

1913

Rs Q 9 (1)



Decc Biennal

no 1.

analyse Du cours De M. le Doyen Malpel, sur cette matière.

1896.

Q 9 (1)



250 11

11

Manuscript of the 12th century

1806

Code civil.

Livre deuxième.

Des biens & Des différentes modifications de la propriété.

Livre premier.

De la Distinction des biens.

Transition &
Division de la
matière -

1. En examinant les dispositions contenues dans le premier livre du Code civil, nous avons passé en revue tout le droit des personnes: il était naturel que le législateur après s'être occupé de la capacité des individus pour exercer certains droits portât son attention sur les objets au sujet desquels ces droits sont exercés & sur le plus important de ces droits: la propriété. aussi dans ce second livre discutons nous avec lui d'abord des choses en elles-mêmes, & puis de la propriété considérée aussi en elle-même & de plus dans ses principales dénominations, l'usufruit, l'usage, l'habitation & les servitudes.

Distinction des
biens -
3

2. Or, l'art. 516, dispose que tous les biens sont meubles ou immeubles: les premiers ayant pour caractère particulier de pouvoir être facilement transportés d'un lieu en un autre & les seconds n'ayant pas cette capacité - aussi bien, dans l'art. 516 nous trouvons cette distinction -

Chapitre premier Des immeubles

Motifs de ce
Chapitre.

§. il semble, au premier abord, inutile de découvrir sur les immeubles, car d'après l'action que nous en avons donnée, il paraît très facile de les distinguer des meubles : & pourtant le législateur, consacrant un chapitre spécial à ces sortes de biens ! C'est que l'intérêt social a nécessité de la part de la loi civile, qu'elle immobilisât certains objets qui de leur nature n'eussent pas placé dans la catégorie des immeubles, v.g., les pigeons d'un Colombier ? Or lors on compte combien est important l'examen minutieux des dispositions législatives consacrées à déterminer ces diverses modifications dans la nature des corps.

Distinction des
immeubles.

1. Selon l'art. 517, les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent : donc §§

§. 1. Des immeubles par leur nature.

Règle générale -

§. La règle générale pour connaître si une chose est ou non immeuble de sa nature se trouve dans l'action que nous en avons donnée l'abord donnée de ces sortes de biens, à savoir qu'ils ne peuvent être d'aucune façon transportés d'un lieu à un autre.

Application
à un fonds de terre et à
un bâtiment.

Cela posé, il ne peut venir à l'esprit de personne d'appeler meuble un fonds de terre, ou bien un bâtiment, qui quoique composé de divers matériaux meubles, est tellement fixé au sol qu'il semble en faire partie (§ 18.)

à un moulin à vent ou à eau - De même un moulin à vent que de solides fondemens unissent entièrement au sol qui le porte; un moulin à eau que de piliers fortement cimentés soutiennent au milieu des flots ou qui est réunis à des batineurs, sont immeubles par leur nature, car je me souviens que ces objets puissent être unis sans être détachés. - (119) -

à Des récoltes pendantes par les racines fruits Des arbres non encore recueillis, que l'on peut, à la rigueur attribuer à la racine qui est si liée au sol qu'elle en paraît un fruit, sont immeubles par la nature: & puisqu'ils le sont, la loi leur fait cette prévision: les récoltes pendantes & les fruits non recueillis, c'est que sans doute, dès qu'ils sont coupés ou qu'ils sont recueillis, ils deviennent meubles, car alors ils peuvent être transportés: & c'est en effet de la sorte que dispose le législateur: aussi lorsque une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble, le reste gardant sa nature d'immeuble. - (120) -

à Des taillis & des futaies. & Certe personne n'a droit de s'en emparer, si la loi décide à l'égard des bois taillis & des futaies, la même chose que pour les récoltes: - les bois taillis sont ceux qui sont coupés périodiquement au bout d'un certain temps: eh bien! tant que la coupe n'a pas lieu les arbres sont immeubles: mais dès que la hache les a abattus ils deviennent meubles. - De même, les futaies qui sont les forêts composées de grands arbres, deviennent meubles dès que la coupe réglée a été faite, & une coupe en gardant comme disait l'ancienne ordonnance.

§ 2. Des immeubles par destination.

Exemple d'un immeuble par destination - animaux pour la culture -

6. Le propriétaire d'un fonds livré au fermier ou au métayer, pour la culture des animaux estimer ou non, peu importe: la loi déclare les animaux immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention: & ces derniers mots sont remarquables. Car dès l'instant qu'ils ne sont plus laissés au fermier pour la culture ils redeviennent meubles, aussi la revendication de ces animaux une fois rendus ne serait-elle pas admise, car elle ne l'est que dans les ventes d'immeubles.

Exemple inverse - animaux donnés à cheptel -

autre exemple: un propriétaire veut retirer du profit en exploitant des bestiaux & il donne à d'autres qu'à des métayers & aux fermiers des animaux à cheptel, c.à.d., pour que l'individu qui les reçoit les garde, les nourrisse, les soigne sous certaines conditions (1800); comme ces animaux ne sont nullement attachés au sol, la loi les déclare meubles: & dès lors il est facile de convenir par cet exemple négatif, dans quels cas les objets dont il s'agit sont immeubles ou non.

Exemple -

7. L'art. 523 déclare immeubles, les usages servant à la conduite d'un champ dans une maison ou sur un héritage quelconque, comme faisant partie du fonds auquel ils sont attachés.

Objets destinés à l'exploitation -

8. - De même l'art. 524 déclare immeubles par destination une foule d'objets meubles de leur nature, comme placés pour le service du fonds pour le service ou l'exploitation d'un fonds: - De ce nombre sont les pigeons des colombiers: d'où

quid des pigeons apprivoisés?

les pigeons totalement apprivoisés sont meubles.

quid des futaies?

9. De ce nombre encore, sont les pressoirs, chaudières, alambics, cuves, & Pannes: mais il a été maintes fois décidé que les futaies ne sont pas immeubles, car très ordinairement dans les riches pays de vignobles, le vin est vendu, futaies perdues;

quid du foin?

10. De ce nombre encore, les pailles & engrais: mais que décider au sujet du foin récolté & dont la loi ne parle pas? on doit faire une précision & décider que le foin nécessaire pour la nourriture des animaux réputés immeubles, est lui-même immeuble: car celui qui le consume est tel & que le résultat de sa mouture & digestion est égal à immeuble; mais que pour le surplus de ce foin, il reste meuble selon sa nature, car il peut être transporté d'un lieu à un autre.

Objets attachés au
fonds à perpétuelle
demeure -

11. De ce nombre enfin, sont tous effets mobiliers que le proprié^{re} a attachés au fonds à perpétuelle demeure, car alors ces effets sont assimilés aux matériaux d'une maison, par exemple, qui par incorporation changent de nature.

quels sont ces
objets?

12. Mais dira-t-on, cette façon de parler de la part du législateur est bien vague: quels sont les objets attachés au fonds à perpétuelle demeure?

Écrivez: le législateur lui-même s'explique:

quand à votre fonds vous aurez scellé certains objets avec plaque, champ ou ciment, vous serez considéré l'avoir fait à perpétuelle demeure: & aussi, lorsque ces objets que vous aurez attachés à votre sol ne pourront en être détachés sans détérioration

Créer la partie du fond à laquelle ils sont attachés, ou sans
être créés ou détériorés même, vous serez considéré les
avoir attachés à ce fond à perpétuelle demeure — Et c'est
l'art. 525.

Alors on conçoit que l'on doit regarder comme compris
dans cette classe de biens les glaces, tableaux, hauteurs ou autres
d'un appartement, lorsque le parquet sur lequel, ~~ils~~ sont
attachés fait corps avec la boiserie — Et ainsi Et c'est l'art.
525. —

Quid d'une statue
sur un piedestal ?
15. Mais, sur un piedestal enroulant ou même attaché au
sol vous mettez une statue sublime, l'Apollon du Belvédère,
sera-t-elle inscrite par destination ? Nullement, & cette
statue est censée d'un trop grand prix pour supposer qu'en
vendant l'inscrite vous ayez voulu la vendre aussi
comme un des autres.

Quid d'une statue
dans une niche ?
Il y a une raison inverse, si vous faites pratiquer des
niches dans votre mur pour recevoir votre statue, ou
certes votre intention est bien manifestement différente, &
la statue est alors inscrite par destination, encore
qu'elle puisse être élevée de sa niche sans fracture ou
détérioration. — Et ainsi tel est l'art. 525.

La finit l'énumération des inscrites de la sorte
en vue de la destination qu'ils ont reçue du fond de
famille —

§ 3 Des immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent.

immeubles par
l'objet auquel ils
s'appliquent -

14. L'art. 526 est ainsi conçu :

Sont immeubles, par l'objet auquel ils s'appliquent,

1° l'usufruit des choses immobilières;

2° les servitudes ou services fonciers;

3° les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

Quant à ces dernières, elles ne sont pas de notre sujet, & appartiennent au code de procédure civile : & quant à l'usufruit & aux servitudes, comme nous devons plus tard les étudier en les considérant comme des démembrements de la Propriété, nous n'en dirons rien ici, renvoyant tout d'éloigné à une époque plus éloignée -

Chapitre 2.

Des meubles.

Transition.

15. En étudiant les immeubles nous avons vu que les biens pourraient être tels, par leur nature, par leur destination & par l'objet auquel ils s'appliquent. - Et de même les meubles sont de différentes sortes, ils sont tels par leur nature ou par la destination de la loi (1). L'art. 527 du C.C. n'est consacré qu'à constater cette distinction. - D'art. 528 -

§ 1. Des meubles par nature.

Division -

notion

16. La notion générale que nous avons donnée de la notion (1) de la différence caractéristique entre les meubles & les immeubles

va jeter de l'abord une vive lumière sur l'objet de ce § -

Sont meubles, avons nous dit, les biens qui peuvent être transportés d'un lieu à un autre. et bien c'est là la disposition première de l'art. 528 qui pour ne laisser aucun doute dans l'esprit prend soin d'ajouter que ces sortes de corps sont meubles, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère. Comme les choses inanimées. —

Cette notion est suffisante: et tout s'y trouve compris d'une manière assez précise pour que son application ne souffre grande difficulté.

§ 2 Des meubles par la détermination de la loi -

notion difficile à donner.

17. On ne peut de l'abord donner une définition de ce que c'est qu'un meuble par la détermination de la loi - Et le seul moyen de les connaître est d'en suivre l'énumération dans le code -

Obligations & actions mobilières.

18. Selon l'art. 529, sont dans cette classe de meubles, les obligations & actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers; les actions ou intérêts dans les Compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendants de ces entreprises appartiennent aux Compagnies - Ces actions sont réputées meubles à l'égard de chaque associé seul - tant que dure la Société

actions dans une compagnie.

Art. 529 - § 1.
n. 14, et suiv.

ne peuvent être

19. A Voici ce qui résulte de cette mobilisation de ces actions encore que les compagnies possèdent des immeubles,

hypothèque - c'est que, par exemple, si l'un des associés se marie pendant la durée de la société, reçoit une forte dot, la femme n'aura & ne pourra avoir d'hypothèque légale sur les immeubles dont son mari possède une part: d'où il suit que les créanciers de la société la primeront, contrairement aux dispositions de la loi sur l'hypothèque de la femme. & l'hypothèque ne peut exister que sur un immeuble.

Reventes. 36. Mais voici bien l'art. 360 qui a introduit un droit nouveau. Selon lui, toute vente établie à perpétuité pour le prix de la vente d'un immeuble ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier est elle-même rachetable.

Dans l'ancien droit au contraire ces ventes connues sous le nom de *fonctions* étaient de leur nature non rachetables, à moins que le contraire ne fut stipulé par l'acte de création des ventes.

Sous le code civil, il est néanmoins permis aux créanciers de régler les clauses & conditions du rachat; il lui est aussi permis de stipuler que la vente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente années - toute stipulation contraire est nulle -

D'où l'on voit que ces sortes de ventes étant immeubles ne sont pas susceptibles d'hypothèques & sont prescriptibles: ce qui est un grand fait à constater. -

Tout aussi meubles par la détermination de la loi: les ventes perpétuelles ou viagères, soit sur l'état, soit sur des particuliers. - cette règle de l'art. 329 n'a souffert d'exception qu'en fait de majorats où les ventes sur état ont été immeublées.

Meubles.

§1. En étudiant les meubles nous avons vu qu'un meuble ou autre chose doit être considéré comme une chose immobilière: nous allons maintenant voir la contraire: car, selon l'art. §31 les bateaux, baux, navires, meubles & baux sur bateaux & généralement toutes choses non fixées par des piliers, & ne faisant point partie de la maison sont meubles.

Matériaux.

§2. Enfin la dernière disposition relative aux meubles par destination ou usage de destination de la loi est: l'art. §32. — Selon lui, les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux rassemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction.

Quel d'une démolition accidentelle?

§3. Mais ici l'on demande, si lorsque les matériaux ne proviennent que d'une démolition accidentelle d'une partie d'un édifice & vont être immédiatement employés, ils perdent pendant ce temps leur qualité d'immeuble & de mobiliers: la — Coallier dit non: le droit commun avec lui: & dès lors il faut conclure qu'un créancier ne pourrait les saisir qu'immeubilièrement.

§ Supplémentaire

Règles pour l'interprétation des dispositions relatives aux choses mobilières.

Objet du §

§4. Les art. §33, §34, §35 & §36 sont contents d'énumérer certaines règles à suivre pour interpréter certaines dispositions particulières —

il n'y a qu'à lire pour comprendre:

Muebles

le législateur a évidemment
oublié cet article en faisant
l'art. 9379 - l'expr. pres.
n° 1064-

25. Je lègue mes muebles à Jean: - que comprend cette expression?
est-ce tout ce qui de sa nature peut être transporté d'un lieu à
un autre? non, dit l'art. 933: elle ne comprend ni l'argent comptant,
ni les pierreries, ni les dettes actives, les livres, les médailles, les
instruments des sciences, des arts & métiers, le linge de corps,
les chevaux, l'équipage, armes, grains, vins, foins & autres denrées;
elle ne comprend pas aussi ce qui fait l'objet d'un commerce -

Muebles-mueblans

26. Je lègue mes muebles mueblans à Pierre; ces mots ne
compréhendent que les meubles destinés à l'usage & à l'ornement des
appartemens, comme tapisseries, lits, sièges, glaces, pendules, tables
porcelaines & autres objets de cette nature; les tableaux & les
statues qui font partie des meubles d'un appartement, y sont
aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être
dans les galeries ou pins particulières; il en est de même des
porcelaines: celles seules qui font partie de la décoration d'un
appartement, sont comprises sous la dénomination de meubles
mueblans.

Biens meubles, -
meubles, effets mobiliers.

27. Je lègue à Pierre mes biens meubles, meubles mobiliers, meubles -
effets mobiliers - cela veut dire que tout légataire en choses
qui sont censés meubles selon les règles que plus haut nous
avons énoncées.

Maison-mueblée

28. Je lègue à Guillaume ma maison-mueblée; ces legs ne
conferment que les muebles-mueblans.

Maison avec tout
ce qui s'y trouve.

3

29. Je Vends ou lègue ma maison à tel air avec tout
ce qui s'y trouve: cette location comprend tous les effets
meublés à l'exception de l'argent comptant, des dettes
actives & des autres Droits dont les titres peuvent être
déposés dans la maison.

Voilà les règles: leur application ne saurait
présenter de difficulté.

Chapitre 3

Des biens dans leurs rapports avec
ceux qui les possèdent.

Notion

30. Considérons sous l'aspect que ce chapitre est consacré à
établir, les biens soit particuliers, soit communs, à l'état, —
communs aux & du domaine de la Couronne. — La grande
différence qui existe entre ces deux sortes de biens, c'est que les
particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent
sous réserve des modifications légales; tandis que les biens qui
n'appartiennent pas à des particuliers & sont susceptibles
d'aliénation, sont administrés & ne peuvent être aliénés que dans
les formes & suivant les règles qui leur sont particulières: c'est
là ce que dispose l'art. 547 & c'est notre point de départ.

Biens particuliers.

3

Biens communs.

3

31. Nous n'avons pas besoin de définir les biens des simples
particuliers.

32. Quant à ceux qui n'appartiennent pas à des particuliers
on voit d'abord se présenter les biens que, selon le Droit
commun, nous avons appelé communs, c.à.d., l'air, l'eau

course, la mer. — acq., aqua profluens, mare & per hoc littora

maris. — nous n'avons pas à insister sur ce point.

Pour ce qui regarde les autres biens nous appartenant à des particuliers, on peut les diviser en deux grandes classes selon qu'ils sont ou non prescriptibles —

1^{re}. Commencons par ces derniers.

D'après l'art. 538, les chemins, routes & ruelles à la charge de l'Etat, les fleuves, rivières, navigables & flottables, les rivières, lacs & étangs de la mer, les ports, les bâteaux, les rades & gâches appartenant toutes les portions du territoire français qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme faisant partie du domaine public: donc tous les objets qui précèdent sont imprescriptibles.

2^{de}. Egal^{te} sont la propriété du domaine public, les biens vacants & sans maître & ceux des personnes qui décèdent sans postérité ou meurent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées. — Ce sont les termes de l'art. 539. — Dans l'ancien droit féodal il existait également un domaine du seigneur, un droit analogue à celui que l'art. 539 établit pour l'Etat, & comme en définitive le grand seigneur était le roi, c'était pour lui qu'il existait le droit que nous venons de voir & qui avait pour nous celui d'Épaves, droit d'Épaves; Spécial^{te} au sujet de cet ancien droit d'Épaves, Boutaric observe, en ses droits seigneuriaux, qu'il avait surtout lieu parce qu'il s'agit des successions d'enfants trouvés: car, dit-il, ces enfants trouvés étaient des sortes d'Épaves ouveurs pour le seigneur vu son obligation de

Biens non
prescriptibles.

Routes, ruelles, &c.

Biens vacants.

Épaves.

Les nouveaux, ubi omnes, ibi esselementum esse debet.

Emplacements des places
de guerre -

§ 5. Enfin, au nombre des choses du Domaine public, on compte les ports, rivières, ruisseaux, ruisseaux de guerre & des fortifications: en effet il est de l'intérêt général que ces objets ne puissent devenir propriétés privées, puisque s'il en était autrement & que cette propriété fut acquise par un particulier, le pays serait exposé - car enfin, il y a des traites, partout, même chez les Français! -

Domaine privé de
la commune

Remarques.

§ 6. Le Domaine privé de la commune est également inaliénable, & par conséquent imprescriptible: on ne peut être question de ce Domaine pas plus que de la liste civile qui appartient essentiellement aux lois constitutionnelles -

Non
prescriptibles

§ 7. Nous arrivons ainsi aux biens qui n'appartiennent pas aux particuliers & sont néanmoins imprescriptibles. -

Quelques rivières
non navigables -

1° puisque ce sont seulement les rivières navigables & flottables qui sont la propriété de l'Etat & qui sont imprescriptibles de propriété privée, il faut reconnaître que les rivières non navigables & flottables ne sont pas la propriété de l'Etat, mais elles peuvent être & sont en effet propriétés des riverains. ^{Certains auteurs soutiennent} ~~On a~~ ^{arrivé} à cette conclusion par la considération que les îles & îlots sont, dans ces rivières, la propriété des riverains & qu'ils ne voient pas de raison pour dépendre autrement quand il s'agit de flottes qui y passent.

§ 8. - Voyez l'ordonnance
du 10 août 1817 sur le
Domaine public.

Emplacements d'une
ville qui est d'être
place de guerre -

Les 2^{es} lieux, on suppose qu'une ville, place de guerre, soit déclarée n'être plus dans cette catégorie. Valence est dans ce cas. En bien dans ce cas, les terrains, fortifications & emplacements

vid. j. 2^e 2996-2996
un peu relatif à la prescrip.
pour l'usage de la ville de
Croyon -

De ces ci-devant places de guerre quoiqu'appartenant à l'Etat, peuvent être valablement aliénées par lui ou par son représentant. Ce qui ne pourrait avoir lieu si la place fut restée place de guerre. - (P. 117) -

Bien
Commun -

Les presbytères, appartenant-ils
à la commune? vid. même t. 23 - p.
285 où sont cités les lois de la
matière & notés les arrêts -

vous arrivons, en 2^e lieu, aux biens communaux: ces biens sont ceux aux quels les habitants d'une commune ont un droit; mais ces habitants n'ont ce droit que comme univers & collectivement et Singuli: ce droit peut être ou un simple droit de jouissance ou un droit d'usage dans une forêt; ou bien un véritable droit de propriété & non pas seul^{te} de produit. - (P. 118) -
En bien, selon l'art. 2227 du c. c., l'Etat, les établissements & les communes, sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers & peuvent également les opposer. - Sous l'ancienne législation, au rapport de Ferrus, l'Eglise était soumise à la prescription de 40 ans seul^{te}, voire même à celle de cent ans (verbi - re. prescrip.).

Prescriptions de
40 & 100 ans.

Titre 2.

Des Divers Droits que l'on peut avoir sur les biens.

Division du
titre.

3^e. Locution & la Division matérielle de ce titre nous ont donné lieu à bien clairement par l'art. 1143 c. c. il y est dit qu'on peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance ou seul^{te} des services, jouers ou servitudes à prétendre. & on le fait dans ce titre que nous allons examiner séparément. -

vid. même du 23 mars 1808 -

C'est à cet égard que dans les usages musulmans on peut avoir sur les biens tout les suivants: un bien appelé est celui sur lequel on a un droit absolu de dominium, le propriété; les habous sont des biens qui sont de substitution au profit d'un établissement public ou religieux à l'usage de certains individus, en l'absence de certains familles (C. 2^e 2996-2996 du 23 mars 1808 -)

Deuxième Partie. Du Droit de propriété.

Origine du droit
de propriété.

3

Or, ici les auteurs discutent beaucoup & si nous les imitions nous-
serions également discutés beaucoup sur l'origine du droit de
propriété: deux camps sont opposés: les uns ne veulent donner à la
propriété qu'une origine prise dans le droit civil & cette opinion ne
nous paraît pas susceptible d'une discussion sérieuse: les autres au
contraire la trouvent dans le droit naturel; mais ceux-ci se
bornent le plus souvent à parler du droit du premier occupant
constatant seul ce fait de l'occupation & sans examiner le
droit de l'occupation: or il nous paraît sur cette question qu'il
nous ne discuterons point, que pour en avoir l'exacte solution
il faut étudier la propriété sous le point de vue théologique
& partir de la révélation: ce travail tout nouveau est à faire.

Notion de la propriété

Le bon sens nous a à examiner la notion que le code civil
nous donne de la propriété: l'art. 544 nous dit qu'elle est le
droit de jouir & de disposer des choses de la manière la plus
absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé
par les lois & règlements - voilà la notion: suivent les
conséquences:

Les conséquences -

Disposition absolue
Expropriation pour cause
d'utilité publique -

Si puisque la propriété est le droit de jouir & de disposer de la
manière la plus absolue de la chose dans laquelle on l'a, il faut
reconnaître qu'on ne peut forcer un propriétaire à faire tel ou tel
usage de sa chose plutôt que tel autre: à cet égard d'usage
plutôt que d'une autre; mais aussi, l'intérêt public exige
quelque fois des sacrifices de l'intérêt particulier: & alors on en

De it par être surpris de voir l'art. 545 poser pour exception au droit absolu de propriété, le cas auquel l'expropriation d'un individu a pour cause l'utilité publique: alors elle peut avoir lieu sans aucun motif juste indemnité.

autre conséquence: —

Question.

42. L'art. 546 donne la notion d'une seconde conséquence du droit de propriété: d'après cet article le propriétaire d'une chose, soit mobilière soit immobilière a droit sur tout ce qu'elle produit & sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement soit artificiellement: ce droit s'appelle droit d'accession: on voit donc que ce droit peut être envisagé sous deux aspects différents selon qu'il s'agit des produits de la chose ou bien de ce qui s'y unit accessoirement. La 2^e question.

Chapitre.

Chapitre premier.

Du droit d'accession sur ce qui est produit par la chose.

Ce que c'est qu'un fruit —

43. au droit romain l'on disait que ce qui ex se provenit vel occasione rei s'appelle fruits; & la définition romaine est complètement admissible dans notre législation:

Les divers
sortes —

Cependant le nouveau législateur n'a pas osé admettre l'antique distinction des fruits en naturels, industriels & civils dont la définition & la notion se trouveront développés au titre de l'usufruit.

ils appartiennent au

Propriétaire

44. En bien le propriétaire de la chose a sur les fruits naturels ou industriels ou civils & sur ceux des animaux par droit

Exception des
Fruits.

D'accession à la charge par lui de rembourser les frais des
labours, travaux & semailles faits par des tiers, pour le
prix desquels l'art. 5109 accorde un privilège. (244888.)

419. Dans le Droit romain il y avait un mode d'acquisition
du domaine par le Droit des gens qui avait le nom de
perception des fruits; il avait lieu à l'égard du possesseur de
bonne foi qui faisait vider les fruits de la chose possédée: ou ne
fait-il faire de subtiles distinctions selon que les fruits étaient ou
non perçus: Examen de Combournes & n. 4.

Or l'art. 549 C. C. admet aussi la perception des fruits: il
accorde les fruits au possesseur lors seul^q qu'il est de bonne foi, c. a. d.,
quand il possède comme propri^{te}, en vertu d'un titre translatif de
propriété dont il ignore les vices. mais dans le cas contraire,
lorsqu'il a toujours été de mauvaise foi ou même seul^q quand
de bonne foi & de mauvaise bonne foi à celle, ce qui arrive lorsqu'il arrive à connaître les vices
de son titre, il est tenu de rendre les produits avec la chose au
propri^{te} qui la revendique (art. 549 & 550): mais on ne
devrait pas omettre de rappeler que la bonne foi se présume
toujours & que c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la
prouver (2268.)

Chapitre 2

Du droit d'accession sur ce qui s'unit ou
s'incorpore à la chose.

46. Le législateur va s'occuper dans les dispositions dont suit
l'examen, du droit connu sous le nom d'accession naturelle: & -
comme les biens considérés dans leur nature sont meubles ou

Division de la
matière -

il y a lieu de dire, le cas de l'art. 550 & 551
possesseur a été que bon état & d'acquiescent
à l'immuable litigieux les mêmes que
celles qui ont été les mêmes.
l'art. 550 de fruits au possesseur est sous
une détermination de fait qui ne saurait
donner ouverture à l'art. 551 (Cass. 8 fév. 1857 - 7^e p. 201)

immeubles; aussi le droit d'accession doit être étudié soit à l'égard
Des choses immobilières soit à l'égard Des choses mobilières: D'où
Deux sections.

Section première

DU DROIT D'ACCESSION RELATIF AUX CHOSSES IMMOBILIÈRES.

Principe général. 47. Les arts. 552 & 553 renferment les principes généraux de la
matière: La propriété du sol emporte la propriété du dessus & du
dessous: Donc le propriétaire peut faire au dessus toutes constructions
qu'il desire, pourvu qu'il ne crée aucun des droits que plus tard
nous examinerons en parlant Des Servitudes.

Modifications

Donc il peut faire au dessous toutes les constructions &
fouilles qu'il juge à propos et tirer de ces fouilles tous les produits
quelles peuvent fournir sauf les modifications résultant des
lois particulières aux mines &c. — Plusieurs lois & Décrets
ont été spécialement rendus sur cette matière importante: L'un autorise
oune peut exploiter la mine; l'autre ne peut en continuer
l'exploitation & outre les lois spéciales, on a encore à se conformer
aux règlements de police que les besoins de la localité ont
nécessité des administrations municipales —

Constructions &c

48. Par suite, toujours du même principe que la propriété
du sol emporte la propriété du dessous & du dessus, il résulte
que toutes constructions, plantations &c. sur un terrain ou dans
l'intérieur sont présumées faites par le propriétaire à ses frais &
lui appartenir: mais à cette présomption peuvent venir à contradiction

Des preuves devant les quelles doivent céder toutes les
présomptions:

Constructions faites par
un tiers sur notre sol.

1^{re}. Ainsi un tiers peut avoir acquis par prescription une
partie du bâtiment d'autrui ou bien un souterrain sous le
bâtiment d'autrui pourvu que la possession ne soit pas
clandestine: & d'où lors les objets prévus seront accéder pour
celui qui les aura prévus & pour le propriétaire originaire.

ainsi encore, un tiers peut prouver que c'est lui qui a
avec ses matériaux fait les plantations, constructions et ouvrages,
& alors la présomption légale cesse: mais alors aussi se
présente à décider la question de savoir à qui appartiennent
les ouvrages ou de celui qui les a faits ou du maître du
sol qui les supporte.

Le législateur a voulu favoriser le maître du sol qui
a été trouble par le fait, sans pour cela blesser les
intérêts du Constructeur d'au delà des bornes que posaient les
positions respectives des parties:

Celui qui peut faire
le maître du sol.

Or, l'art. 555 donne au prop^{re} le choix ou de retirer
les ouvrages ou d'obliger l'autrui à les élever:

Si le prop^{re} ad opte ce dernier parti, la suppression des
ouvrages est au profit de celui qui les a faits, sans aucune
indemnité pour lui: & comme il a pu arriver que ces
ouvrages aient porté de grands dommages au prop^{re} du sol si,
par exemple, ils l'ont vu leur étendue empêcher d'utiliser
pour lui une grande partie de son fonds, le Constructeur
peut être condamné à des dommages & intérêts s'il y a

liée, pour le préjudice par lui causé — lucrum cessans.

Si au contraire le propriétaire adoptant l'autre voie qui lui est ouverte, veut conserver les constructions par la solution des espèces qui peuvent se présenter est différente suivant les espèces. Divers cas à apprécier.

Ainsi, le constructeur était-il de mauvaise foi, le propri^{étaire} qui après avoir fait, veut conserver les constructions et libérer envers lui, en lui remboursant la valeur des matériaux & le prix de la main d'œuvre, sans égard à la plus value qu'a pu en retirer le fonds: or, il arrive souvent que des réparations, constructions, augmentent la valeur du fonds, de beaucoup plus qu'ils n'ont coûté en même —

mais si le constructeur est de bonne foi l'assurance de l'indemnité est bien différente: nous seules le propri^{étaire} est dans tous les cas tenu de conserver les ouvrages, mais encore il peut arriver qu'il rembourse au tiers une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur: car il a le choix ou de faire ce remboursement ou bien de payer la valeur des matériaux & le prix de la main d'œuvre.

So — avant de quitter l'espèce nous sommes, à savoir celle où des ouvrages ont été faits par un tiers sur le fonds d'autrui, nous disons un mot spécial sur les plantations: le droit romain décidaient que les plantations appartenassent au propri^{étaire} du fonds, alors seules qu'elles avaient procuré des gains dans ce fonds; dans le cas contraire elles restaient la propriété du tiers. Cette distinction paraît assez juste & peut

Remarques Spéciales
sur plantations

à notre avis être remis dans notre droit français. Toutefois elle souffrirait exception dans le cas où les arbres dont il s'agit seraient des arbres exotiques fort chers & dont l'arrachement causerait l'émission de grains de leur semence, lequel cas ~~elles~~ ces plantations restent la propriété du maître du sol, sauf la juste indemnité.

Constructions faites sur notre sol par nous avec les matériaux d'autrui.

§1. Passons actuellement au cas inverse de celui que nous avons examiné : au lieu d'un édificateur avec son matériel sur le fonds, d'autrui c'est le propriétaire du fonds qui y bâtit avec des matériaux d'autrui, qu'en dira-t-on ?

Il faut d'abord considérer les intérêts du maître des matériaux. Avec l'application stricte du principe qui respecte le fonds : or, l'art. 554 arrive à ce but en voulant que le maître du fonds paye la valeur des matériaux & des dommages, s'il y a lieu ; mais en même temps le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les réclamer, & cela nous semble dans l'intérêt du maître du fonds, mais même dans celui du propriétaire des matériaux, qui après dissolution, n'auraient certainement pas, pour lui, la même valeur que celle que lui paie le maître du fonds avec la main d'œuvre.

Allusion -

§2. Nous allons maintenant étudier une véritable incorporation à la terre :

On suppose des atterrissements & courants qui se forment successivement & insensiblement aux bords rivaux d'un fleuve ou d'une rivière — en d'autres mots, de l'alluvion ou ne

Quod cumque

Le droit romain appelait invenustum lateris : en bien l'art -
 186 veut que l'alluvion profite au propri^{étaire} riverain soit qu'il -
 s'agisse d'un fleuve ou d'une rivière navigable, flottable ou non ;
 à la charge dans le premier cas de laisser le marche pied ou -
 chemin de halage, conformément aux réglemens ; - ou l'univers
 au conseil des Arrets inédits du parlement de Toulouse, par notre savant
 M. de Languet, l'expose des règles à suivre pour le partage
 des alluvions - il y a des détails très curieux v^o Alluvion. ~~art~~ 2)

lais Alluvion de la
 mer - 4

Ces règles s'appliquent aux relais que forme une eau courante qui se
 tère insensiblement d'une des rives pour se porter sur l'autre :
 3^e. mais il n'en est pas de même pour les relais de la
 mer : au droit romain la mer était publique & propre à une
littora maris : or le littoral ou rivage de la mer qui paraît
 n'avoir jamais d'augmentation par relais ou du moins très peu,
 s'étend de cette partie de terre bordant la mer jusqu'au point
 où la plus forte marée d'hiver (hyberna fluitas) s'avance : cela
 est bon pour l'océan : mais la méditerranée n'a pas de
 marée & doit lors ou doit avoir recours à d'autres indications -

Quid de l'étang -

3^e. De même l'alluvion n'a pas lieu pour les lacs & étangs
 dont le propri^{étaire}, autorisé par qui de droit, après enquête de commodo &
 d'incommodo, conserve toujours le terrain que l'eau couvre -
 quand elle est à la hauteur de la plus haute de l'étang,
encore que le volume d'eau vienne à diminuer, mais la -
 réciprocité n'a pas lieu, et le propri^{étaire} de l'étang n'acquiert aucun
 droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir
 dans des crues extraordinaires, sans préjudice des peines que

le code pénal s'applique contre celle qui par l'élévation
au delà de la hauteur légale de laur s'élève sur
les chemins & propriétés d'autrui. —

Arbitrage —

Arbitrage

§ 5. au sujet de l'alluvion, le droit romain parlant de
l'alluvion qui au lieu d'être un incrementum latens était un
incrementum patens que la force subite d'une fluviale avait
produite sur un prop^{re} inférieur ou de rive opposée, d'une partie
considérable & renouvelable d'un champ riverain: la
loi romaine sur ce point a été diversement interprétée. & les uns
voulant selon le ff que la partie avalisée appartenait au
prop^{re} inférieur quand les arbres qu'elle supportait avaient
puissances de racines dans son fond; les autres au contraire
voulant qu'on jamais la partie avalisée ne quitte son prop^{re} &
disent que selon les institutes les arbres seuls changent de maître
quand ils ont poussé des racines dans le nouveau fond. —
chez nous l'art. 559 est aussi clair que raisonnable: le
prop^{re} prend naturellement sa prop^{riété}, mais il est tenu de
former sa demande dans l'année; après ce délai, il n'y
est plus recevable, à moins que le propriétaire du champ
auquel la partie enlevée a été unie, n'ait par encore
pris possession de celle-ci —

Les, H& &
atterrissements —

Diverses des

§ 6. Les sources dans l'eau. — examinons tout ce qui y
a rapport: il s'agit de la propriété d'elles, de la batteinte.

Les sorts d'objets peuvent être de deux espèces: ou bien
ils se forment dans le lit de la fluviale lui-même; ou bien la
rivière emporte le champ d'un prop^{re} l'entour de son

C'est bien fait une île: car, en géographie, une île est une portion de terre entourée d'eau de tous côtés. —

Dans le premier cas une prescription est à faire entre les fleuves navigables & flottables & ceux qui ne le sont pas: en effet, dans ce cas les îles, îlots & atterrissements appartiennent à l'Etat, s'il n'y a titre ou prescription contraire; mais dans ceux-ci ils appartiennent aux propri^{étaires} riverains du côté où l'île s'est formée; si l'île ne s'est pas formée d'un seul côté, elle appartient aux propri^{étaires} riverains des deux côtés, à partir de la ligne qu'on suppose tracée au milieu du fleuve (§ 64.) —

§ 4. De cela, la Rivière, a conclu que les propri^{étaires} riverains des rivières elles mêmes, non navigables, ni flottables, étaient aux propri^{étaires} riverains; quoique le gouvernement en a affirmé le droit de les rendre navigables s'il le veut (Rép. V: Rivière.) — Un arrêt est d'un avis contraire: nous avons déjà mentionné cette difficulté (n^o 47.) —

§ 5. Du reste quand il y a quelque contestation sur la navigabilité d'un fleuve, c'est à l'autorité administrative à décider, avec l'avis des ingénieurs, des ponts & chaussées.

§ 6. Dans le second cas, il n'y a pas de distinction à faire entre les rivières navigables ou non & l'art. § 64 — dispose que l'île formée par l'embranchement d'un ~~fleuve~~ ^{champ} par le fleuve reste dans tous les cas la propriété de son maître originaire —

§ 7. Mais voici bien une disposition plus équitable que celle du droit romain: sous son empire le lit abandonné d'un fleuve appartenait aux propriétaires riverains —

des pres & d'îles -
dans les rivières navigables

non navigables

à qui appartenant
les rivières non navigables

Contestations sur la navigabilité

Champ embrasé

lit abandonné

Comparaison du droit romain avec le code civil

Sans égard pour ceux qui fournissent lui en fournissent un nouveau: Tandis que selon l'art. 563 c. c. les propriétaires des fonds nouvellement occupés, prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevé. Or certes, ils ne peuvent souffrir la comparaison, les principes du droit romain! —

Pigeons, lapins,
poissons —

Or. nous avons vu (n° 4) que les pigeons d'une Colombier, les lapins de garennes & les poissons d'un étang sont immeubles par destination: aussi ne devons nous pas nous étourdir si le législateur a placé certaines règles les concernant sous la rubrique de l'auction relative aux choses immobilières; aussi bien, l'espèce prévue par le législateur s'applique d'ailleurs à de véritables immeubles:

Les poissons de mon étang, les lapins de ma garenne & les pigeons de mon Colombier passent dans votre étang, votre Colombier & votre garenne: eh bien ils deviennent la votre propriété à moins que par usage, artifice (nos pères auraient ajouté magie & maléfices) vous ne les ayez attirés chez vous —

Droit de
Superficie.

Or. L'insuffisance des dispositions du code civil relatives à l'auction des choses immobilières: nous n'avons qu'un mot à dire sur le droit de superficie: on suppose qu'un individu vend à un autre la superficie de son terrain pour y faire des plantations, par exemple; dans ce cas, le dessus est à l'un jusqu'à la profondeur vendue & le dessous reste au prop^{re} originaire: mais voici ce qu'ont dit certains auteurs: cet état respectif des prop^{res} établit une indivision; nul ne

peut être contraint d'y demeurer; or le partage se peut faire en nature. Pour chacun des prop^{es} pourra se voir une citation pour le prix de la vente en résultant être distribué proportionnell^{mt} à la propriété de chacun. Un second hon en d'un avis totalement opposé: il est établi très raisonnable below nous, que dans l'espèce il n'y a nullement indivision: que la superficie seule ayant été aliénée elle en semble décalée du fons à perpétuité. Don les deux propriétés sont très distinctes: seulement il y en a une qui ne produit pas naturellement de fruits; mais cette non production est représentée à l'emplacement par les intérêts du prix de la vente de la superficie. —

Section dernière

De droit d'acquisition relatif aux choses mobilières

Or, quand les unites de deux choses différentes les unit ensemble, il n'est pas difficile de décider qui est prop^{re} de la masse: c'est le prop^{re} de deux choses qui la composent. —

mais la question se présente lors que la masse est composée de choses appartenant à différents propriétaires: Dans ce cas — il faut appliquer certaines règles que nous allons énoncer & que le code civil consacre dans la présente section:

nous devons avant tout faire un remarque sur la manière dont a procédé le législateur en cette matière: il communément disposer que les difficultés qui pourrout se présenter dans la matière qui nous occupe doivent être décidées par les simples règles de l'équité naturelle & voilà la règle —

union de deux choses
ayant 2 maîtres
différents.

Equité seule règle.

Le juge doit conformer sa décision aux règles de l'Équité & ce
n'est que pour exemple de leur application que le législateur a
consacré certaines dispositions & est entré dans quelques détails: c'est
dire que les articles qui composent cette section ne sont que des simples
énonciations de règles naturelles.

Union de deux
choses pouvant subsister
l'une sans l'autre.

Ch. La première hypothèse dont s'occupe le législateur est la
suivante:

On suppose que deux choses pouvant subsister l'une sans
l'autre aient été unies de manière à former un tout. Dans ce cas,
le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie
principale, à la charge de payer à l'autre la valeur de la
chose qui a été unie.

Mais alors se présente la question de savoir quelle est la
chose principale:

Quelle est la chose
principale?

Le législateur lui-même trace des jalons propres à fixer sur
ce point: —

Sur les deux choses, celle à laquelle l'autre a été unie
que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la
chose principale; tout est bien. Mais il arrive quelquefois que l'ornement
est d'une valeur plus considérable que la chose ornée elle-
même, alors il semblerait que l'on doit apporter quelque
modification à la règle précédente:

à ce sujet, il faut faire une précision: si la chose
servant d'ornement a été unie malgré sa grande valeur, à
l'un des deux ^{propres} ~~de la chose principale~~, celui-ci peut demander

que la chose unie soit séparée pour lui être rendue même quand il pourrait en résulter quelque dégradation de la chose à laquelle elle a été jointe; mais si au contraire la chose a été unie au bien du propriétaire & qu'il n'ait pas réclaté, il doit être censé avoir fait don de l'ornement malgré la grande valeur.

Quand on ne peut
considérer une chose
comme principale.

mais qu'arrive-t-il si des deux choses unies pour former l'un ou l'autre on ne peut regarder l'une comme l'accessoire de l'autre: on doit évaluer principale la chose qui est la plus considérable en valeur, ou en volume si les valeurs sont à peu près égales. (566, 567, 568, 569.)

Voilà pour la première hypothèse. —

Crainte d'une
Chose travaillée
un atter d'autrui.

6^e l'art. 570. S'occupe d'une nouvelle espèce: c'est un individu qui a employé une matière qui ne lui appartenait pas à former une chose d'une nouvelle espèce: le propre de la chose employée, soit qu'elle puisse ou non reprendre sa première forme, a le droit de la réclamer, de réclamer l'hybrid qui en a été faite en remboursant le prix de la main d'œuvre.

Une solution différente ne saurait être donnée que dans les cas où la main d'œuvre est tellement importante qu'elle surpasse de beaucoup la valeur de la matière employée: dans ce cas l'industrie l'emporte sur la matière & l'ouvrier a le droit de réclamer la chose travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire. (571.)

chose faite partie avec
la matière d'autrui &
partie avec la sienne
propre. §

Mélange fait en l'un
des propriétaires ;

66. Si les deux spécificateurs ont fait la chose par parties matérielles, parties matérielles aliénées & que, quoiqu'en l'une ou l'autre des deux matières ne soit détruite, elles ne puissent se séparer sans inconvénient, la chose est commune entre les deux propriétaires ; mais en ce cas quant à l'un, si la matière seulement & quant à l'autre à la matière & à son œuvre.

67. Si les choses de divers propriétaires, étant mêlées, peuvent se séparer sans qu'il y ait de dommage, celui-ci peut demander la division de la chose mais si la séparation n'est pas faite, la chose est commune en proportion relative à chacune de la qualité, quantité & valeur des parties matérielles lui appartenant. (173), à moins que la matière de l'un des propriétaires ne soit très supérieure à celle des autres, auquel cas celui-là pourra exiger le mélange pour lui en rembourser aux autres le prix de chacune de leurs matières. (174) -

Diverses règles particulières

68. Enfin resteraient l'économie à faire, car cette section n'a été que la copie de la loi, de nos §§ 55, 56 & 57, qui n'ont besoin que d'être lus : le 1^{er} prévoit la licitation en cas de communauté de l'Esprit ; le 2^e donne le choix à celui qui veut racheter l'Esprit fait avec sa chose, de faire cette racheterie ou de demander la restitution de sa matière, ou sa valeur - Enfin le 3^e augmente la peine de celui qui a employé la matière d'autrui à son usage. —

Deuxième Partie.

Des Simples Droits de jouissance.

Notion de cette
partie.

69. nous avons vu (4258) que ceux qui ne prétendaient pas sur les choses un droit de propriété, pouvaient néanmoins avoir sur elles un simple droit de jouissance, qui relatif au propriétaire de ces mêmes choses établit un démembrement de la propriété. Cette deuxième partie de notre plan est consacrée à leur examen: & comme d'après l'utilité du 4.3 du 9. livre, ces droits sont l'usufruit, l'usage & l'habitation; nous nous occuperons du premier dans un premier chapitre; & l'usage & l'habitation seront la matière d'un second.

Chapitre premier.

De l'usufruit.

Division du
chapitre.

70. Voici l'ordre que nous nous proposons de suivre dans cette matière délicate, importante & usuelle. Dans une première section nous examinerons les dispositions générales que l'ordonnance dans le commun droit; dans une seconde nous verrons les droits & devoirs de l'usufruitier & du propriétaire; dans une dernière enfin nous verrons comment s'étend l'usufruit.

Section première.

Principes généraux.

Division de la
section.

71. Ce que nous avons à dire ici se rattache aux deux points suivans: 1. notion de l'usufruit; 2. son établissement.

& D'abord de notion.

Ce qu'est l'usufruit.

Le droit romain disait que l'usufruit est le droit utendi, fruendi re aliena, salva ejus substantia; — à certains égards

L'art. 598 à ce sujet cette définition: L'usufruit, dit-il, est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance: notre code n'a donc fait qu'ajouter cette incidente: comme le propriétaire lui-même, on a blâmé cette addition pour lui reprocher d'être amphibologique: on a prétendu qu'elle pouvait donner à entendre que la puissance de l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit était aussi étendue que celle du propriétaire; mais c'est là une confusion bien volontaire de tout l'article n'est nullement exacte: les mots en question signifient seulement que le droit de jouissance de l'usufruitier est aussi étendu que celui du propriétaire - qu'il perçoit les mêmes fruits que lui.

Explication de ces mots: comme le propriétaire lui-même. L'usufruitier a le droit de percevoir le produit des fruits - dont il jouit avec ceux du voisin, mais il ne peut être opposé au propriétaire (même 49 - 362. bord 19 juin 1896.)

Certaines prévisions du droit romain relatives aux carrières.

Vid. ce qui portait les anciens à faire cette prévision dans leur doctrine. Minéralogie - p. 5 aux groupes coralliformes. (V. l'usufruit des mines - l'usufruitier a le droit de percevoir les fruits - ou plus, ou rien - qui établit l'usufruit.)

72. à ce sujet le droit romain demandait si l'usufruitier pouvait exploiter les mines, les carrières qui se trouvaient dans le fonds en usufruit, & il décidait la négative en règle générale, à moins que les carrières ne fussent de telle sorte que les pierres - nécessaires, auquel cas elles étaient faites; - nous verrons dans la section suivante (n. 93) les règles de notre code relatives aux mines & carrières - (d. 184. de fund. dot. & l. 7 § 1 ff. solut. usat. quon. dos reg.)

73. Passons à l'établissement de l'usufruit: Parqui peut-il être établi? L'art. 599 répond par la loi ou par la volonté de l'homme: on peut donner un exemple de l'usufruit établi par la loi, pris de l'usufruit légal des père & mère sur les biens de leurs enfants jusqu'à l'âge déterminé par la loi.

Comment peut-il être.

74. Comment peut-il être établi? L'art. 600 répond, ou purement & simplement, ou à certaines conditions. L'usufruit peut être perpétuel la propriété ne serait qu'un vain mot qui n'aurait d'autre effet que d'être illusoire (mort. v. usufr. 401) qui n'aurait d'autre effet que d'être illusoire (mort. 9. v. l'usufruit perp.) assimilable avec les biens communaux (V. l'usufruit - 792 de la n. 11 68.)

L'usufruit d'un immeuble ne peut pas être établi à perpétuité à une personne & la propriété de l'immeuble à un autre - (même 1976 - 1896 - 4. l. 24. n. 68. - l'usufruitier a le droit de percevoir les fruits - ou plus, ou rien - qui établit l'usufruit.)

Sur quoi peut-il
être établi -

§ 9 Sur quoi peut-il être établi?

L'art 581 répond sur toute espèce de biens meubles & immeubles. à ce sujet il fut mentionné dans le droit romain où l'on se demandait si l'usufruit pouvait être établi sur des choses fongibles, C.A.D. qui se consumaient par le premier usage qui on en fait ne peuvent être restituées qu'en échange d'autres d'égale en qualité, en quantité & en valeur. Car auquel celles-ci remplacent les premières alio aliamum vice fungentes mais dans les derniers temps & selon le droit des instituteurs, les choses fongibles pourraient être l'objet non pas prop^{re} d'un droit d'usufruit, car d'abord car il faut conserver la substance, mais d'une quasi-usufruit avec restitution de choses alio aliamum vice fungentes, & avec caution (art de usufr 52) - nous aurons occasion de voir plus bas le droit français sur ce point.

Section Deuxième -

Des droits & devoirs respectifs des usufructuaires & des propriétaires.

§ 6. Les mots droits & devoir sont corrélatifs: l'un suppose l'autre & réciproquement: ainsi en discourant des droits de l'usufruitier nous saurons par là même les devoirs du prop^{re} qui consistent à respecter les droits; & en parlant des devoirs de l'usufruitier ce nous servira une désignation des droits du propriétaire dont le respect constitue le devoir de l'usufruitier. — ainsi diviserons nous cette section en deux paragraphes, le 1^{er} où nous traiterons dans l'un des droits & dans l'autre des devoirs de l'usufruitier.

Cette matière est fort importante et est bien digne d'être examinée avec soin.

Notions &
Division de
cette section.

3

§ 1. Des Droits de l'Usufruitier. Et des devoirs du propriétaire.

Règle générale,

97. La règle générale est que l'usufruitier a le droit de jouir de toutes espèces de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peuvent produire la chose sujette à l'usufruit.

Et le législateur a pris lui-même soin de définir ces sortes de fruits.

Diverses espèces de fruits.

Les fruits naturels, dit-il, sont ceux qui sont le produit spontané de la terre: certes ils sont bien peu nombreux: & depuis que le travail est la condition du pain de l'homme, il faut reconnaître qu'ils sont fort rares: nous préférons la définition du droit romain, — fructus naturales hi sunt qui sine ulla vel parva ulla labore hominum ex se proveniunt. L'art. 545 place au rang des fruits naturels le produit & le croît des animaux.

Les fruits industriels sont ceux qu'on obtient par culture (546).

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, le prix des baux à ferme, les arrérages des rentes — plus bas nous ferons une observation importante sur l'acquisition par l'usufruitier de cette dernière sorte de fruits civils.

Voilà donc ce dont profite l'usufruitier: c'est la règle.

Comment les fruits sont acquis par l'usufruitier —

98. Voyons maintenant comment ces fruits sont acquis à l'usufruitier.

Commençons par les fruits civils.

Fruits civils.

Selon l'art. 546 ces fruits sont continuellement acquis à l'usufruitier jour par jour, diutius cadunt, parce qu'ils sont réputés perire — d'autant qu'ils le sont, c. a. d., jour par jour: aussi tous les genres de fruits civils ne sont-ils acquis que à proportion de la durée de l'usufruit, par l'usufruitier.

ainsi, en appliquant cette règle voici le résultat qu'on a —

Obtient: l'usufruit ne dure que trois mois, l'usufruitier n'acquies que 3 mois de loyer des 3 mois ou: S'il s'agit d'une rente payable le terme celui à qui il y ait eu de l'usufruit avant l'échéance l'usufruitier n'a droit à rien si ce n'est aux jours échu depuis le dernier paiement du terme précédent? — Si au contraire elle est payable à l'année & que l'usufruit premier finisse de même après le paiement de l'arrivage, il sera acquis en entier.

79. Quel des fruits naturels & industriels?

Ces deux fruits pendant par branches ou par racines au moment de l'ouverture de l'usufruit, appartiennent à l'usufruitier, & aux qu'il soit tenu de récompenser en rien le prop^{re} pour les semailles & labours relatifs à ces fruits pendant.

Aussi, les fruits en cet état à la fin de l'usufruit ne sont pas la propriété de l'usufruitier ou de ses héritiers, mais bien celle du propriétaire, sans qu'il soit tenu de récompenser en rien l'usufruitier pour les semailles & labours relatifs à ces fruits pendant.

L'art. 388 qui établit cette juste réciprocité ajoute: « et sans leur préjudice de la portion des fruits qui pourrait être acquise au colon partiaire s'il en existait un au commencement ou à la cessation de l'usufruit: » Cet effet, ce que précédemment nous établis regardant que les rapports existants entre le prop^{re} & l'usufruitier & celui de colon partiaire, dont la portion est tout à fait indépendante des personnes & n'est relative qu'au sol & à ses produits.

Celles sont les règles générales relatives à l'acquisition des fruits civils & naturels ou industriels — voici maintenant quelques détails.

80 L'art 388 soumet de l'usufruit d'une rente viagère: cette sorte d'usufruit donne à l'usufruitier pendant sa durée le droit de percevoir les arrivages de la rente, sans être tenu à aucune restitution —

Usufruit d'une
rente viagère

Cette disposition du code civil est une dérogation à l'ancien droit qui, sur ce point, était, on doit l'avouer, plus conforme aux principes du raisonnement :

ancien droit
la supériorité sur
ce point.

§. Pour l'ancienne législation l'usufruitier n'avait pas droit, ainsi qu'aujourd'hui, aux arrérages de la rente viagère mais seulement aux intérêts de cette rente, ou plus exactement, aux intérêts de ces arrérages : nous dirons que cela était fort raisonnable, partant du principe que l'usufruitier n'a droit qu'à des fruits :

Exemple -

Code civil.

Exemple : Jean donne 10000^{fr} à Pierre moyennant une rente viagère de 1000^{fr} établie sur la tête d'un tiers de Jérôme : Jean meurt & lègue l'usufruit de cette rente à Guillaume (Pour cela, il faut toujours supposer que la rente a été établie sur la tête d'un tiers, car autrement si on l'avait établie sur moi-même, la rente arrivant, la rente s'éteint & dès lors le legs d'usufruit impossible) ; et bien suivant l'ancien droit, Guillaume, comme usufruitier n'aurait eu droit qu'aux intérêts des 1000^{fr} de rente, tandis que selon l'art. 388, il a droit aux 10000^{fr} annuels, ce qui nous paraît être un véritable Capital d'usure des fruits — inutiles regrets ! sed scripta lex est.

Stérile, regrets -

Choses fongibles.

§. Nous arrivons aux choses fongibles, nous avons vu ce qu'avait établi à cet égard le droit romain (l. 1. § 1) qui avait par une ingénieuse distinction consacré le principe tout en admettant un droit d'usufruit sur des choses fongibles -

le nouveau législateur a fait ici exception ouverte au principe de la conservation de la substance de la chose : selon l'art. 384 si l'usufruit comprend des choses dont on use, peut faire usage dans les consommations, comme l'argent, les grains, le vin, le

l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge d'en rendre de pareille quantité, qualité & valeur, ou leur équivalent à la fin de l'usufruit. — c'est bien le même résultat que le droit romain y joignait, y la caution dont nous verrons la nécessité en parlant des devoirs de l'usufruitier & nous nous rapprochons infiniment du droit romain.

§ 88. L'art. 589 renferme une disposition relative à des objets qui à certains égards se rapprochent des choses fongibles: ce sont des choses qui sans se consumer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme des linges, des meubles meublans &c. Dans le cas d'un pareil usufruit, l'usufruitier a le droit de se servir de ces choses pour l'usage auquel elles sont destinées, & n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute (§ 89) — c'est sous l'influence des mêmes idées, qui ont dicté l'exception renfermée dans cet article à la conservation de la substance, qu'on a été comme la disposition qui nous amène une au titre de la tutelle où le tuteur est obligé de prendre l'avis du conseil de famille, à moins qu'il ne soit personnellement, relativement aux meubles qu'il convient de vendre ou de conserver, en égard à l'intérêt des mineurs lui-même.

§ 89. Nous allons examiner les droits de l'usufruitier relativement aux fruits des bois, si l'on peut s'exprimer ainsi, c.à d., aux coupes des forêts — l'art. 590 nous parle de bois taillis, *Arva caedua* du droit romain — les coupes de ces sortes de bois appartiennent à l'usufruitier, parcequ'elles sont considérées comme des fruits se différenciant des fruits ordinaires, que

par l'Époque de leur maturité pour ainsi dire. Car les uns sont cueillis
chaque année tandis que les autres, les coupes de bois, ne le sont que
chaque 25, 30 ans, cinquante même; mais pour que l'usufruitier
puisse ainsi faire les coupes de bois mêmes il ne doit faire ces
coupes qu'en observant dans leur ordre & leur quotité l'usage
à l'usage constant du prop^{re} =

Seigneur.

84. les arbres, qui ont été plantés d'une pépinière dans la Seigneurie
ne sont aussi parties de l'usufruit qui a la charge par l'usufruitier
de se conformer aux usages des lieux pour les coupes.

Hautes futaies.

85. quant aux arbres de hautes futaies, la règle est que
l'usufruitier ne peut les couper que lorsqu'ils sont arrivés en
coupes réglées parvenant tous ensemble ils sont considérés comme
des fruits selon les coupes ainsi que précédemment nous avons
faites au sujet des bois taillis: En bien! l'usufruitier profite
de ces futaies de futaies seulement, mais à la charge par lui de
se conformer aux époques & à l'usage des anciens propriétaires,
soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine
étendue de terrain, soit qu'elles se fassent d'une certaine quantité
d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine,
c. a. d., en jardinant tandis que le premier mode est à vol d'oiseau.

(Soyt).

Usufruitier ou seigneur
faire ces coupes.

86. on trouve place une observation concernant à l'usufruitier qui
comprend des bois taillis & à celui qui comprend des futaies seules en
coupes réglées: on suppose que l'usufruitier n'ait pas fait pendant
sa jouissance les coupes ou qu'il pourrait faire de taillis, futaies &
baliveaux, c. a. d., d'arbres qu'à chaque coupe l'on laisse dans les
bois & qui deviennent très grands: l'usufruitier ou ses héritiers pourraient
-ils en avoir une indemnité à la fin de l'usufruit, d'un prop^{re} =

pour n'avoir pas fait ces coupes. L'arr. 190 répond négativement à ces raisons. L'usufruitier est censé n'avoir pas voulu profiter de ces coupes & avoir voulu en avantageant le propriétaire. —

Cas particuliers aux
arbres fruitiers.

87. Mais outre le cas où les fruitiers sont en coupes régulières, il y en a encore une autre où l'usufruitier peut en employer quelques uns à son profit :

ainsi, il peut employer pour les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident; bien plus, il peut même pour cet objet, en faire abattre, s'il est nécessaire, mais à la charge d'en faire constater la nécessité au propriétaire; de telle sorte que si celui-ci ne reconnaît pas cette nécessité & qu'il veuille destiner les arbres à d'autres, l'usufruitier a le droit de l'être d'un autre avis, car la propriété est le droit d'usage et d'abus.

— Toutefois nous pensons que l'omission de cette constatation de la nécessité au propriétaire n'est pas tellement capitale qu'elle ne puisse être couverte par l'urgence du cas.

Usuals.

88. L'usufruitier peut prendre dans les bois des arbres à fruit, les vignes, il peut aussi prendre sur les arbres, des produits annuels ou périodiques, le tout suivant l'usage du pays ou la coutume des propriétaires. (193)

Arbres fruitiers morts
observations diverses.

89. Enfin, pour terminer ce qui a rapport aux arbres, l'usufruitier a le droit de s'approprier les arbres fruitiers qui meurent à la charge de les remplacer par d'autres (194); mais ce n'est là qu'une faculté de la part de l'usufruitier et il peut ne pas s'approprier les arbres s'il ne veut les remplacer; Toutefois nous pensons, que l'usufruitier ne pourrait en pareil cas s'opposer à ce que le

prop^{re} lui-même n'y opérer ce remplacement en recueillant
les arbres morts.

Allusion.
Hob. 4

90. L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par
allusion à l'objet dont il a l'usufruit (196); mais quand l'au-
tore ou l'attributaire forme dans le lit d'une rivière un navigable
de telle sorte que jure soli il ait échu à l'objet de l'usufruit. Dans ce
cas le prop^{re} lui-même l'usufruitier en profiterait. —

Servitudes Ga -

91. L'usufruitier jouit des droits de servitudes, de passage &c
généralement de tous les droits dont le prop^{re} peut jouir &c
il en jouit comme le prop^{re} lui-même (197); bien plus
l'usufruitier peut intenter les actions possessoires selon
la cour de cassation.

Mines Ga -

92. Nous arrivons aux mines & aux carrières: —

de n^o 72 est notée l'observation
des naturalistes.

On rappelle la distinction du droit romain entre les pierres
qui recouvraient ou non (n^o 72); nous n'y reviendrons pas: — voir l'économie
du Code civil sur ce point en renvoyant aux lois particulières à cette
matière pour les concessions & les exploitations de mines & qu'on se
rapporte par M. Merlin (n^o 110).

De deux sortes l'une ou la mine, carrière & tourbière est
ouverte par le propriétaire, ou bien elle ne l'est pas encore. —
Dans le premier cas l'usufruitier en jouit de la même manière que
le propriétaire; à moins qu'il ne s'agisse d'une exploitation qui ne peut
être faite sans une concession, cas au quel l'usufruitier ne peut en jouir
qu'après avoir obtenu l'autorisation du Roi. — c'est la loi de 1810
rapportée par M. Merlin (eod.) qui fixe ces sortes d'exploitations —
Dans le second cas au contraire, l'usufruitier n'a aucun droit aux
mines & carrières non ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation
n'est pas commencée: — il en est de même dans le cas où un

Qu'on est tenu de dans le fonds donné à usufruit, auquel ne peut
jamais avoir droit l'usufruitier jure Soli. (Sg 8). —

Droits de l'usufruitier
relatifs aux constructions
faites par un tiers sur
le terrain donné en
usufruit.

95. mais on peut agiter ici une question fort délicate par laquelle
nous entrons dans la matière des constructions relativement à l'usufruitier.
Un tiers a bâti avec ses matériaux sur le terrain d'autrui donné
à usufruit. on sait les règles en cette matière relatives au prop^{re} du sol: il a
le droit ou de retenir les constructions ou d'obliger celui-ci à les enlever.
eussent-ils de même de l'usufruitier pendant la durée de son droit?

Pour le décider avec connaissance, il faut examiner la question
sous un double aspect:

Supposons que le prop^{re} veuille conserver les constructions, l'usufruitier
pourrait-il s'opposer à cette conservation en disant que ces constructions
le troublent dans sa jouissance & serait-il tenu en agissant sous cet
aspect à demander la démolition? nous le pensons & nous induisons
cette réponse de la première partie de l'art. 599 ainsi conçu: Le prop^{re}
ne peut par son fait ni de quelque manière que ce soit, nuire aux
Droits de l'usufruitier.

Supposons au contraire que le prop^{re} veuille obliger le tiers à enlever
ces constructions l'usufruitier pourait-il s'opposer en disant que sa
jouissance est ainsi troublée? nous le pensons & nous induisons cette
réponse de la considération suivante: si l'usufruitier agit par, il est
tenu, comme possesseur; ce n'est pas comme tuteur qui il le plaist,
mais comme jouissant d'un droit réel pendant toute la durée
de l'usufruit & de lors comme maître jusqu'à la fin de son droit.
& dès lors nous ne voyons pas ce qui empêcherait l'usufruitier de
demander la conservation des constructions tant au prop^{re} qu'à la fin de l'usufruit.

à demander leur entèvement.

Quid des constructions

faites par l'usufruitier.

peut-il réclamer une

indemnité?

94. Maintenant ce n'est pas un tiers qui a fait des constructions

Sur les fonds d'autrui donné à l'usufruit, mais c'est l'usufruitier lui-même

question est de savoir si à la fin de l'usufruit il pourra réclamer les

impenses résultant de ces constructions;

prenons pour exemple un usufruitier légal:

un père usufruitier légal de biens personnels de ses enfants a

fait d'innombrables constructions qui ont augmenté infiniment la
valeur de la chose dont il jouissait: peut-il réclamer une indemnité
pour ce fait?

D'abord l'art 599 lui-même repousse cette demande: car il
dispose, § 2, que l'usufruitier ne peut à la cessation de l'usufruit, réclamer
aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites,
encore que la valeur de la chose en fut augmentée: — voilà qui est
clair.

Mais on peut encore appuyer cette solution de plusieurs considérations:

Qui aurait-il que celle-ci que l'on fournirait à l'usufruitier le moyen
d'empêcher la condition du propriétaire de se déposséder indirectement de sa
propriété, en le forçant pour la reprendre d'entreprendre un
dépense de ses forces, elle suffirait pour justifier cette solution;

Mais cependant on peut dire encore que l'usufruitier n'est tenu que des
réparations d'entretien, toutes les fois qu'il fait des embellissements, des constructions,
des augmentations, il ne peut réclamer aucune indemnité, parce qu'il
fait ce qu'il n'a pas le droit de faire, d'où il est présumé le faire pour
sa propre satisfaction & vouloir gratifier les propriétaires de la plus
valeur résultant pour le fonds de cette augmentation ou construction.

Sur ce point la loi 2^e

de sign. art. 811-7

affirme positivement

qu'il n'y a pas d'indemnité



1^{re} Division

Obligations de l'usufruitier avant son entrée en jouissance

Quelles sont ces obligations?

97. Les obligations qui font l'objet de cette Division sont l'indemnité & la caution: nous aurons occasion de faire marcher presque simultanément l'examen de ces deux formalités à remplir par l'usufruitier -

Inventaire -

98. L'art. 600 C.C. est ainsi conçu: l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont; mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propri^{étaire}, ou lui-même appelé, un inventaire des meubles & un état des immeubles sujets à l'usufruit? -

Suites de son omission -

99. Mais ici s'élève une question fort importante: elle est de savoir si l'omission par l'usufruitier de faire inventaire l'oblige à restituer les fruits perçus avant cette formalité accomplie?

Scun. Bib. de l'Univ. -
19 juin 1877 (Galgas Dur)

La Cour de Toulouse a jugé cette question interdum dans le sens de l'affirmative & nous pensons que c'est avec raison: nous aurons occasion d'en voir les motifs en discutant la question qui suit?

Le testateur peut-il en dispenser?

100. Le testateur qui lègue un usufruit peut-il dispenser le légataire de l'obligation de faire inventaire?

D'abord, il faut reconnaître que la loi autorise le testateur à dispenser de bail de caution: en effet, l'art. 601 s'exprime ainsi: l'usufruitier donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit; cependant le père & mère ayant l'usufruit lègue des biens de leur entouren, les vendeurs & donateurs pour réserve d'usufruit ne sont pas tenus de caution;

