R/25.156
t.8

LA LÉGISLATION
CIVILE, COMMERCIALE ET CRIMINELLE
DE LA FRANCE.

TOME VIII.

CODE CIVIL.

LIVRE II.

TITRE I. *DE LA DISTINCTION DES BIENS.*

TITRE II. *DE LA PROPRIÉTÉ.*

TITRE III. *DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.*

TITRE IV. *DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS.*

BIBLIOTHÈQUE INTERUNIVERSITAIRE CUJAS

0600182034

BIU Cujas

F.3

DE L'IMPRIMERIE DE CRAPELET,

RUE DE VAUGIRARD, N° 9.

BIU Cujas

LA LÉGISLATION

CIVILE, COMMERCIALE ET CRIMINELLE

DE LA FRANCE,

OU

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT

DES CODES FRANÇAIS;

TIRÉS, SAVOIR :

Le Commentaire, de la conférence avec le texte des Codes, et, entre eux, des Procès-verbaux, *en partie inédits*, du Conseil d'État qui contiennent la discussion du Code Civil; des Procès-verbaux, *entièrement inédits*, de la discussion du Code de Commerce, du Code de Procédure, du Code d'Instruction criminelle et du Code Pénal; des Observations, *également inédites*, de la section de législation du Tribunat sur les projets des trois premiers Codes, et de celles des commissions du Corps Législatif sur les deux derniers; enfin, des Exposés de motifs, Rapports et Discours faits ou prononcés, tant dans l'Assemblée générale du Tribunat, que devant le Corps Législatif;

Le Complément, des Lois antérieures auxquelles les Codes se réfèrent; des Lois postérieures qui les étendent, les modifient; des Discussions dont ces lois sont le résultat; des Ordonnances, Décrets, Avis du Conseil, et autres Actes du pouvoir exécutif et réglementaire destinés à en procurer l'exécution.

Le tout précédé de Prolégomènes, où l'on expose, dans une première partie, le mode de porter la loi qui était en usage lors de la confection des Codes, et quels travaux préparatoires il a produits; où, dans une seconde, on trace l'Histoire générale de chaque Code.

PAR M. LE BARON LOCRÉ,

Ancien Secrétaire-général du Conseil d'État, Avocat à la Cour Royale de Paris, Officier de l'Ordre royal de la Légion d'Honneur, auteur de l'*Esprit du Code Civil*, de l'*Esprit du Code de Commerce*, de l'*Esprit du Code de Procédure civile*, etc., etc.

TOME HUITIÈME.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

PARIS,

TREUTTEL ET WÜRTZ, LIBRAIRES,

RUE DE BOURBON, N° 17;

STRASBOURG ET LONDRES, MÊME MAISON DE COMMERCE.

1827.

BIU Cujas

CODE CIVIL.

NOTICE SUR LE LIVRE II,

DES BIENS ET DES DIFFÉRENTES MODIFICATIONS DE LA PROPRIÉTÉ.

Les quatre Titres dont se compose le second Livre du Code Civil, se tiennent de si près, qu'encore qu'ils aient été présentés et décrétés séparément, on les a parfois mêlés dans la discussion. J'ai donc cru, pour éviter les répétitions, devoir les confondre dans une Notice générale, comme aussi devoir leur donner un appendix commun, qui remplacera la troisième Partie de chacun d'eux, ainsi que je l'expliquerai plus au long à la fin de cette Notice.

M. Treilhard, en exposant les motifs du Titre Ier *De la Distinction des Biens*, a expliqué quelle est l'importance du Livre II; a montré comment, destiné à régler la matière des biens, il devait venir immédiatement après celui qui règle l'état des personnes, et a dit un mot, en passant, sur l'étroite liaison de la propriété avec la nature de l'homme et le système de l'ordre social (1). M. Goupil-Préfeln, dans son rapport au Tribunat, et M. Savoye-Rollin,

(1) *Voyez* le Titre *De la Distinction des Biens*, IIe Partie, V, no 1.

BIU Cujas

en présentant le vœu du Tribunat au Corps Législatif, ont également débuté par des réflexions très judicieuses sur ce sujet et sur le plan du Livre II. (1)

M. Portalis, chargé d'exposer les motifs du Titre II, et dès-lors plus spécialement appelé à développer les principes *De la Propriété*, a traité cette grande matière, à laquelle, comme il l'a remarqué lui-même (2), et comme l'a répété ailleurs M. Grenier (3), se rattache le Code Civil entier, avec toute la hauteur de son génie. Écartant ce système d'une communauté originairement négative que la plupart des docteurs ont admis, et dont il démontre l'impossibilité, il trouve le principe fondamental de la propriété dans les rapports des choses avec l'homme, avec l'homme pour lequel elles existent; il en prouve la nécessité; montre que la propriété a été créée par le concours des besoins, du travail et de l'industrie; justifie la division des patrimoines; indique les sources où il faut puiser les véritables notions sur cet important sujet; marque avec précision le point où s'arrête le droit que le corps social peut avoir, dans l'intérêt de sa conservation et de sa prospérité, sur les biens de ses membres; lui refuse toute participation à la propriété privée, et dégage enfin la matière des nuages qui l'avaient obscurcie pendant le délire de la révolution, où l'on avait médité la subversion de

---

(1) *Voyez* le Titre *De la Distinction des Biens*, IIe Partie, VI, n° 1, et VII, n° 1. — (2) *Voyez* le Titre *De la Propriété*, IIe Partie, VI, n° 36, et VIII, n° 3. — (3) *Voyez* aussi mon Introduction à l'*Esprit du Code Civil*, chap. XVII et XVIII.

BIU Cujas

la propriété, et parlé de ce qu'on appelait improprement *loi agraire.* (1)

MM. FAURE et GRENIER ont traité le même sujet d'une manière extrêmement solide. (2)

Le Projet du Livre II tout entier, c'est-à-dire les quatre Titres dont ce Livre se compose, ont été présentés au Conseil dans la séance du 20 vendémiaire an XII (13 octobre 1803), par M. TREILHARD, organe de la section de législation. (3)

Le Titre Ier, *De la Distinction des Biens*, et le Titre II, *De la Propriété*, ont été discutés dans cette séance. La discussion du Titre II a continué dans la séance du 27 vendémiaire (20 octobre 1803).

Dans la même séance, du 27 vendémiaire, le Titre III, *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation*, a été discuté.

Le Titre IV, *Des Servitudes ou Services fonciers*, l'a été le 4 brumaire (27 octobre).

Dans la même séance du 4 brumaire (27 octobre), a été arrêtée une rédaction nouvelle des Titres I, II et III.

Une rédaction nouvelle du Titre IV a été adoptée dans la séance du 11 brumaire (3 novembre 1803).

La communication officieuse à la section du Tri-

---

(1) *Voyez* le Titre *De la Propriété*, IIe Partie, VI, nos 1, 2, 3 et 4. — (2) *Voyez ibid.*, VII, nos 1 et 2, et VIII, nos 1, 2 et 3.

(3) *Nota.* Dans les projets, on avait donné à ce Livre une série de numéros qui se rattachait aux projets déjà décrétés, et que la loi du 30 ventose an XII a dérangée. Je n'aurais donc pu l'employer sans jeter le lecteur dans une confusion dont il aurait eu peine à se tirer. Cette considération m'a déterminé à donner à chacun des quatre Titres sa série particulière de numéros.

BIU Cujas

bunat, des trois premiers Titres, a été ordonnée le 4 brumaire (27 octobre), et celle du quatrième, le 11 (3 novembre).

La section du Tribunat a fait, sur tous ces Titres, des observations, qui ont donné lieu à des conférences entre elle et la section du Conseil d'État.

M. TREILHARD en a fait le rapport dans la séance du 14 nivose an XII (5 janvier 1804), et a présenté une rédaction définitive du Livre entier. Cette rédaction a été adoptée de suite sans nouvelle discussion.

Le 25 nivose an XII (16 janvier 1804), le Titre Ier, *De la Distinction des Biens*, a été porté au Corps Législatif, par MM. TREILHARD, qui en a exposé les motifs, GALLI et DEFERMON; le Titre II, *De la Propriété*, le 26 nivose, par MM. PORTALIS, qui en a fait l'exposé de motifs, BERLIER et PELET; le Titre III, *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation*, le 28 nivose (19 janvier), par MM. GALLI, qui en a exposé les motifs, TREILHARD et BÉRENGER; le Titre IV, *Des Servitudes ou Services fonciers*, le 29 nivose (20 janvier), par MM. BERLIER, qui en a exposé les motifs, REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) et JOLLIVET.

La communication officielle, par le Corps Législatif au Tribunat, a été faite le lendemain des présentations.

Le 29 nivose (20 janvier) M. GOUPIL-PRÉFELN, au nom de la section de législation du Tribunat, a fait le rapport du Titre Ier à l'assemblée générale. M. FAURE a fait, le 30 nivose (21 janvier), celui

BIU Cujas

du Titre II. M. PERREAU, celui du Titre III, le 4 pluviose (25 janvier); et M. ALBISSON, celui du Titre IV, le 7 pluviose (28 janvier).

Le Tribunat a voté l'adoption du premier, le 2 pluviose (23 janvier), à la majorité de cinquante-quatre voix contre trois; celle du second, le 4 pluviose (25 janvier), à la majorité de cinquante-deux voix contre une; celle du troisième Titre, le 7 pluviose (28 janvier), à la majorité de cinquante-cinq voix contre une; celle du quatrième, le 9 pluviose (30 janvier), à la majorité de cinquante-cinq voix contre trois.

Ces votes ont été portés au Corps Législatif, savoir : celui sur le Titre Ier, le 4 pluviose (25 janvier), par MM. GOUPIL-PRÉFELN, SAVOYE-ROLLIN, qui l'a motivé, et CHALLAN; celui sur le Titre II, le 6 pluviose (27 janvier), par MM. FAURE, GRENIER, qui a porté la parole, et LEROY; celui sur le troisième, le 9 pluviose (30 janvier), par MM. PERREAU, GARY, qui en a exposé les motifs, et PINTEVILLE-CERNON; celui sur le quatrième, le 10 pluviose (31 janvier), par MM. ALBISSON, GILLET, qui a fait le discours, et CHABAUD-LATOUR.

Les quatre projets ont été décrétés le jour de la discussion devant le Corps Législatif, le premier, à la majorité de deux cent quarante-quatre voix contre six; le second, à la majorité de deux cent quarante-neuf voix contre cinq; le troisième, à la majorité de deux cent quarante-huit voix contre quatre; le quatrième, à la majorité de deux cent cinquante et une voix contre trois.

BIU Cujas

La promulgation a eu lieu dix jours après chaque décret, conformément à la constitution d'alors.

Depuis, on a intercalé, dans le Titre Ier, l'article 530, relatif aux rentes foncières. Voici comment :

Le Conseil s'était d'abord refusé à rétablir les rentes foncières irrachetables, et, en conséquence, le Code était demeuré muet sur les rentes foncières en général (1). Mais on comprit ensuite qu'il était impossible de garder un silence absolu (2). En conséquence, l'article 530 a été ajouté par la loi du 30 ventose an XII (20 février 1804). (3)

Je terminerai par un avertissement très important sur les lois complémentaires du Livre II.

Il y a cette différence entre les lois et les réglemens qui complètent les divers Titres du Livre Ier, et ceux qui forment le complément du Livre II, que ces dernières ne consistent pas, comme les précédentes, dans quelques dispositions succinctes ; mais que, bien qu'elles se lient étroitement au Code Civil, puisque le Code lui-même les appelle ou s'y réfère, et qu'elles modifient, appliquent ou organisent ses dispositions, ce sont cependant des lois principales, des lois très étendues, et qui forment,

---

(1) *Procès-verbaux du Conseil d'État, séance du 7 pluviose an* XII, ci-après, VIII. —*Proc.-verb. du Cons. d'État, séance du* 15 *ventose an* XII, IX. — (2) *Proc.-verb. du Cons. d'État, séance du* 19 *ventose an* XII, X. — (3) *Proc.-verb. du Cons. d'État, séance du* 19 *ventose an* XII, X. — *Observations du Tribunat*, XI. — *Proc.-verb. du Cons. d'État, séance du* 26 *ventose an* XII, XII. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, XIII. — *Discours de* M. JAUBERT, XIV.

BIU Cujas

pour ainsi dire, autant de Codes en elles-mêmes.

C'est ce que prouvera la nomenclature que je vais en donner, en les ramenant aux divers articles du Code auxquels elles se rapportent.

L'art. 516 du Code Civil établit la division générale des biens en meubles et en immeubles, et cette division comprend, en effet, toutes les choses dont les particuliers peuvent être propriétaires. Mais, parce que le mot *biens* est universellement entendu en tant qu'il désigne les choses corporelles et même les droits incorporels qui aboutissent à ces choses, comme sont les actions, on n'a pas jugé nécessaire d'exprimer dans l'article 516 les choses auxquelles la dénomination de *biens* s'applique, et qui sont susceptibles d'être affectées à la propriété. L'article 544, en définissant le droit de propriété, a de même gardé le silence touchant les choses qui peuvent en être l'objet.

Cependant, il est des propriétés d'un ordre particulier, les plus intimes, les plus vraies de toutes, puisqu'elles sont des créations de leur propriétaire, et, pour ainsi dire, une émanation de son être, et que dès-lors la loi doit lui garantir. On comprend que c'est des productions scientifiques ou littéraires, et des innovations et des découvertes que je veux parler. Le Code Civil ne s'en était pas occupé, quoiqu'elles appartiennent à la matière de la propriété; il a évidemment supposé que d'autres lois s'en occuperaient, qu'elles le suppléeraient et le compléteraient à cet égard. Les Lois des 19 janvier et 6 août 1791, relatives aux spectacles, celle du 30 août 1792, relative aux conventions

BIU Cujas

faites entre les auteurs dramatiques et les directeurs de spectacles, celle du 19 juillet 1793, relative aux droits des auteurs d'écrits en tous genres, des compositeurs de musique, des peintres et des dessinateurs, celle du 1er septembre 1793, qui rapporte la loi du 30 août, et ordonne l'exécution de celles des 13, 19 janvier 1791, et du 19 juillet 1793, le décret du 1er germinal an XIII, concernant les droits des propriétaires d'ouvrages posthumes, etc., etc., complètent donc le Code en cette partie.

L'art. 537 n'accorde au propriétaire la libre disposition de sa chose que sous les modifications établies par la loi. Il se réfère dès-lors à ces autres lois, et ces lois en règlent l'application sous ce rapport.

Si j'entreprenais de les rapporter toutes, il me faudrait transcrire celles qui concernent la voirie, les constructions et les bâtimens, les alignemens, l'exploitation des bois, la chasse, la pêche, la police rurale, la vente des grains et les marchés, etc., etc., et un grand nombre de volumes n'y suffiraient pas. Mais du moins convient-il d'insérer ici les lois qui ont apporté une modification des plus notables à la libre disposition et à la libre jouissance des biens, dont les articles 537 et 544 du Code Civil font un des attributs essentiels du droit de propriété.

Je veux parler de la loi du 16 septembre 1807 sur le desséchement des marais, et du décret du 29 décembre 1810 sur la culture du tabac; j'y ajouterai celui du 25 mars 1811 sur la culture forcée des betteraves, afin de montrer jusqu'à quel point on a cru pouvoir étendre les modifications que l'art. 537 du Code Civil autorise.

BIU Cujas

L'art. 544 définit la propriété parfaite, laquelle, en effet, affecte la presque universalité des choses. Néanmoins, il est une sorte de biens dont la propriété est d'une nature particulière et moins parfaite que la propriété commune. Il en est qui constituent une propriété nouvelle : ce sont les mines. L'article 552 prend soin de nous en avertir, nous renvoie ainsi aux lois qui les règlent, et rattache ainsi lui-même à lui-même la loi du 21 avril 1810 sur les mines.

L'article 545 pose le principe, et fixe les conditions de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et laisse d'autres lois développer et organiser ce qu'il prescrit d'une manière générale. En conséquence, on ne peut point séparer du Code la loi du 8 mars 1801 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Or, je le répète, toutes ces lois, quoique liées au Code, sont cependant en elles-mêmes des lois principales et d'une très grande étendue, et qui méritent à ce titre d'être présentées avec les discussions dont elles sont le résultat, et accompagnées de toutes les explications que le législateur a données. Et de là suit qu'il est impossible, sans les rapetisser, sans les étrangler, de les mettre dans les dimensions auxquelles il faudrait les réduire pour en faire la troisième Partie de chacun des Titres du Livre II dont elles sont le complément nécessaire.

Ces considérations m'ont déterminé, tout en y renvoyant dans le Commentaire des Articles, d'en former un Appendix qui suivra le Livre II.

BIU Cujas

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT

DU TITRE *DE LA DISTINCTION DES BIENS,*

OU

CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉS DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

Réflexions générales sur le Livre II. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n° 1. — *Rapport par* M. GOUPIL PRÉFELN, VI, n° 1. — *Discours de* M. SAVOYE-ROLLIN, VII, n° 1.

ART. 516.

TOUS LES BIENS [1] SONT MEUBLES OU IMMEUBLES [2].

1. BIENS. Retranchement d'une disposition qui semblait exclure la propriété des hospices et des autres établissemens publics. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 20 *vendémiaire an* XII, I, n°s 1, 2, 3 et 4. — *Voyez la* 2e *rédaction, art.* 1er, II, n° 1.

2. LES BIENS. Cette dénomination s'étend aux productions scientifiques ou littéraires, et aux inventions et aux découvertes. *Voyez, à l'appendix du Livre II, les lois des* 19 *janvier et* 6 *août* 1791, *celle du* 30 *août* 1792, *celle des* 19 *juillet et* 1er *septembre* 1793, *le décret du* 1er *germinal an* XIII, *l'avis du Cons. d'Etat du* 20 *août* 1811, *les lois*

BIU Cujas

des 7 janvier et 25 mai 1791, et l'arrêté du 5 vendémiaire an IX.

3. SONT MEUBLES OU IMMEUBLES. La division simple, indiquée par la nature des choses, qui embrasse tous les biens, et à laquelle l'article s'arrête, fait tomber les distinctions arbitraires et embarrassantes que la législation avait introduites. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n° 2. — *Rapport par* M. GOUPIL-PRÉFELN, VI, n° 2. — *Discours de* M. SAVOYE-ROLLIN, VII, n° 2.

CHAPITRE PREMIER.

Des Immeubles.

ART. 517.

Les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

ART. 518.

Les fonds de terre et les bâtimens sont immeubles par leur nature.

ART. 519.

Les moulins à vent ou à eau, fixes sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.

ART. 520.

Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis, sont pareillement immeubles.

Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles.

Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble.

ART. 521.

Les coupes ordinaires des bois taillis ou de futaies mises en coupes réglées, ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus.

Biens auxquels la qualité d'immeuble appartient par leur nature, et biens auxquels elle est accidentellement acquise. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V., n° 5. —

BIU Cujas

Rapport par M. GOUPIL-PRÉFELN, VI, n° 3. — *Discours de* M. SAVOYE-ROLLIN, VII, n° 2. = Les machines attachées à un bâtiment sont comprises dans l'article 519. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 20 *vendémiaire an* XII, I, n° 7. = Retranchement dans l'article 520 d'une disposition tendant à dispenser le propriétaire de suivre, pour la saisie des fruits, les formes prescrites pour les saisies immobilières, et renvoi au Code de Procédure de cette disposition, ainsi que de la proposition d'étendre la dispense à la saisie des animaux, et de la question de savoir si les percepteurs des contributions auront le même droit que le propriétaire. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 20 *vendémiaire an* XII, I, n°s 8, 9 et 10.

ART. 522.

Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention.

Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles.

L'article comprend les animaux que le propriétaire donne au fermier à titre de cheptel. — Il ne s'étend pas aux vers à soie. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 20 *vendémiaire an* XII, I, n°s 13, 14 et 15.

ART. 523.

Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés.

Cet article n'a donné lieu à aucune observation. *Proc.-verb. du Cons. d'État, séance du* 20 *vendémiaire an* XII, I, n° 16.

ART. 524.

Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le

BIU Cujas

service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination.

Ainsi, sont immeubles par destination, quand ils ont été placés par le propriétaire pour le service et l'exploitation du fonds,

Les animaux attachés à la culture;

Les ustensiles aratoires;

Les semences données aux fermiers ou colons partiaires;

Les pigeons des colombiers;

Les lapins des garennes;

Les ruches à miel;

Les poissons des étangs;

Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;

Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines;

Les pailles et engrais.

Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

Motifs de ne pas donner de règles particulières sur chacun des objets dont la nature peut sembler douteuse, mais de poser les deux règles générales qui déterminent la qualité des objets par la destination du propriétaire, et par la nature de la chose à laquelle ils s'appliquent. L'énumération que l'article contient n'est donc pas limitative, mais donnée seulement par forme d'exemples. *Exposé de motifs par* M. Treilhard, V, n° 6. — *Rapport par* M. Goupil-Préfeln, VI, n° 3. = Comment la règle de la destination doit être entendue. *Rapport par* M. Goupil-Préfeln, VI, n° 3. = De la manière que le Code la pose, elle fait tomber beaucoup de difficultés, et sert puissamment l'intérêt de l'agriculture. *Discours de* M. Savoye-Rollin, VII, n° 3. = Les chaudières et les alambics que les distillateurs emploient ne deviennent pas immeubles par destination. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 20 *vendémiaire an* XII, I, n° 17. — *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 4 *brumaire an* XII, II, n° 2. =

BIU Cujas

La disposition relative aux usines s'applique aux petites comme aux grandes *Observations du Tribunat*, III, n° 2.

ART. 525.

Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux, ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

Il en est de même des tableaux et autres ornemens.

Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

Doutes que l'article fait disparaître, sur l'application de la règle générale de la destination aux différens objets qu'il énumère. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n° 8.

ART. 526.

Sont immeubles, par l'objet auquel ils s'appliquent,
L'usufruit des choses immobilières;
Les servitudes ou services fonciers;
Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

Application aux choses incorporelles de la règle qui détermine la nature d'un droit par celle de la chose à laquelle il s'attache. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n° 7. — *Rapport par* M. GOUPIL-PRÉFELN, VI, n° 4. — *Discours de* M. SAVOYE-ROLLIN, VII, n° 4.

CHAPITRE II.

Des Meubles.

ART. 527.

Les biens sont meubles par leur nature, ou par la détermination de la loi.

BIU Cujas

Explication de l'article. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n° 10. — *Rapport par* M. GOUPIL-PRÉFELN, VI, n° 5. — *Discours de* M. SAVOYE-ROLLIN, VII, n° 5.

ART. 528.

Sont meubles par leur nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, 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.

ART. 529.

Sont meubles par la détermination de la loi, les obligations et 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 dépendans 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.

Sont aussi meubles par la détermination de la loi, les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers.

Théorie de ces articles et leurs effets, surtout relativement aux actions dans les compagnies, après la dissolution de la société. *Proc.-verb. du Conseil d'Etat, séance du 20 vendémiaire an* XII, I, n° 22. — *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 4 brumaire an* XII, II, n°s 3 et 4. — *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n°s 11, 12 et 13. — *Rapport par* GOUPIL-PRÉFELN, VI, n°s 6 et 7. — *Discours de* M. SAVOYE-ROLLIN, VII, n° 5. = Motifs qui ont fait donner le caractère de meubles aux rentes. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n° 14.

ART. 530.

Toute rente 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 essentiellement rachetable.

Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat.

BIU Cujas

Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans : toute stipulation contraire est nulle.

Nature et définition des rentes foncières irrachetables. — Motifs qui en ont fait maintenir la suppression. — Proposition de permettre la stipulation du non remboursement des rentes foncières pendant un temps déterminé. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 15 *ventose an* XII, IX, nos 1, 2, 3, 4, 5 et 6. = Le Code devait s'expliquer sur les rentes foncières, de peur que son silence ne fît croire que la liberté des conventions, à laquelle il ne donne pas d'autres limites que les contraventions à la loi, permettait de stipuler des rentes irrachetables. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 19 *ventose an* XII, X, nos 1 et 2. — *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 26 *ventose an* XII, XII. = Esprit de la disposition. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, XIII. — *Discours de* M. JAUBERT, XIV. = L'article n'est pas applicable aux rentes constituées en argent. *Observations du Tribunat*, XI.

ART. 531.

Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles : la saisie de quelques uns de ces objets peut cependant, à cause de leur importance, être soumise à des formes particulières, ainsi qu'il sera expliqué dans le Code de la Procédure civile.

Motifs de ranger dans la classe des immeubles les choses que cet article énumère, et d'en soumettre néanmoins la saisie à des formes particulières, qu'il fallait laisser régler par le Code de Procédure. *Rapport par* M. GOUPIL-PRÉFELN, VI, n° 8. — *Voyez aussi le commentaire sur l'article* 517 *et suivans.*

ART. 532.

Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux

BIU Cujas

assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction.

Motifs qui ont fait ajouter cet article. *Rapport par* M. GOUPIL-PRÉFELN, VI, n° 9.

ART. 533.

Le mot *meuble*, employé seul dans les dispositions de la loi ou de l'homme, sans autre addition ni désignation, ne comprend pas l'argent comptant, les pierreries, les dettes actives, les livres, les médailles, les instrumens des sciences, des arts et métiers, le linge de corps, les chevaux, équipages, armes, grains, vins, foins et autres denrées; il ne comprend pas aussi ce qui fait l'objet d'un commerce.

ART. 534.

Les mots *meubles meublans* ne comprennent que les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartemens, comme tapisseries, lits, siéges, glaces, pendules, tables, porcelaines et autres objets de cette nature.

Les tableaux et les statues qui font partie du meuble d'un appartement y sont aussi compris, mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières.

Il en est de même des porcelaines : celles seulement qui font partie de la décoration d'un appartement, sont comprises sous la dénomination de *meubles meublans*.

ART. 535.

L'expression *biens meubles*, celle de *mobilier* ou d'*effets mobiliers*, comprennent généralement tout ce qui est censé meuble d'après les règles ci-dessus établies.

La vente ou le don d'une maison meublée ne comprend que les meubles meublans.

ART. 536.

La vente ou le don d'une maison, avec tout ce qui s'y trouve, ne comprend pas l'argent comptant, ni les dettes actives et autres droits dont les titres peuvent être déposés dans la maison; tous les autres effets mobiliers y sont compris.

Utilité de ces articles. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, nos 15 et 16. — *Rapport par* M. GOUPIL-PRÉFELN,

BIU Cujas

VI, n° 10. = Motifs de comprendre les glaces dans l'article 534, mais seulement lorsque le parquet est incrusté dans la boiserie. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 20 vendémiaire an* XII, I, n°s 25 et 26. = Addition, sur la demande du Tribunat, des médailles dans l'art. 533, et des statues dans l'article 534. *Observations du Tribunat*, III, n°s 3 et 4. = L'article 533 s'étend à tout ce qui fait l'objet d'un commerce, sans distinction des personnes par lesquelles ce commerce est exercé. *Observations du Tribunat*, III, n° 3.

CHAPITRE III.

Des Biens dans leur rapport avec ceux qui les possèdent.

ART. 537.

Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois.

Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers, sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

La première disposition de l'article a un but différent de celui de l'article 544, et ne fait pas double emploi avec lui. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 20 vendémiaire an* XII, I, n° 29. — *Discours de* M. SAVOYE-ROLLIN, VII, n°s 6 et 7. = La loi seule, et non le pouvoir arbitraire, doit déterminer les modifications que l'intérêt public commande d'apporter à l'exercice du droit de propriété. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n° 21. — *Discours de* M. SAVOYE-ROLLIN, VII, n° 6. = Modifications qui y ont été apportées. *Voyez, à l'appendix du Livre II, le décret du 29 décembre 1810 sur le monopole du tabac, et celui du 25 mars 1811 sur la culture forcée des betteraves.* = La seconde disposition de l'article ne concerne pas seulement les biens nationaux, ni même le domaine public en général, mais encore ceux des com-

BIU Cujas

munes et des établissemens publics. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 20 *vendémiaire an* XII, I, n° 30. — *Observations du Tribunat*, III, n° 6. — *Voyez aussi le commentaire sur l'article* 516. = Ce n'était pas au Code Civil qu'il appartenait de donner des règles sur la disposition de ces biens. Il devait se borner à établir les droits de la propriété particulière, et abandonner les biens qui n'y sont pas soumis au droit public, dont ils sont une des matières. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n° 18. — *Rapport par* M. GOUPIL-PRÉFELN, VI, n° 7.

ART. 538.

Les chemins, routes et rues à la charge de l'État, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire français qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme des dépendances du domaine public.

ART. 539.

Tous les biens vacans et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public.

Motifs de la restriction qui ne place dans le domaine public que les routes et les rues à la charge de l'État. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 20 *vendémiaire an* XI, I, n° 31. = Dans l'état social, le droit de premier occupant ne peut être exercé que par le corps social lui-même, auquel il donne les biens qui ne sont pas susceptibles de propriété privée, comme ceux qui n'ont pas de maître. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n° 19. — *Discours de* M. SAVOYE-ROLLIN, VII, n° 8.

ART. 540.

Les portes, murs, fossés, remparts des places de guerre et des forteresses, font aussi partie du domaine public.

ART. 541.

Il en est de même des terrains, des fortifications et des rem-

BIU Cujas

parts des places qui ne sont plus places de guerre : ils appartiennent à l'État, s'ils n'ont été valablement aliénés, ou si la propriété n'en a pas été prescrite contre lui.

Utilité de la disposition qui admet la prescription contre le domaine. *Rapport par* M. GOUPIL-PRÉFELN, VI, n° 11.

ART. 542.

Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitans d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis.

Exactitude de la définition des biens communaux. *Rapport par* M. GOUPIL-PRÉFELN, VI, n° 12.

ART. 543.

On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre.

Cet article, en ne comprenant pas les droits seigneuriaux dans ceux qu'on peut avoir sur les biens dont on n'est pas propriétaire, abolit jusqu'au dernier vestige de la seigneurie féodale. *Exposé de motifs par* M. TREILHARD, V, n° 22. — *Discours de* M. SAYOYE-ROLLIN, VII, n° 9.

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS COLLECTIONS

BIU Cujas

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE,

OU

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉS DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORTS, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

I.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 20 *vendémiaire an* XII (13 *octobre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Première rédaction du Titre *De la Distinction des Biens*, et observation faite par le rapporteur qu'il est inutile de faire précéder la discussion du projet d'une explication, attendu que les dispositions qu'il contient sont universellement connues.
2. Observation sur la seconde disposition de l'art. 1er, que, ne reconnaissant de propriété qu'à la nation, aux communes et aux particuliers, elle pourrait, en paraissant contrarier la législation existante, nuire aux hospices et aux autres établissemens publics, et décourager la bienfaisance; qu'il conviendrait donc, pour ne point préjuger la question, d'ajouter que les établissemens publics sont soumis à des règles particulières quant à leurs biens.

BIU Cujas

3. Réponse que, d'après la décision de l'Assemblée Constituante, les biens des établissemens publics appartiennent à la nation ; qu'au surplus la question est étrangère à l'article.

4. Proposition, afin de ne point la préjuger, de retrancher la disposition qui l'a fait naître, et adoption de l'article avec cet amendement.

5. Discussion du chapitre Ier, *Des Immeubles*.

6. Adoption, sans observation, des articles 2 et 3.

7. Adoption de l'art. 4, avec l'explication que les machines attachées à un bâtiment y sont comprises.

8. Adoption de la proposition faite sur l'art. 5, d'étendre aux animaux livrés par le propriétaire, et dont parle l'art. 7, la dispense que le présent article lui accorde pour les fruits.

9. Question de savoir si les percepteurs ont, pour la saisie des fruits, le droit que l'article donne au propriétaire, et si l'article doit s'en expliquer.

10. Observation que toutes ces questions ne se rattachent pas au Code Civil, mais au Code de Procédure, et adoption de l'article avec le retranchement de la seconde disposition.

11. Adoption, sans discussion, de l'art. 6.

12. Discussion de l'art. 7.

13. Explication que l'article comprend les animaux donnés par le propriétaire au fermier, même à titre de cheptel.

14. Question de savoir s'il doit être étendu aux vers à soie, et motifs de ne point les y comprendre.

15. Adoption de l'article.

16. Adoption, sans discussion, de l'art. 8.

17. Adoption de l'art. 9, avec l'explication qu'il ne s'applique point aux chaudières et aux alambics employés par les distillateurs.

18. Adoption, sans observation, des articles 10 et 11.

19. Discussion du chapitre II, *Des Meubles*.

20. Adoption, sans observations, des articles 12 et 13.

BIU Cujas

21. Discussion de l'art. 14.

22. Question de savoir si les actions dans les compagnies de finances de commerce ou d'industrie, doivent être réputées meubles, même lorsque des immeubles dépendans de ces entreprises appartiennent aux compagnies. — Adoption de la proposition de décider que l'action n'est meuble, que lorsqu'elle ne donne pas droit à la propriété d'immeubles.

23. Renvoi à la section, de la proposition d'accorder aux particuliers le droit de stipuler que les rentes constituées pour prix d'un immeuble, tiendront nature d'immeuble.

24. Adoption, sans discussion, des articles 15, 16 et 17.

25. Proposition, sur l'article 18, de ne déclarer les glaces immeubles en aucun cas, attendu qu'on peut toujours les détacher, et que le parquet seul, lorsqu'il est incrusté dans la boiserie, fait corps avec le bâtiment. — Réponse, que la qualité des choses ne dépend pas seulement de leur nature, mais encore de la destination du propriétaire.

26. Adoption de l'article, avec l'explication qu'on exprimera dans l'art. 10, que les glaces sont censées mises à perpétuelle demeure lorsque le parquet est incrusté dans la boiserie.

27. Adoption, sans observations, des articles 19 et 20.

28. Discussion du chapitre III, *Des Biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent.*

29. Proposition de retrancher la première partie de l'art. 21 (1er du chapitre) comme faisant double emploi avec l'art. 1er du Titre *De la Propriété.* — Réponse, qu'il est nécessaire d'exprimer la différence qui existe, quant à l'usage du droit de propriété, entre les particuliers et les corps politiques.

30. Adoption de l'article, avec un changement de rédaction qui étend la seconde disposition aux établissemens publics.

31. Adoption de l'art. 22, avec l'amendement de ne point placer dans le domaine public les chemins et les rues qui,

BIU Cujas

n'étant pas grandes routes, appartiennent aux communes, et ne sont pas entretenues aux frais de l'État; et celui d'y placer, au contraire, les chemins de halage.

32. Adoption, sans discussion, des articles 23, 24, 25, 26 et 27.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. TREILHARD présente le Livre II du projet de Code Civil, intitulé : *Des Biens et des différentes Modifications de la Propriété.*

Il dit qu'il croit inutile de faire précéder d'une explication la discussion du projet qu'il présente au nom de la section. Les articles qu'il contient sont presque entièrement pris du projet de Code Civil : les principes qu'il offre sont universellement connus.

M. TREILHARD présente à la discussion le Titre Ier de ce Livre.

Il est ainsi conçu :

TITRE PREMIER.

DE LA DISTINCTION DES BIENS.

« ART. 1er. *Corresp. à l'art.* 516 *du Code.* Tous les biens sont meubles ou immeubles;

« Ils appartiennent ou à la nation en corps, ou à des communes, ou à des particuliers.

CHAPITRE PREMIER.

Des Immeubles.

« ART. 2. *Corresp. à l'art.* 517 *du Code.* Les biens sont immeubles ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

« ART. 3. *Corresp. à l'art.* 518 *du Code.* Les fonds de terre et les bâtimens sont immeubles par leur nature.

« ART. 4. *Corresp. à l'art.* 519 *du Code.* Les moulins à

BIU Cujas

vent ou à eau, fixes sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature.

« ART. 5. *Corresp. à l'art.* 520 *du Code.* Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis, sont pareillement immeubles; et néanmoins le propriétaire qui fait saisir les fruits à défaut de paiement du prix de la ferme, n'est pas tenu de remplir les mêmes formalités que pour la saisie des immeubles, ainsi qu'il est expliqué au Code de Procédure judiciaire.

« Dès que les grains sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles.

« Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble.

« ART. 6. *Corresp. à l'art.* 521 *du Code.* Les coupes ordinaires des bois taillis ou des futaies mises en coupes réglées, ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure que les arbres sont abattus.

« ART. 7. *Corresp. à l'art.* 522 *du Code.* Les animaux que le propriétaire du fonds livre au fermier ou au métayer pour la culture, estimés ou non, sont censés immeubles tant qu'ils demeurent attachés au fonds par l'effet de la convention.

« Ceux qu'il donne à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer, sont meubles.

« ART. 8. *Corresp. à l'art.* 523 *du Code.* Les tuyaux servant à la conduite des eaux dans une maison ou autre héritage, sont immeubles et font partie du fonds auquel ils sont attachés.

« ART. 9. *Corresp. à l'art.* 524 *du Code.* Les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, sont immeubles par destination.

« Ainsi, sont immeubles par destination :

« Les animaux attachés à la culture;

BIU Cujas

« Les ustensiles aratoires;

« Les semences données aux fermiers ou colons partiaires;

« Les pigeons des colombiers;

« Les lapins des garennes;

« Les ruches à miel;

« Les poissons des étangs;

« Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;

« Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres grandes usines;

« Les pailles et engrais.

« Sont aussi immeubles par destination, tous effets mobiliers que le propriétaire a attachés au fonds à perpétuelle demeure.

« ART. 10. *Corresp. à l'art.* 525 *du Code.* Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre ou à chaux et à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser et détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés, ou lorsqu'ils sont placés dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, comme, par exemple, des statues.

« ART. 11. *Corresp. à l'art.* 526 *du Code.* Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent:

« L'usufruit des choses immobilières,

« Les servitudes ou services fonciers,

« Les actions qui tendent à revendiquer un immeuble.

CHAPITRE II.

Des Meubles.

« ART. 12. *Corresp. à l'art.* 527 *du Code.* Les biens sont meubles par leur nature, ou par la détermination de la loi.

BIU Cujas

« ART. 13. *Corresp. à l'art.* 528 *du Code.* Sont meubles par leur nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, 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.

« ART. 14. *Corresp. à l'art.* 529 *du Code.* Sont meubles par la détermination de la loi, les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers, les actions dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore que des immeubles dépendans de ces entreprises appartiennent aux compagnies, les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur la France, soit sur des particuliers, encore que ces rentes soient le prix de l'aliénation d'un fonds.

« ART. 15. *Corresp. à l'art.* 531 *du Code.* Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers, et ne faisant point partie de la maison, sont meubles; la saisie de quelques uns de ces objets peut cependant, à cause de leur importance, être soumise à des formes particulières, ainsi qu'il sera expliqué dans le Code de la *Procédure civile.*

« ART. 16. *Corresp. à l'art.* 532 *du Code.* Les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, ceux assemblés pour en construire un nouveau, sont meubles jusqu'à ce qu'ils soient employés par l'ouvrier dans une construction.

« ART. 17. *Corresp. à l'art.* 533 *du Code.* Le mot *meuble*, employé seul dans les dispositions de la loi ou de l'homme, sans autre addition ni désignation, ne comprend pas l'argent comptant, les pierreries, les dettes actives, les livres, les instrumens des sciences, des arts et métiers, le linge de corps, les chevaux, équipages,

BIU Cujas

armes, grains, vins, foins et autres denrées; il ne comprend pas aussi ce qui fait l'objet du commerce d'un citoyen.

« ART. 18. *Corresp. à l'art.* 534 *du Code.* Les mots *meubles meublans* ne comprennent que les meubles destinés à l'usage et à l'ornement des appartemens, comme tapisseries, lits, siéges, glaces, pendules, tables, porcelaines, et autres objets de cette nature.

« Les tableaux qui font partie du meuble d'un appartement y sont aussi compris; mais non les collections de tableaux qui peuvent être dans les galeries ou pièces particulières.

« Il en est de même des porcelaines; celles seulement qui font partie de la décoration d'un appartement, sont comprises sous la dénomination de *meubles meublans.*

« ART. 19. *Corresp. à l'art.* 535 *du Code.* L'expression *biens meubles,* celle de *mobilier* ou d'*effets mobiliers,* comprennent généralement tout ce qui est censé meuble d'après les règles ci-dessus établies.

« La vente ou le don d'une maison meublée, ne comprend que les meubles meublans.

« ART. 20. *Corresp. à l'art.* 536 *du Code.* La vente ou le don d'une maison avec tout ce qui s'y trouve, ne comprend pas l'argent comptant, ni les dettes actives et autres droits dont les titres peuvent être déposés dans la maison; tous les autres effets mobiliers y sont compris.

CHAPITRE III.

Des Biens dans leur rapport avec ceux qui les possèdent.

« ART. 21. *Corresp. à l'art.* 537 *du Code.* Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications marquées par les lois.

« Tous les biens nationaux et ceux des communes sont

BIU Cujas

administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant des règles qui leur sont particulières.

« ART. 22. *Corresp. à l'art.* 538 *du Code.* Les chemins publics, les rues et places publiques, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire national qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme des dépendances du domaine public.

« ART. 23. *Corresp. à l'art.* 539 *du Code.* Tous les biens vacans et sans maîtres, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à la nation.

« ART. 24. *Corresp. à l'art.* 540 *du Code.* Les portes, murs, fossés, remparts des places de guerre et des forteresses, font aussi partie des domaines nationaux.

« ART. 25. *Corresp. à l'art.* 541 *du Code.* Il en est de même des terrains, des fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre; ils appartiennent à la nation, s'ils n'ont été valablement aliénés, ou si la propriété n'en a pas été prescrite contre elle.

« ART. 26. *Corresp. à l'art.* 542 *du Code.* Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitans d'une ou plusieurs communautés ont un droit acquis.

« ART. 27. *Corresp. à l'art.* 543 *du Code.* On peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre. »

L'art. 1er est soumis à la discussion.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'il craint qu'on n'interprète cet article contre les hospices.

On pourrait prétendre, en effet, qu'en ne reconnaissant de propriétaires que la nation, les communes et les

BIU Cujas

particuliers, l'article, d'après le principe *inclusio unius est exclusio alterius*, refusât aux hospices cette qualité.

Une telle interprétation contrarierait la législation existante, qui, en leur rendant les biens dont ils avaient été dépouillés, en permettant de leur en donner de nouveaux, admet en eux la capacité d'être propriétaires.

Peut-être aurait-elle l'effet désastreux de ralentir la bienfaisance, si nécessaire pour suppléer à l'insuffisance des secours que les hospices tirent des octrois.

Au surplus, il est encore d'autres établissemens publics que les hospices; on peut citer, par exemple, ceux de l'instruction publique. Il ne s'agit pas d'agiter et de décider maintenant la question de savoir s'il est avantageux que les établissemens publics en général aient des propriétés; il s'agit de ne pas la préjuger négativement. On pourrait donc ajouter à l'article, que, quant à leurs biens, les établissemens publics sont soumis à des règles particulières.

3. M. Treilhard dit qu'on ne peut contester aux établissemens publics le droit d'administrer les biens qui leur sont affectés, et d'en jouir; mais que l'importante question de savoir s'ils peuvent être propriétaires, a été portée devant l'Assemblée Constituante, et jugée par elle. Il a été décidé que ces sortes de biens appartiennent à la nation.

La section n'a pas cru devoir s'occuper de cette question. Si c'était ici le lieu de l'examiner, il serait facile de prouver qu'on ne peut trouver dans les hospices et autres établissemens publics tous les caractères de la propriété. Si un établissement public est supprimé, à qui passe la disposition de ses biens? A la nation. Elle est donc propriétaire de ces biens, puisqu'elle est libre de les prendre quand elle veut. Il est plus simple et plus loyal de déclarer dès à présent la nation propriétaire, que de reconnaître

BIU Cujas

dans les hospices un droit de propriété dérisoire; car celui-là seul est véritablement propriétaire, qui peut user, abuser et disposer.

Ce serait à tort qu'on voudrait appliquer ces réflexions aux communes : elles sont dans une position bien différente. Leur existence est permanente; si une commune est supprimée, ce n'est que pour être réunie à une autre : elle ne cesse donc pas d'être absolument; elle ne perd que son existence individuelle, pour s'aller confondre avec une autre commune. Les établissemens publics, au contraire, n'existent qu'accidentellement dans le lieu où ils sont placés; ils peuvent y devenir inutiles, même dangereux : on les supprime, et alors ils cessent absolument d'être.

La section a donc considéré que les établissemens publics sont généraux ou particuliers : généraux, ils appartiennent à la nation; particuliers, ils appartiennent aux communes. Cette théorie ne change rien à la législation qui dote les hospices.

4. Le consul Cambacérès pense aussi que ce n'est pas le lieu d'engager la question; mais qu'il ne faut pas la préjuger. Cependant, la nomenclature qu'on trouve dans l'article semblerait exclure de la propriété les établissemens publics.

On pourrait tout concilier, en supprimant la seconde partie de l'article.

M. Treilhard dit qu'il y consent.

L'article est adopté avec l'amendement du Consul.

5. Le chapitre Ier : *Des Immeubles,* est soumis à la discussion.

6. Les articles 2 et 3 sont adoptés.

7. L'art. 4 est discuté.

M. Miot demande que la disposition soit étendue aux machines qui, comme, par exemple, la pompe de

BIU Cujas

M. *Perrier*, font partie d'un bâtiment; si elles en étaient séparées, le bâtiment lui-même ne serait plus rien, puisqu'il ne pourrait servir à l'exploitation pour laquelle il a été construit.

M. DEFERMON dit que ces sortes de machines sont comprises sous la dénomination générale d'usines; et qu'ainsi, l'article 9 les déclare immeubles.

M. TREILHARD dit qu'en effet l'intention de la section a été de les comprendre dans cet article.

M. BIGOT-PRÉAMENEU ajoute qu'on doit interpréter cet article par l'article 15.

L'article est adopté.

8. L'article 5 est discuté.

M. MALEVILLE observe que cet article, en déclarant immeubles les fruits pendans par les racines, dispense néanmoins le propriétaire qui les fait saisir à défaut de paiement du prix de la ferme, de remplir les formalités prescrites pour la saisie des immeubles. Il propose de modifier de la même manière la disposition de l'article 7, relative aux animaux livrés par le propriétaire au métayer pour la culture du fonds; sans quoi, et si l'exception est exprimée pour un cas et non pour l'autre, on croira qu'elle a été exclue pour celui-ci.

Cette proposition est adoptée.

9. M. DAUCHY propose de dispenser également les percepteurs des contributions de remplir, pour la saisie des fruits non recueillis, les mêmes formalités que pour la saisie des immeubles.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que les collecteurs ont toujours joui de ce privilége.

Au surplus, l'article ne préjuge rien contre eux, puisqu'il ne réserve pas au propriétaire *exclusivement* la faculté qu'il lui donne; il ne s'oppose pas à ce qu'on l'accorde également aux percepteurs.

BIU Cujas

M. TRONCHET dit que l'article a seulement pour objet d'établir une règle entre le propriétaire qui succède, ou à un autre propriétaire ou à un usufruitier. C'est uniquement pour ce cas qu'il déclare immeubles les fruits non encore recueillis; il ne concerne pas les créanciers: s'ils saisissent l'immeuble, ils saisissent avec, les fruits pendans par les racines; s'ils ne les saisissent pas, ils ont, à l'égard des récoltes non faites, le droit d'opposition ou de saisie-arrêt, d'après les règles qui seront établies au Code de la *Procédure civile*.

M. PELET pense que l'article devrait s'en expliquer autrement: on pourrait croire qu'il abroge l'usage de saisir les fruits avant la récolte, et de les mettre en séquestre.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que dans le Code de la *Procédure civile*, il y aura un titre sur la saisie-brandon.

M. TRONCHET propose d'y renvoyer, en ajoutant à l'article: *sans préjudice de la saisie des fruits, ainsi qu'il sera dit au Code de la* Procédure.

10. Le CONSUL CAMBACÉRÈS pense que le Code Civil ne doit s'appliquer d'aucune manière sur un point qui appartient en entier au Code de la *procédure*. Il propose, en conséquence, de supprimer la fin du premier alinéa depuis ces mots: *et néanmoins le propriétaire*.

Cet amendement est adopté.

11. L'article 6 est adopté sans discussion.

12. L'article 7 est discuté.

13. M. DEFERMON demande que la disposition de cet article soit étendue à tous les animaux donnés par le propriétaire même à titre de cheptel.

M. TREILHARD dit que, dans l'esprit de l'article, ils font tous également partie du fonds.

14. M. PELET demande que les vers à soie qui se trouvent

BIU Cujas

dans un fonds, et les usines destinées à ce genre d'exploitation, soient déclarés immeubles, comme faisant partie du fonds. On a adopté ce principe pour les ruches: or, il y a parité de raisons.

M. Bérenger répond qu'il est impossible d'assimiler des vers à soie, qui se renouvellent tous les ans, à des ruches qui durent un grand nombre d'années.

M. Pelet dit que l'usine deviendrait inutile, si on pouvait en séparer les vers à soie.

M. Treilhard demande s'ils tiennent nécessairement à l'exploitation du fonds.

M. Réal répond qu'il y a des lieux où la plantation de mûriers, les usines et l'immeuble, sont pour eux; qu'on doit donc les considérer comme immeubles.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit que les plantations de mûriers n'ont pas toujours pour objet de former une usine de vers à soie; souvent le propriétaire ne fonde son produit que sur la vente des feuilles, tandis qu'au contraire celui qui n'a pas de mûriers élève un grand nombre de vers à soie.

M. Defermon regarde les vers à soie comme une branche de culture très importante. Il est un département où, l'année dernière, elle a rendu jusqu'à huit millions. Or, de semblables établissemens ne se forment que par succession de temps; car ils exigent avant tout que les mûriers soient plantés et élevés.

On s'est proposé de qualifier les biens par leur usage et par le danger de les séparer : ces motifs ont fait déclarer immeubles les ruches et les bestiaux destinés à l'exploitation d'un fonds; ils s'appliquent également aux vers à soie, puisqu'on ne peut les déplacer sans détruire l'exploitation.

M. Bérenger dit que les vers à soie ne tiennent pas nécessairement à l'exploitation du fonds. Ils sont élevés

BIU Cujas

avec des feuilles qui peuvent être indifféremment prises ou dans le domaine ou dehors. Il est rare ensuite que celui qui a élevé des vers à soie les fasse filer : ainsi il n'y a pas, comme on le suppose, une usine unique, mais une succession de fabriques différentes. Si donc on veut déclarer les vers à soie immeubles, il faut restreindre la disposition à ceux qui sont élevés dans la ferme, et encore s'étendrait-elle beaucoup trop loin.

M. Cretet pense qu'on ne peut déclarer immeubles une chose aussi fragile que les vers à soie, qu'un orage peut détruire; qu'on doit se borner à en protéger la culture. On y a suffisamment pourvu en déclarant immeuble la feuille pendante au mûrier.

M. Gally dit que cette discussion ne comporte pas, à beaucoup près, l'intérêt qu'on paraît y attacher. En Piémont, on serait surpris de voir mettre des vers à soie au rang des biens immeubles, quoique la récolte annuelle de la soie y donne un produit tellement important, que quelquefois il s'est élevé à vingt millions et plus. Là, la culture des vers à soie se lie moins à l'exploitation d'un domaine rural qu'à l'occupation des personnes sans propriété, et même des plus pauvres et des plus misérables.

M. Bigot-Préameneu dit que les vers à soie ne peuvent certainement être mis dans la classe des biens-meubles; mais que peut-être l'intérêt de cette sorte de culture exige qu'on établisse des règles particulières sur la saisie qui peut en être faite. La place de ces règles est dans le Code de la *Procédure civile*.

Le consul Cambacérès observe que l'objet de la discussion est de savoir si les vers à soie seront compris dans la nomenclature des biens immeubles, et que l'objet de cette nomenclature est de prévenir et de régler les difficultés qui peuvent s'élever sur l'étendue de la transmission faite au nouveau propriétaire. Il est des choses qui,

BIU Cujas

à raison de leur durée et de leur union avec un immeuble, en deviennent un accessoire; mais il est impossible de ranger dans cette classe les vers à soie : ils subsistent une année, et souvent il n'en reste aucun vestige l'année suivante. Ce n'est donc que par les circonstances qu'on peut juger s'ils sont aliénés avec l'immeuble : les circonstances sont la seule règle qu'on puisse donner aux tribunaux.

La question écartée sous ce rapport n'offre plus d'intérêt que par rapport à la saisie, et alors elle appartient au Code de la *Procédure*.

Le CONSEIL renvoie la question au Code de la *Procédure civile*.

15. L'article est adopté.

16. L'article 8 est adopté sans discussion.

17. L'article 9 est discuté.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande que la rédaction de cet article fasse sentir que sa disposition ne s'étend pas aux chaudières et aux alambics employés par les distillateurs.

M. TREILHARD répond que la section n'a entendu appliquer l'article qu'aux chaudières et aux alambics qui servent à l'exploitation des fonds ruraux.

L'article est adopté.

18. Les articles 10 et 11 sont adoptés sans discussion.

19. Le chapitre II, *Des Meubles*, est soumis à la discussion.

20. Les articles 12 et 13 sont adoptés sans discussion.

21. L'article 14 est discuté.

22. Le CONSUL CAMBACÉRÈS s'arrête sur ces mots de l'article : « Sont meubles.... les actions de banque dans les compa-« gnies de finance, de commerce ou d'industrie, encore « que des immeubles dépendans de ces entreprises, appar-« tiennent aux compagnies. »

Il observe que, dans cette hypothèse, l'action donne

BIU Cujas

droit aux immeubles, et il demande si, par cette raison, on n'en deviendra propriétaire qu'en la faisant transcrire sur les registres des hypothéques.

M. Tronchet répond qu'il faut distinguer l'action de l'intérêt dans une entreprise. L'intérêt rend associé et copropriétaire; l'action ne rend que commanditaire, et ne donne droit qu'à la somme qu'on a fournie.

Le consul Cambacérès dit que cette distinction est très exacte; mais qu'il est nécessaire qu'on la trouve dans la rédaction.

M. Bégouin observe qu'il y a des actions qui rendent copropriétaire. Par exemple, la manufacture de tabac du Havre a été acquise par des actionnaires; ainsi chacun d'eux en est copropriétaire, et y a un intérêt en proportion de son action.

M. Tronchet dit que ces deux sortes de sociétés sont usitées; il convient, comme l'a dit le *Consul*, de donner plus de développement à l'article.

M. Bérenger dit qu'il existe des sociétés qui se forment par actions, et où cependant les actionnaires n'ont aucun droit aux immeubles. Tels sont la banque de France, l'entreprise des ponts de Paris. La propriété du pont ou des immeubles que la banque acquerrait n'appartient qu'à l'entreprise, qui est là un être moral; chaque actionnaire n'a droit qu'aux produits attachés à son intérêt. Il est évident que, dans ces cas, la transcription devient inutile.

Ces entreprises, au surplus, n'existent qu'en vertu d'une loi. Peut-être faudrait-il examiner s'il ne conviendrait pas de décider qu'aucune entreprise de cette nature ne pourra se former sans autorisation.

M. Treilhard propose de renvoyer la question au Code du *Commerce*.

Le consul Cambacérès dit qu'on ne peut différer à ré-

BIU Cujas

soudre la difficulté jusqu'à ce que le Code du *Commerce* soit discuté. Il propose de décider que l'action est meuble toutes les fois qu'elle ne donne pas droit à la propriété d'immeubles.

M. TRONCHET partage l'opinion du *Consul*. Il pense qu'en principe l'action est meuble, lorsqu'elle ne rend pas copropriétaire des immeubles, et ne soumet pas aux demandes qui peuvent être faites contre la société.

23. Cette distinction est adoptée.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que la section a suivi sur les rentes la législation existante. La question de savoir s'il est utile de la changer, par rapport aux rentes dues par l'Etat, tient à des considérations politiques, et ne se lie pas à la discussion du *Code Civil*. Ce Code doit fixer la nature des rentes constituées sur particuliers.

La section propose de les déclarer meubles, même quand elles représentent le prix d'un immeuble aliéné. Il serait juste de laisser du moins aux particuliers le droit de stipuler que les rentes qu'ils stipulent seront immeubles.

La proposition du *Consul* est renvoyée à la section.

24. Les articles 15, 16 et 17 sont adoptés sans discussion.

25. L'article 18 est discuté.

M. CRETET pense qu'il importe de prononcer d'une manière plus positive sur la nature des glaces, attendu qu'il s'élève sur ce sujet de fréquentes contestations.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) propose de les déclarer meubles en soi et indépendamment du lieu où elles se trouvent : elles peuvent en effet être toujours facilement détachées du parquet sans détérioration de l'immeuble.

M. CRETET dit qu'on peut leur donner cette qualité, en se bornant à déclarer accessoire de l'immeuble le parquet qui est incrusté dans la boiserie.

BIU Cujas

M. Treilhard répond qu'on ne peut déclarer meubles les glaces mises à perpétuelle demeure, sans contredire le principe que la destination du père de famille fixe en ce cas la nature de la chose.

M. Cretet dit que ce principe n'a été étendu aux glaces que par une fausse application de la coutume, puisqu'à l'époque où elle a été rédigée, l'usage des glaces dans des parquets incrustés n'était pas encore connu. Il n'y a, à ce sujet, qu'un arrêt unique, qui a acquis force de loi; mais il est contraire à l'esprit de la coutume : elle n'a évidemment eu d'autre intention que d'empêcher les dégradations. Ce motif s'applique au parquet, mais non à la glace, qu'on peut, comme un lustre et comme d'autres meubles, déplacer sans rien dégrader.

M. Tronchet objecte que la qualité des choses ne dépend pas uniquement de leur nature, mais encore ou de la volonté de la loi, ou de la destination du propriétaire. C'est cette dernière cause qui rend immeubles les animaux destinés à l'exploitation d'une ferme; elle doit avoir le même effet par rapport aux glaces placées à perpétuelle demeure. Si une chose était nécessairement meuble, par cela seul qu'elle peut être enlevée sans dégradation de l'immeuble, il faudrait aller jusqu'à regarder comme meubles les statues placées dans les niches.

26. L'article est adopté.

Le Conseil décide qu'on exprimera dans l'article 10, que les glaces d'un appartement sont censées mises à perpétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

27. Les articles 19 et 20 sont adoptés sans discussion.

28. Le chapitre III, *Des Biens dans leur rapport avec ceux qui les possèdent*, est soumis à la discussion.

29. L'article 21 est discuté.

M. Bérenger demande la suppression de la première

BIU Cujas

partie de cet article, parce que le principe qu'il pose se retrouve dans l'article 1er du Titre suivant.

M. TREILHARD dit que cet article 1er définit la propriété en général; mais que, comme les particuliers, l'État et les communes ne disposent pas de leurs biens de la même manière, il a fallu exprimer cette différence dans un autre article.

30. M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande que la seconde disposition de l'article soit étendue aux biens des établissemens publics.

M. TREILHARD propose de la rédiger ainsi : *les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers, etc.*

L'article est adopté avec cet amendement.

31. L'article 22 est discuté.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) observe que cet article doit être réformé, en ce qu'il comprend indistinctement dans le domaine public les chemins publics, les rues et places publiques; il fait remarquer que les lois distinguent entre les grandes routes et les chemins vicinaux; ceux-ci sont la propriété des communes, et entretenus par elles. Ce principe est dans la jurisprudence du Conseil. Chaque jour, des arrêtés mettent l'entretien des chemins vicinaux à la charge des communes. Quant aux rues et places publiques, elles sont aussi la propriété des communes, aux termes de la loi du 11 frimaire an VII, de divers arrêtés du gouvernement, et notamment de celui rendu pour la commune de Paris, relativement au percement d'une rue. Il n'y a d'exception à ce principe que pour les rues et places où passent les grandes routes entretenues par l'État.

M. TREILHARD dit qu'en effet les chemins vicinaux et les rues qui ne sont pas grandes routes appartiennent aux communes.

M. TRONCHET observe qu'il y a des chemins qui, sans

BIU Cujas

être grandes routes, appartiennent cependant à la nation.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'il est facile de distinguer les chemins dont la propriété appartient à la nation; ce sont ceux qu'elle entretient.

La distinction proposée par M. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely), sur les chemins vicinaux, et le retranchement de l'énonciation des rues et places publiques, sont adoptés.

M. Cretet demande qu'on déclare aussi les chemins de halage propriété nationale.

Cette proposition est adoptée.

32. Les articles 23, 24, 25, 26 et 27, sont adoptés sans discussion.

II.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 4 brumaire an XII (*27 octobre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Seconde rédaction du Titre *De la Distinction des Biens.*

2. Déclaration faite par le rapporteur, qu'il ne s'arrêtera pas sur les changemens peu importans, et observation que l'art. 10 contient l'addition adoptée dans la séance du 20 vendémiaire.

3. Autre observation que l'art. 14 est rédigé conformément à la distinction entre le corps de l'association et les individus qui la composent. — Exposé de cette doctrine.

4. Explication, qu'après la dissolution de l'entreprise, chaque actionnaire prend, dans la proportion des droits que son action lui donne, les choses qui composaient le fonds social, soit argent, soit immeubles.

5. Adoption de la rédaction nouvelle.

BIBLIOTHEQUE INTERUNIVERSITAIRE CUJAS

BIU Cujas

6. Communication officieuse à la section de législation du Tribunat.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. Treilhard présente une nouvelle rédaction du Titre Ier du Livre II du projet du Code Civil, rédigé conformément aux amendemens adoptés dans la séance du 20 vendémiaire.

Elle est ainsi conçue :

« ART. 1er. *Corresp. à l'art.* 1er *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 516 *du Code.* Tous les biens sont meubles ou immeubles.

« ART. 2, 3 et 4. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 2, 3 *et* 4 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 517, 518 *et* 519 *du Code.*

« ART. 5. *Corresp. à l'art.* 5 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 520 *du Code.* Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis, sont pareillement immeubles.

« Dès que les grains sont coupés, et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils sont meubles.

« Si une partie seulement de la récolte est coupée, cette partie seule est meuble.

« ART. 6, 7, 8 et 9. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 6, 7, 8 *et* 9 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 521, 522, 523 et 524 *du Code.*

« ART. 10. *Corresp. à l'art.* 10 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 525 *du Code.* Le propriétaire est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux et à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser et détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces d'un appartement sont censées mises à per-

BIU Cujas

pétuelle demeure, lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

Il en est de même des tableaux et autres ornemens. Quant aux statues, elles sont immeubles lorsqu'elles sont placées dans une niche pratiquée exprès pour les recevoir, encore qu'elles puissent être enlevées sans fracture ou détérioration.

« ART. 11, 12 et 13. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 11, 12 *et* 13 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 526, 527 *et* 528 *du Code.*

« ART. 14. *Corresp. à l'art.* 14 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 529 *du Code.* Sont meubles par la détermination de la loi, les obligations et 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 dépendant 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.

Sont aussi meubles par la détermination de la loi, les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers.

« ART. 15, 16, 17, 18, 19 et 20. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 15, 16, 17, 18, 19 *et* 20 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 531, 532, 533, 534, 535 *et* 536 *du Code.*

« ART. 21. *Corresp. à l'art.* 21 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 537 *du Code.* Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications marquées par les lois.

« Les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant des règles qui leur sont particulières.

« ART. 22. *Corresp. à l'art.* 22 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I,

BIU Cujas

n° 1), *et à l'art.* 538 *du Code.* Les chemins, routes et rues à la charge de la nation, les fleuves et rivières navigables ou flottables, les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire national qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme des dépendances du domaine public.

« ART. 23, 24, 25, 26 et 27. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 23, 24, 25, 26 *et* 27 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 539, 540, 541, 542 *et* 543 *du Code.* »

2. M. TREILHARD dit qu'il n'arrêtera pas l'attention du Conseil sur quelques changemens légers et de pure rédaction; qu'il se bornera à faire remarquer les changemens plus importans.

Il fait observer que la nouvelle rédaction de l'article 10 contient l'addition adoptée par le Conseil dans la séance du 20 vendémiaire. (1)

3. Il ajoute qu'à l'article 14, on était convenu de distinguer entre le corps de l'association et les individus qui la composent. Aucun d'eux n'est propriétaire des immeubles; ce ne sont que des accessoires de la société, et, en quelque sorte, des instrumens de l'entreprise. Quant aux actions, elles sont mobilières, et il est nécessaire de leur conserver cette qualité, parce qu'il importe d'en faciliter la circulation. Cependant on pouvait abuser du principe pour prétendre que les immeubles auxquels les actions donnent droit, doivent, même après la dissolution de la société, être réputés de la même nature que les actions; et, pour prévenir cette fausse conséquence, on a dû exprimer que la fiction ne durait qu'autant que la société.

---

(1) *Voyez* l'amendement, ci-dessus I, n° 26.

BIU Cujas

4. M. Begouin demande ce que deviennent les actions après la dissolution de l'entreprise.

M. Treilhard répond que chacun exerce les droits qu'elles lui donnent sur les biens de la société.

M. Tronchet dit qu'il se fait un partage qui ne porte pas sur l'action, mais sur les choses en lesquelles elle se résout, soit argent, soit immeubles.

5. La rédaction du Titre est adoptée.

6. Le Consul ordonne que le projet de loi ci-dessus sera communiqué par le secrétaire général du Conseil d'État, au président de la section de législation du Tribunat, conformément à l'arrêté du 18 germinal an x (8 avril 1802).

III.

OBSERVATIONS

De la section de législation du Tribunat, du 12 *brumaire an* XII (*4 novembre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Examen du Titre *De la Distinction des Biens.*
2. Proposition de supprimer, dans l'art. 9, le mot *grandes*, afin de prévenir les contestations sur les usines auxquelles l'article doit s'appliquer.
3. Propositions, sur l'art. 17, de mettre le mot *meuble* au pluriel, d'ajouter les médailles, et de dire, afin de généraliser la disposition, *ce qui fait l'objet du commerce d'un* INDIVIDU, au lieu de *ce qui fait l'objet du commerce d'un* CITOYEN.
4. Proposition d'ajouter, dans l'art. 18, les statues aux tableaux.
5. Proposition de substituer, dans l'article 21, la locution *établies par les lois*, à celle *marquées par les lois.*

BIU Cujas

6. Proposition de remplacer, dans l'art. 24, par l'expression de *domaine public*, celle de *domaines nationaux* qui n'a pas un sens aussi étendu.

TEXTE DES OBSERVATIONS.

La section entend le rapport d'un de ses commissaires sur un projet devant faire partie du Code Civil, et intitulé : Livre II. *Des Biens et des différentes Modifications de la Propriété.*

1. Titre Ier : *De la Distinction des Biens.*

La section, après avoir examiné l'ensemble et les détails de ce projet, propose ce qui suit :

2. Article 9, §. 12. *Et autres grandes usines,* supprimer le mot *grandes;* autrement, il pourrait s'élever de fréquentes contestations sur la question de savoir si telle usine est grande ou petite dans le sens de la loi.

3. Article 17, ligne 1re. Le mot *meuble,* etc., faute typographique; ajouter un *s* à *meuble.* D'après l'idée générique qu'il présente ici, cette correction a paru nécessaire.

Même article, après le mot *livres,* ajouter *médailles.* Il y a parité de raison : les médailles ne font pas moins partie de ce qu'on entend par meubles que les livres.

Même article, au lieu de *ce qui fait le commerce d'un citoyen,* dire *ce qui fait le commerce d'un individu.* Au moyen de cette substitution, les différentes classes comme les différens sexes se trouvent compris dans l'article.

4. Article 18, §. 2. Après *tableaux,* ajouter *statues.* Il y a même raison pour les productions du sculpteur que pour celles du dessinateur ou du peintre.

5. Article, 21, §. 1er. *Sous les modifications marquées par les lois,* dire *sous les modifications établies par les lois.*

6. Article 24. Substituer l'expression *domaine public* à celle *domaines nationaux.* La dernière présente un sens différent, d'après l'acception vulgaire.

BIU Cujas

IV.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 14 *nivose an* XII (5 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Compte rendu des observations de la section du Tribunat, sur le Titre *De la Distinction des Biens.*
2. Présentation et adoption de la rédaction définitive.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. TREILHARD rend compte des observations faites par le Tribunat sur le Titre Ier du Livre II du Code Civil.

Il dit que ces observations n'ont porté que sur de légers changemens de rédaction que la section a adoptés.

2. M. *Treilhard* présente ensuite la rédaction définitive de ce titre.

Le CONSEIL l'adopte sans discussion.

Nota. La rédaction adoptée dans cette séance est celle qui a passé dans le Code.

V.

EXPOSÉ DE MOTIFS

Fait par M. TREILHARD, *conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du* 25 *nivose an* XII (16 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Réflexions générales sur la matière, sur la théorie et sur le plan du Livre II.
2. Exposé du Titre Ier, *De la Distinction des Biens.*
3. L'article qui précède les trois chapitres du Titre, n'admet de distinction entre les biens que celle que la nature des

BIU Cujas

choses elle-même établit, et exclut toutes les distinctions, purement arbitraires, que nos mœurs et notre état actuel ne peuvent plus comporter.

4. Le chapitre Ier définit les immeubles.

5. Biens auxquels cette qualité appartient évidemment.

6. Le législateur ne doit pas donner des règles particulières sur chacun de ceux dont la qualité peut sembler douteuse, mais poser des règles larges et générales dans lesquelles on trouve la solution de tous les doutes. C'est ce qu'il fait en s'arrêtant à la destination de chaque objet, et à la nature de la chose à laquelle il tend.

7. D'après cette dernière règle, la qualité d'immeuble doit appartenir à l'action tendant à revendiquer un immeuble, l'usufruit d'un immeuble, aux services fonciers dus par les immeubles.

8. La règle de la destination, fondée sur ce que toutes les choses qu'un propriétaire incorpore à son immeuble, en deviennent nécessairement parties intégrantes, laissait dans sa généralité, et faute de précision, des doutes sur son application aux tableaux, aux glaces, aux statues; de là des contestations dont le projet tarit la source.

9. Les meubles sont la matière du chapitre II.

10. Choses corporelles qui sont meubles de leur nature, et parmi lesquelles se placent celles qui, devenues immeubles par leur incorporation à un immeuble, en sont ensuite détachées.

11. Meubles incorporels.

12. Quelles obligations et quelles actions sont meubles ou immeubles.

13. Les actions ou intérêts dans les entreprises financières ou commerciales, sont toujours meubles à l'égard des associés, tant que la société subsiste. Après la dissolution de la société, elles deviennent, entre les mains des associés, meubles quand elles tendent à leur procurer des valeurs

BIU Cujas

mobilières, immeubles si elles leur donnent droit à des immeubles.

14. Diversité des dispositions sur la nature des rentes constituées, et procès multipliés auxquels elle donnait lieu. — Considérations qui les avaient fait réputer immeubles. — Motifs de les ranger dans la classe des meubles.

15. Le projet, en fixant avec précision le sens des mots *meubles*, *meubles meublans*, *biens meubles*, *mobilier*, *effets mobiliers*, fait tomber les nombreux procès qu'engendrait l'incertitude de ces expressions.

16. Autres difficultés qu'il tranche également.

17. Matière du chapitre III.

18. Distinctions que les lois romaines font entre les biens, considérés dans leur rapport avec la propriété. — Le Code Civil ne doit s'occuper que de ceux qui sont susceptibles de propriété privée; il ne doit parler de ceux dont la propriété est régie par le droit public ou par des lois administratives, que pour les exclure de ses dispositions.

19. Les biens susceptibles de propriété privée peuvent être possédés par l'État comme par les particuliers. L'abolition du droit de premier occupant, qu'on ne saurait concilier avec l'état social, donne à l'État les biens vacans et les successions pour lesquelles il ne se présente point d'héritiers.

20. Les règles sur l'administration et sur l'aliénation, même des biens susceptibles de propriété privée, mais que l'État possède, sont étrangères au Code Civil. Le Code doit se borner à proclamer solennellement le principe que les particuliers ont la libre disposition de leurs biens; et c'est là la disposition principale du chapitre III.

21. Cette libre disposition doit cependant subir les modifications qu'y apporte, non pas un pouvoir capricieux et arbitraire, mais la loi, ordonnant pour et dans l'intérêt public.

22. Le projet se termine par un article qui abolit jusqu'au moindre vestige de la seigneurie féodale et censuelle.

BIU Cujas

TEXTE DE L'EXPOSÉ DE MOTIFS.

1. Législateurs, le moment est venu de reprendre l'édifice de notre législation, dont vous avez si heureusement posé les bases dans le cours de votre dernière session, et nous vous apportons le Titre Ier du Livre II du Code civil: *De la Distinction des Biens.*

Après avoir, par des lois sages, assuré l'état de tous les Français, il convient de s'occuper de leurs propriétés.

C'est pour acquérir avec sécurité, c'est pour jouir en paix, que l'homme sacrifie une portion de son indépendance quand il se réunit en société.

Dans un État où tout serait commun à tous, personne ne serait assuré de rien, et celui que la force mettrait aujourd'hui en possession, pourrait demain être dépossédé par la force.

Ce n'est donc pas assez d'avoir considéré l'homme sous tous ses rapports; d'avoir placé sous la sauve-garde des lois son état, l'état de son épouse, celui de ses enfans; d'avoir garanti une protection spéciale aux mineurs, aux absens, à tous ceux enfin qui, par la faiblesse de leur âge ou de leur raison, ou pour toute autre cause, ne peuvent repousser les attaques qui leur sont livrées; il faut aussi assurer le libre exercice de nos facultés, il faut nous conserver le fruit de nos travaux et de notre industrie, il faut enfin garantir la propriété: la propriété! base fondamentale et l'un des plus puissans mobiles de la société. Qui pourrait, en effet, aspirer à la qualité d'époux, désirer celle de père, si, en prolongeant notre existence au-delà du trépas, nous ne transmettions pas avec elle les douceurs qui l'ont embellie, ou du moins consolée?

Il est donc nécessaire, après s'être occupé des per-

BIU Cujas

sonnes, de s'occuper des biens : c'est l'objet des Livres II et III du Code.

Dans le Livre II, on considère les biens sous leurs différentes modifications ; dans le Livre III, on les considère sous le rapport des différentes manières par lesquelles on peut les acquérir et les transmettre.

Déjà, dans le cours de la dernière session, vous avez sanctionné deux Titres de ce dernier Livre : celui *Des Successions*, et celui *Des Donations ;* leur importance a fait intervertir pour eux l'ordre du travail, et devancer l'instant où ils devaient vous être présentés. Nous allons reprendre la première série des Titres, et vous vous occuperez du Livre II, c'est-à-dire des biens considérés sous leurs différentes modifications.

Ce Livre renferme quatre Titres :

De la Distinction des Biens ;

De la Propriété ;

De l'Usufruit et de l'Habitation ;

Des Servitudes ou Services fonciers.

Voilà, en effet, les seules modifications dont les propriétés soient susceptibles dans notre organisation politique et sociale ; il ne peut exister sur les biens aucune autre espèce de droits : ou l'on a une propriété pleine et entière qui renferme également et le droit de jouir et le droit de disposer ; ou l'on n'a qu'un simple droit de jouissance, sans pouvoir disposer du fonds ; ou enfin on n'a que des services fonciers à prétendre sur la propriété d'un tiers : services qui ne peuvent être établis que pour l'usage et l'utilité d'un héritage ; services qui n'entraînent aucun assujettissement de la personne ; services enfin qui n'ont rien de commun avec les dépendances féodales, brisées pour toujours.

2. Nous ne vous présenterons aujourd'hui que le Titre Ier, celui *De la Distinction des Biens ;* il ne renferme que trois

BIU Cujas

Chapitres : *Des Immeubles ; Des Meubles ; Des Biens, dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent.*

3. Ces Chapitres sont précédés d'un article unique qui distingue tous les biens en meubles ou immeubles : distinction sous laquelle se rangent évidemment toutes les espèces de biens ; il est impossible d'en concevoir qui ne doivent pas être compris dans l'une de ces deux classes.

Il fut un temps où les immeubles formaient la portion la plus précieuse du patrimoine des citoyens ; et ce temps peut-être n'est pas celui où les mœurs ont été le moins saines. Mais depuis que les communications, devenues plus faciles, plus actives, plus étendues, ont rapproché entre eux les hommes de toutes les nations ; depuis que le commerce, en rendant, pour ainsi dire, les productions de tous les pays communes à tous les peuples, a donné de si puissans ressorts à l'industrie, et a créé de nouvelles jouissances, c'est-à-dire de nouveaux besoins, et peut-être des vices nouveaux, la fortune mobilière des citoyens s'est considérablement accrue, et cette révolution n'a pu être étrangère ni aux mœurs ni à la législation.

On n'a pas dû attacher autant d'importance à une portion de terre, autrefois patrimoine unique des citoyens, et qui aujourd'hui ne forme peut-être pas la moitié de leur fortune. Ainsi ont disparu les affectations des biens aux familles, sous la désignation de *propres*, *propres anciens*, *retrait lignager ;* et les transactions entre les citoyens, comme les lois sur les successions, se trouvent bien moins compliquées.

Il serait déplacé d'examiner ici ce que la société peut avoir perdu, ce qu'elle peut avoir gagné dans ces changemens. Le législateur adapte ses lois à l'état actuel des peuples pour qui elles sont faites : non que je prétende

BIU Cujas

qu'il doive obéir aveuglément aux directions bonnes ou mauvaises de l'esprit et des mœurs publiques; mais il en prépare la réforme, quand elle est devenue nécessaire, par des voies lentes et détournées, par des réglemens sages qui, agissant insensiblement, redressent sans briser, et corrigent sans révolter.

4. Je reviens au Chapitre Ier du Titre *De la Distinction des Biens*, celui *Des immeubles*.

5. Il est des objets immeubles par leur nature, comme les fonds de terre, les bâtimens. On ne peut pas se méprendre sur leur qualité; elle est sensible : on ne peut pas davantage méconnaître la qualité d'immeuble dans les usines qui font partie d'un bâtiment, dans les tuyaux qui y conduisent des eaux, et dans d'autres objets de la même espèce, qui s'identifient avec l'immeuble et ne font qu'un seul tout avec lui.

Il n'est pas moins évident que les récoltes, quand elles sont encore pendantes par les racines, les coupes de bois qui ne sont pas encore abattues, n'ayant pas cessé de faire partie du fonds, sont et restent immeubles jusqu'au moment où elles en seront séparées.

6. Mais il est quelques objets qui, au premier aperçu, peuvent laisser des doutes sur leur qualité.

Regardera-t-on, en effet, comme immeuble, un pressoir, par exemple, dont toutes les pièces peuvent être séparées et enlevées sans dégrader le fonds, mais qui y a été placé comme nécessaire à l'exploitation?

Mettra-t-on aussi dans la classe des immeubles un droit de passage sur un héritage voisin, l'usufruit d'une terre, une action en revendication d'un immeuble?

Vous concevez que le législateur ne se propose pas de donner des décisions particulières sur chaque espèce douteuse qui peut se présenter; son devoir est de tracer des règles larges et générales, qui renferment des prin-

BIU Cujas

cipes de solution pour toutes les questions : c'est ce que l'on a dû faire, et c'est aussi ce que l'on a fait.

Pour déterminer si un objet doit être ou non considéré comme immeuble, il faut rechercher sa destination, il faut examiner quelle est la chose sur laquelle il s'exerce; voilà deux principes féconds en conséquences, et qui doivent résoudre tous les doutes.

7. Ainsi, toute action tendant à revendiquer un immeuble, sera considérée comme immeuble par l'objet auquel elle s'applique : pourrait-on refuser la qualité d'immeuble à une action qui représente l'immeuble et qui en tient la place?

L'usufruit d'un immeuble, les services fonciers sur un immeuble, seront également immeubles par le même motif, car ils s'appliquent sur des immeubles.

8. La règle puisée dans la destination du père de famille n'est pas moins juste, moins nécessaire, ni moins facile à appliquer que la précédente.

Tout ce qu'un propriétaire place dans son domaine, pour son service et son exploitation, prend la qualité d'immeuble par destination; les choses ainsi placées deviennent en effet une partie du fonds, puisqu'on ne pourrait les enlever sans le détériorer et le dégrader essentiellement, et sans rendre son exploitation impossible : la règle établie sur la destination du propriétaire est donc fondée, et sur la justice, et sur l'intérêt évident de la société.

Cette règle embrasse dans son esprit tous les objets qu'un propriétaire attache au fonds à perpétuelle demeure, dans l'intention de l'améliorer ou de l'embellir.

Ce principe n'est pas nouveau; mais il s'élevait de nombreuses difficultés sur son application : les tribunaux retentissaient de démêlés sur les questions de savoir si des tableaux, des glaces, des statues avaient été placés

BIU Cujas

ou non à perpétuelle demeure, parce que les lois n'établissaient pas de règle précise pour juger cette question de fait. Nous proposons de prévenir à cet égard toute difficulté dans la suite, en fixant les signes caractéristiques d'une intention de placer des meubles à perpétuelle demeure. Ainsi se trouvera tarie la source abondante de procès entre les citoyens, et c'est un grand bien pour la société.

9. Le chapitre II du Titre traite *Des Meubles*.

10. Une chose est meuble par sa nature quand elle est transportable d'un lieu à un autre, soit qu'elle se meuve par elle-même, comme les animaux, soit qu'elle ne puisse changer de place que par l'effet d'une force étrangère, comme les choses inanimées.

Cette définition s'entend assez d'elle-même et n'a pas besoin d'être expliquée.

Il serait sans doute inutile d'observer ici que les choses mobilières qui n'ont acquis la qualité d'immeubles que par leur destination, reprennent leur qualité de meubles, lorsque cette destination est changée : ainsi, une glace ou un tableau enlevés de leur parquet par le père de famille, avec l'intention de ne pas les y replacer, redeviennent meubles; ils n'étaient immeubles que par destination, ils cessent d'être immeubles par une destination contraire.

11. Mais s'il est difficile qu'il s'élève des difficultés sérieuses sur la question de savoir si une chose est meuble par sa nature, il est permis et même prudent d'en prévoir sur certains objets dont la qualité n'est pas aussi sensible, comme, par exemple, des obligations, des actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, et enfin des rentes.

12. Quant aux obligations, vous prévoyez bien qu'on a placé celles qui ont pour objet des sommes exigibles, ou

BIU Cujas

des effets mobiliers, dans la classe des meubles, par le même motif qui fait réputer immeubles les actions tendant à revendiquer un immeuble.

13. Les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, sont aussi rangées dans la même classe, parce que les bénéfices qu'elles procurent sont mobiliers. Et la règle est juste, même lorsque les compagnies de commerce, de finance ou d'industrie ont dû acquérir quelques immeubles pour l'exploitation de l'entreprise : cette entreprise est toujours le principal objet de l'association dont l'immeuble n'est que l'accessoire, et la qualité d'une chose ne peut être déterminée que par la considération de son objet principal.

Observons cependant que les actions ou intérêts dans les compagnies de commerce, d'industrie ou de finance, ne sont réputées meubles qu'à l'égard de chaque associé seulement et tant que dure la société ; car les immeubles appartenant à l'entreprise sont toujours immeubles, sans contredit, à l'égard des créanciers de ces compagnies, et ils sont encore immeubles à l'égard des associés lorsque, la société étant rompue, il s'agit d'en régler et d'en partager les bénéfices ou les pertes.

14. Nous avons aussi placé les rentes dans la classe des meubles.

C'était autrefois une question très controversée de savoir si les rentes constituées étaient meubles ou immeubles ; la coutume de Paris les réputait immeubles ; d'autres coutumes les réputaient meubles : dans cette diversité d'usages, la nature de la rente était réglée par le domicile du créancier à qui elle était due : la rente étant un droit personnel, ne pouvait en effet être régie que par la loi qui régissait la personne : il résultait de là que, dans un temps où les héritiers des meubles n'étaient pas toujours héritiers des immeubles, un homme qui ne

BIU Cujas

possédait que des rentes, pouvait, sans dénaturer sa fortune, déranger à son gré l'ordre des successions, en rendant sa propriété mobilière ou immobilière, suivant qu'il lui convenait de fixer son domicile sous l'empire de telle ou telle coutume.

Cette bizarrerie a dû disparaître; et au moment où nous créons une législation fondée sur la nature même des choses, nous n'avons pas dû ranger dans la classe des immeubles, des objets purement personnels, qui n'ont en eux-mêmes rien d'immobilier et qui peuvent exister, sans même leur supposer une hypothèque sur des immeubles.

Que les rentes constituées aient été considérées comme immeubles lorsqu'il était défendu de stipuler l'intérêt de l'argent, lorsqu'on ne pouvait constituer une rente sans feindre, 1°. que celui qui en fournissait le capital l'aliénait à perpétuité; 2°. que celui qui constituait la rente se dessaisissait d'un héritage et en investissait son créancier, qui, en percevant ensuite les arrérages de cette rente, n'était censé recevoir que les fruits de l'immeuble dont son débiteur s'était fictivement dessaisi, cela peut se concevoir; mais tant de subtilité n'est plus de notre siècle, il faut partir aujourd'hui de vérités généralement reconnues; l'argent peut produire des intérêts très légitimes, sans qu'il soit besoin de recourir à une aliénation fictive du capital, et une rente ne présentant dans son caractère rien d'immobilier, ne peut être déclarée que meuble dans nos lois.

15. Il s'élevait aussi de grandes contestations sur l'acception des mots *meubles meublans*, *biens meubles*, *mobilier*, *effets mobiliers*, quand ils étaient employés dans les actes; nous avons cru ne devoir pas laisser subsister une incertitude qui fut quelquefois très embarrassante pour les juges, et

BIU Cujas

toujours ruineuse pour les plaideurs. Nous avons en conséquence fixé le sens précis de toutes ces expressions.

16. Nous avons aussi fait disparaître les doutes sur quelques autres points qui nous étaient signalés par les nombreux procès dont ils furent l'objet. Il serait superflu de vous en entretenir en ce moment et d'entrer dans les détails; la lecture de la loi vous les fera suffisamment connaître, ainsi que la sagesse des motifs qui l'ont provoquée.

17. Je passe au troisième et dernier chapitre; celui *Des Biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent.*

18. Les lois romaines distinguaient dans les biens, ceux qui sont communs à tous les hommes, comme l'air, comme la mer, dont un peuple ne peut envahir la domination sans se déclarer le plus odieux et le plus insensé des tyrans; les choses publiques, comme les chemins, les ports, les rivages de la mer et autres objets de cette nature; les choses qui n'appartenaient à personne, *res nullius*, telles étaient celles consacrées au service divin; les choses qui appartenaient aux communautés d'habitans, comme les théâtres et autres établissemens de cette espèce; et enfin les choses dites *res singulorum*, c'est-à-dire, celles qui se trouvaient dans le commerce, parce qu'elles étaient susceptibles de propriété privée.

19. Les biens compris dans cette dernière classe sont les seuls dont le Code Civil doive s'occuper; les autres sont du ressort ou d'un Code de Droit public, ou de lois administratives, et l'on n'a dû en faire mention que pour annoncer qu'ils étaient soumis à des lois particulières.

Les biens susceptibles de propriété privée peuvent être dans la possession de la nation ou des communes.

Déjà vous avez érigé en loi, dans le cours de votre dernière session, la maxime que les biens qui n'ont pas

BIU Cujas

de maître appartiennent à la nation ; conséquence nécessaire de l'abolition du droit du premier occupant, droit inadmissible dans une société organisée.

En vous proposant aujourd'hui de déclarer que les biens vacans et sans maître, et les biens des personnes qui ne laissent pas d'héritiers, appartiennent aussi à la nation, nous ne vous présentons pas une disposition nouvelle; c'est une suite naturelle de ce que vous avez déjà sanctionné.

20. Ces biens, quoique susceptibles de propriété privée, sont administrés et aliénés par des règles et dans des formes qui leur sont propres, pendant qu'ils se trouvent hors de la propriété des particuliers.

Ce qu'il importait surtout d'établir solennellement dans le Code, c'est que les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent : voilà la principale disposition du chapitre III ; voilà la sauve-garde et la garantie de la propriété.

21. Cependant, cette maxime elle-même pourrait devenir funeste, si l'usage que chacun peut faire de sa propriété n'était pas surveillé par la loi.

Si un particulier s'obstinait à ne pas réparer sa maison et à mettre en danger, par cette manière d'user de la chose, la vie de ceux qui traverseraient la rue, point de doute qu'il devrait être forcé par la puissance publique à démolir ou à réparer : il serait facile de citer d'autres abus de propriété qui compromettraient et la sûreté des citoyens, et quelquefois même la tranquillité de la société entière.

Il a donc fallu, en même temps qu'on assurait aux particuliers la libre disposition de leurs biens, ajouter à cette maxime inviolable le principe non moins sacré que cette disposition était néanmoins soumise aux modifications établies par les lois; et c'est par cette précaution

BIU Cujas

sage et prudente que la sûreté et la propriété de tous se trouvent efficacement garanties : ce n'est pas par des mouvemens capricieux et arbitraires que la faculté de disposer de sa chose pourra être modifiée; c'est par la loi seule, c'est-à-dire par la volonté nationale, dont vous êtes les organes, et votre sagesse est un garant que cette volonté n'admet de modifications que pour des motifs d'une haute considération.

22. Enfin, le dernier article de la loi nous ramène à ce que nous vous annoncions en commençant : on ne peut avoir sur les biens que trois sortes de droits; ou un droit de propriété, ou une simple jouissance, ou seulement des services fonciers : ainsi notre Code abolit jusqu'au moindre vestige de ce domaine de supériorité jadis connu sous les noms de *seigneurie féodale* et *censuelle*.

VI.

RAPPORT

Fait au Tribunat par M. GOUPIL-PRÉFELN (de l'Orne), *dans la séance du* 29 *nivose an* XII (20 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Il était nécessaire que le Code établît des dispositions uniformes sur les biens, comme il en a établi sur les personnes.

2. La première distinction des biens et la plus universelle, est celle qui les divise en immeubles et en meubles.

3. Il est des biens qui par leur nature même sont immeubles; mais il en est d'autres qui le deviennent parce que le propriétaire les attache ou les incorpore à un immeuble, de manière qu'on ne pourrait plus les en séparer sans le détériorer ou sans en rendre l'exploitation impossible. Le Code ne les énumère que par forme d'exemple. La règle générale

BIU Cujas

qu'il pose sur l'effet de la destination du propriétaire, servira à fixer la qualité de ceux dont il ne parle pas.

4. L'usufruit d'un immeuble, non quant aux revenus qu'il produit mais quant au droit qui le constitue, les services fonciers, l'action en revendication d'un immeuble, sont immeubles, parce qu'ils s'appliquent à une chose qui a cette qualité.

5. Biens qui sont meubles par leur nature, et biens qui le sont par la volonté de la loi.

6. Pourquoi les actions et les intérêts dans les compagnies de finance ou de commerce qui sont propriétaires d'immeubles, doivent, tant que la société dure, demeurer meubles à l'égard de chaque associé.

7. Motifs de donner le caractère de meubles aux rentes constituées.

8. Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et toutes usines non fixées par des piliers, devaient, malgré l'importance de quelques uns de ces objets, conserver la nature de meubles; mais cette importance obligeait d'en soumettre la saisie à des formes particulières, que d'autres Codes déterminent.

9. Il fallait aller au devant de l'erreur, qu'à raison de la destination du propriétaire, des matériaux provenant de démolition ou assemblés pour construire, ne sont point meubles.

10. Il fallait également couper court, par des définitions précises, aux contestations qu'ont trop souvent engagé les expressions *meubles*, *meubles meublans*, *biens meubles*, *mobilier*, *biens mobiliers*.

11. Explication des dispositions relatives aux biens considérés dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent. — Utilité de la disposition qui admet la prescription contre le domaine de l'État.

12. Définition précise des biens communaux, et fixation

BIU Cujas

positive des droits qu'on peut avoir sur les biens dont on n'est point propriétaire.

13. Proposition d'émettre le vœu d'adoption.

TEXTE DU RAPPORT.

1. TRIBUNS, le gouvernement a proposé successivement au Corps Législatif, pendant sa session de l'an XI, les projets de tous les titres qui composent le premier Livre du Code Civil; vous les avez discutés, et le Corps Législatif les a décrétés.

Ainsi, les dispositions relatives aux personnes sont maintenant uniformes dans toute l'étendue de la France; et, dans cette partie de nos lois civiles, la multitude des coutumes souvent opposées les unes aux autres, la variété de doctrine et de jurisprudence, les contradictions des auteurs entre eux, n'obscurcissent plus la science de la législation, qui trace à chacun, avec autant de clarté que de précision, le cercle de ses obligations, l'étendue et les limites de ses droits et de ses devoirs.

Ce bienfait serait incomplet si la même uniformité n'existait pas dans les règles qui doivent constituer la base primordiale de l'ordre social, la propriété, et garantir la jouissance, dans leur plénitude, des droits qui en résultent.

Les lois des anciens peuples, les maximes qu'elles ont consacrées, et qui nous ont été transmises avec leur pureté primitive, la législation et la jurisprudence modernes, tout a été mis à contribution pour en extraire ce qui pouvait être le mieux assorti à nos habitudes et à nos mœurs.

Le peuple romain, ce premier législateur de l'antiquité, avait établi trois divisions principales de ses lois civiles : les *personnes*, les *choses* et les *actions*.

BIU Cujas

Notre Code Civil ne traitera point de la troisième division, qui formera un Code spécial, le Code judiciaire. Après avoir réglé ce qui est relatif aux PERSONNES, il contiendra les dispositions relatives aux BIENS.

Dans une société organisée, le mot BIENS serait vide de sens s'il pouvait être séparé de l'idée de propriété; car les biens seraient précairement dans la possession du plus fort ou du plus entreprenant, qui en dépouillerait à discrétion celui qui serait, ou plus faible, ou plus timide.

Les BIENS doivent être considérés sous deux rapports principaux, ou sous celui des modifications dont la propriété est susceptible, ou relativement aux diférentes manières de l'acquérir et de la transmettre.

La distinction des biens est la première modification de la propriété; et c'est du projet de loi par lequel le gouvernement propose de déterminer les règles de cette distinction, que votre section de législation m'a chargé de vous instruire : il formera le titre du Livre second du Code.

2. La distinction des biens en meubles et en immeubles a été adoptée dans toutes les législations. Il n'existe aucun bien qui ne soit susceptible de cette distinction. Le premier chapitre du projet de loi traite des immeubles; le second, des meubles; dans le troisième, les biens sont considérés dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent.

3. Les fonds de terre, les bâtimens, les moulins à vent et à eau fixés sur piliers, et faisant partie de bâtiment, les récoltes pendantes par les racines et les fruits des arbres non encore recueillis, les coupes des taillis et des futaies, mais non abattues, sont immeubles. Tous ces objets, tant qu'ils ne sont pas séparés du sol, ne forment qu'un tout avec le fonds auquel ils sont inhérens.

Ils présentent à l'esprit le caractère d'immeubles, sans

BIU Cujas

qu'il soit besoin de rechercher les motifs qui leur attribuent cette qualité; elle résulte de leur nature.

Il y aurait de graves inconvéniens à ne pas donner le caractère d'immeubles à quelques objets, mobiliers par leur nature, que le propriétaire a placés sur son domaine, pour son service et son exploitation, et qui ne peuvent en être retirés ou enlevés sans rendre impossible l'exploitation de ce domaine, ou sans le détériorer essentiellement.

Tels sont les animaux attachés à la culture, les ustensiles aratoires, ceux nécessaires à l'exploitation des grandes usines, quand le propriétaire a placé ces objets sur son fonds pour l'exploitation de ce fonds, et les semences qu'il a données à ses fermiers ou colons partiaires, qui ont le même droit à la jouissance de ces objets qu'à celle du domaine qu'ils exploitent.

Les autres objets indiqués par le même article sont rapportés non seulement pour les déclarer immeubles par destination, mais encore comme exemples qui doivent servir au juge de direction et de point de comparaison dans tous les cas non prévus, et qui demeurent subordonnés à la disposition principale de l'article qui veut que les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds soient immeubles par destination.

Ainsi, la roue d'un moulin, d'une forge ou d'une papeterie, les chantiers d'une cave, les crêches ou les râteliers d'une étable ou d'une écurie, quoiqu'ils puissent être enlevés sans briser ni détériorer le fonds où ils sont placés, seront immeubles *par destination*, mais seulement quand ce sera le propriétaire qui les aura fait placer.

La destination ne sera jamais douteuse, telle que soit la nature de l'objet mobilier, lorsqu'il sera uni au fonds, et qu'il sera scellé en plâtre ou à chaux et à ciment, ou

BIU Cujas

s'il ne peut être enlevé sans être désassemblé ou détérioré, ou sans briser ou détériorer le fonds auquel il sera attaché.

Les dispositions relatives aux glaces d'un appartement, aux tableaux, statues et autres ornemens, et qui leur donnent ou non la qualité d'immeubles *par destination*, sont fondées sur la volonté présumée du propriétaire, et si clairement exprimées, que chacun y reconnaîtra sans peine si ces objets seront des meubles ou des immeubles.

4. Il me reste à vous occuper, sur ce premier chapitre, de ce qui doit être considéré comme immeuble par l'objet auquel il s'applique.

L'usufruit d'un immeuble et les services fonciers s'appliquent à des immeubles; ils sont donc immeubles; cependant il ne faut pas s'y méprendre : l'usufruit ne s'entend ici que du droit réel de jouir d'un immeuble dont la propriété appartient à une autre personne, et non des revenus que l'usufruit procure à celui qui a droit à cette jouissance.

La disposition relative aux actions qui tendent à revendiquer un immeuble, est l'application exacte de la maxime: *Qui habet actionem ad rem recuperandam, ipsam rem habere videtur.*

5. Je passe au chapitre deuxième.

Il me paraît inutile, ou plutôt impossible, de rien ajouter à la clarté de l'article 528 (13e *de la rédaction définitive*), qui détermine les caractères auxquels on reconnaîtra les biens qui sont meubles par leur nature; je vais vous occuper de ceux qui le sont par la détermination de la loi.

6. Les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers sont meubles; cela ne peut être douteux : il en est de même des actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de com-

BIU Cujas

merce ou d'industrie : mais si des immeubles appartiennent à ces compagnies, conserveront-ils, relativement à chaque sociétaire ou intéressé, leur qualité propre d'immeuble pendant la durée de la société?

Chacune de ces compagnies est une personne morale qui agit, administre et régit les affaires de l'association, d'après des statuts qui règlent le nombre, la qualité et les attributions de chacun de ses agens : ceux-ci, en se conformant à leur mandat, obligent l'association; et le résultat de leurs opérations peut être de créer des hypothèques, et, par une suite inévitable, de donner lieu à des poursuites en expropriation forcée des immeubles appartenant à l'association, et qui conservent leur qualité d'immeubles sous tout autre rapport que celui des actionnaires considérés individuellement. Chacun des sociétaires ou des intéressés ne pourrait sans doute hypothéquer sa portion virile dans ces immeubles, et son droit se borne à demander, soit son dividende d'après le contrat de société, soit, lors de la dissolution de la société, la liquidation de sa portion afférente dans l'association; mais, tant que dure la société, il n'est pas propriétaire de sa portion de l'immeuble dont il ne peut user, mais de sa portion dans la valeur de cet immeuble. C'est donc avec raison que le projet de loi statue que, pendant la durée de la société, et relativement à chaque sociétaire seulement, les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, sont meubles, quand même des immeubles dépendraient de ces entreprises.

7. Le même article est terminé par une disposition qui déclare *meubles* les rentes viagères et perpétuelles, soit sur le gouvernement, soit sur des particuliers.

Une obligation créée soit à prix d'argent, soit pour toute autre cause, mais qui se réduit à une valeur mobilière, ne peut être considérée comme immeuble par sa

BIU Cujas

nature; aussi, celles des coutumes qui réputaient immeubles les rentes constituées, les qualifiaient *immeubles fictifs :* elles ne l'étaient donc que par la disposition de la loi.

Il serait superflu d'examiner l'origine de cette fiction de quelques unes de nos lois municipales; on pourrait la trouver dans la doctrine d'anciens théologiens : quoi qu'il en soit, il faut s'attacher à la nature des choses, et n'établir des exceptions que quand elles doivent avoir des effets et des résultats utiles.

Les rentes constituées sont des obligations pécuniaires; et, soit que ces obligations aient une échéance fixe ou éventuelle, ou que l'époque de l'extinction soit à la discrétion du débiteur, dans l'un comme dans l'autre cas elles sont meubles par leur nature. Aucun intérêt public ou privé ne réclame en faveur de leur immobilisation par la détermination de la loi : elles doivent donc être ce qu'elles sont par leur nature, c'est-à-dire *meubles,* et c'est ce que le projet propose.

8. Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et toutes usines non fixées par des piliers, sont souvent d'une telle importance, qu'ils composent la fortune entière d'une ou de plusieurs familles; et, dans certains lieux, on aurait pu conclure de quelques exemples du passé et d'une jurisprudence d'arrêt, que ces objets doivent être réputés immeubles. L'article 531 du Code (16e *de la rédaction définitive*) les déclare *meubles;* il annonce en même temps que la saisie de quelques uns de ces objets pourra, à cause de leur importance, être soumise à des formes particulières; ce qui sera réglé par le Code de Procédure civile.

9. La destination du propriétaire aurait pu induire à considérer comme immeubles les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, et surtout ceux assemblés

BIU Cujas

pour en construire un nouveau. L'intention de les employer à la construction de l'édifice déjà commencé est manifeste, dirait-on. Vous avez vu que les objets mobiliers ne sont immeubles que quand ils ont été placés par le propriétaire d'un fonds pour le service ou l'exploitation de ce fonds, et c'est le placement qui prouve la destination; mais l'intention de placer ne se présume point. Ainsi les matériaux ne seront immeubles que quand ils seront employés par l'ouvrier dans une construction.

10. Dans les actes de donation entre-vifs ou de dernière volonté, et dans les contrats de vente ou de louage, on emploie souvent les expressions générales de *meubles*, *meubles meublans*, *biens meubles*, *mobiliers*, *effets mobiliers*. Les tribunaux ont souvent retenti des contestations qui naissaient de l'étendue que les uns prétendaient attribuer à ces expressions, et des restrictions auxquelles d'autres voulaient les soumettre.

Les quatre derniers articles du Chapitre second fixent clairement le sens précis de ces expressions, en attribuant à chacune d'elles celui qu'on leur donne dans leur acception commune et la plus usitée, et tarit la source des procès.

11. Je n'ai plus à vous occuper de la distinction des biens que dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent : c'est la matière du troisième et dernier Chapitre.

Les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois; ou en d'autres termes, les biens sont libres comme les personnes, car la liberté civile ne peut exister que sous l'empire des lois.

Les biens sont susceptibles ou non de propriété privée. Ceux qui, quoique susceptibles de propriété privée, n'appartiennent pas à des particuliers, sont administrés et ne

BIU Cujas

peuvent être aliénés que dans des formes et suivant des règles spéciales : le Code Civil est étranger à ces formes et à ces règles.

Les chemins, routes et rues à la charge de la nation ; les fleuves et rivières navigables ou flottables; les rivages, lais et relais de la mer ; les ports, havres et rades ; les portes, murs, fossés et remparts des places de guerre et des forteresses, sont, par leur nature, des dépendances nécessaires du domaine public ; ils sont inaliénables tant qu'ils conservent cette destination, et conséquemment imprescriptibles, car la prescription est un moyen d'aliénation.

Les terrains des fortifications et remparts des places qui ne sont plus places de guerre, appartiennent à la nation ; mais elle peut les aliéner dans les formes et suivant les règles établies par les lois, et la propriété peut en être prescrite contre elle.

Si cette maxime eût été consacrée par l'ancienne législation française; si des propriétaires légitimes avaient pu l'opposer utilement à ces hommes connus sous le nom de *domanistes* ou *féodistes*, qui n'apparaissaient dans les pays où ils venaient faire ce qu'ils appelaient des *recherches*, que pour y dépouiller des familles qui possédaient paisiblement depuis plusieurs siècles : combien de procès qu'il fallait soutenir à grands frais devant des tribunaux d'attribution, n'auraient pas opéré la ruine de ceux qui s'y défendaient inutilement !

La révolution a arrêté le cours de ces spoliations. Mais les propriétaires actuels et futurs seront encore plus confians, quand ils liront dans le Code de nos lois civiles, cette disposition rassurante, qui veut que la propriété d'un bien susceptible de propriété privée puisse être prescrite contre la nation, comme elle peut l'être contre les particuliers.

BIU Cujas

12. Enfin le projet de loi, dans ses deux derniers articles, marque le caractère distinctif auquel on reconnaîtra quels biens sont communaux; et, en déclarant qu'on peut avoir sur les biens, ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou des services *fonciers* à prétendre, il trace à chacun les bornes dans lesquelles il doit se renfermer dans les stipulations qui concernent ses biens.

13. Tribuns, j'ai été dispensé de faire des efforts pour vous convaincre que le projet de loi *sur la Distinction des Biens* contient toutes les dispositions utiles, qu'elles sont placées dans l'ordre qui leur convient, et que la rédaction en est aussi claire que précise. Le résultat de vos méditations a devancé la proposition que je vous fais, au nom de votre section de législation, d'émettre votre vœu pour son adoption.

VII.

DISCOURS

Prononcé par M. SAVOYE-ROLLIN, *orateur du Tribunat, dans la séance du 4 pluviose an* XII (25 *janvier* 1804), *en présentant le vœu d'adoption.*

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Réflexions générales sur les rapports que le Code Civil doit régler : il a déjà réglé ceux des hommes entre eux, maintenant il va régler ceux des choses aux hommes.

2. Toutes les choses viennent se ranger sous la distinction des biens en meubles et en immeubles, les unes par leur nature, les autres par une fiction de la loi. — Règles que le projet établit sur ce sujet.

3. Les dispositions qui déterminent comment un objet mobilier peut devenir immeuble par la destination du propriétaire, mettent un terme aux contestations multipliées que

BIU Cujas

faisait naître la question de savoir s'il y avait destination perpétuelle, ou seulement destination momentanée. Elles encouragent l'agriculture, en accordant aux ustensiles et aux bestiaux affectés à l'exploitation, la protection dont la loi couvre les immeubles.

4. Le projet dissipe également les incertitudes de la jurisprudence, en déclarant que l'immeuble communique sa qualité à la chose mobilière qui s'applique à lui. Cette règle fixe le caractère de l'action en revendication d'un immeuble, de l'usufruit sur un immeuble, enfin des services fonciers.

5. Choses qui sont meubles par leur nature, et choses que la loi déclare meubles par application du principe que tout droit prend le caractère de l'acte auquel il se rapporte. — Comment ce principe décide la question, si long-temps controversée, sur la nature des rentes constituées, et comment il détermine également celle des actions dans les compagnies financières et commerciales.

6. Quoique le principe que les particuliers ont la libre disposition de leur bien soit incontestable, il importe de l'exprimer dans la loi. — Les modifications qu'on réserve à la loi d'y apporter, ne sont que celles que la sûreté publique exige.

7. Le projet devait se borner à établir que ce principe ne s'applique point aux biens qui n'appartiennent pas à des particuliers, et laisser le droit public poser les règles sur l'administration et l'aliénation de ces biens.

8. Disposition relative aux biens vacans.

9. Énumération des différens droits qui peuvent modifier celui de propriété dans la main du propriétaire.

TEXTE DU DISCOURS.

LÉGISLATEURS, le Tribunat m'envoie discuter devant vous le premier Titre du second Livre du Code Civil, *sur la Distinction des Biens.*

1. Un Code Civil est la collection de tous les droits privés

BIU Cujas

qui appartiennent aux hommes pris dans l'état de société; ces droits ont pour but de leur assurer la liberté civile. Il faut donc qu'un Code Civil renferme le système raisonné de tous ces droits; et comme ils sont nécessairement liés entre eux, puisqu'ils concourent au même but, il faut que le système démontre cette liaison. L'homme, en entrant dans la société, apporte deux propriétés naturelles, la vie et la liberté; à ces deux propriétés sont attachés tous ses besoins comme être physique, et tous ses besoins comme être intelligent; ils sont les fondemens de ses droits et de ses devoirs : jouir de ses facultés, voilà ses droits; ne pas nuire à l'exercice des facultés de son semblable, voilà ses devoirs. Ainsi un Code Civil embrasse ces deux objets corrélatifs, l'un qui établit les droits du citoyen, l'autre qui l'empêche de porter atteinte aux droits d'autrui : d'où il dérive que le libre usage de ses droits ne lui est garanti que sous la condition qu'il respectera ceux de ses semblables. De cette limite imposée à sa liberté naturelle découlent ses obligations; les obligations naissent à côté des droits. Il est évident que le droit exclusif qu'un individu a sur une chose ne peut subsister qu'autant que tout autre individu a contracté l'obligation de ne pas s'en emparer : la liberté civile consiste donc dans cet ordre invariable par lequel les droits et les obligations qui lient réciproquement les hommes entre eux ne sont jamais troublés ni violés.

Maintenant, de quelle nature sont ces droits et ces obligations, et sur quelle matière s'exercent-ils?

Les hommes réunis en société ont des rapports mutuels par les services qu'ils se rendent, ou par ceux qu'ils se doivent; les premiers sont volontaires, les seconds sont fixés par la loi : ceux-là font naître des droits et des obligations qui varient selon la condition des personnes, et ne changent qu'avec la condition elle-même. Ainsi l'on

BIU Cujas

est père, époux, fils de famille, tuteur ou pupille; on a la capacité d'acquérir, de posséder, de contracter, ou l'on n'a pas cette capacité : le Code Civil règle tous ces objets, qui tiennent à l'état des personnes.

Les hommes n'ont pas seulement des rapports entre eux, ils en ont encore avec les choses; les choses ou les biens composent les diverses espèces de propriété : ces espèces sont sujettes à différentes modifications; le Code Civil les caractérise.

Des rapports des hommes entre eux et avec les choses, et des choses aux hommes, dérivent toutes les actions humaines, et par conséquent toutes les conventions au moyen desquelles on acquiert, on possède, on transmet les choses ou les biens.

Telle est la classification adoptée par le Code dont on vous soumet successivement les parties. Elle se rapproche, en la rectifiant, de celle que le droit romain avait consacrée; elle est plus complète que celle des *Institutes*, plus méthodique que celle des *Pandectes*, et plus régulière qu'aucune des deux; elle doit cet avantage à l'idée heureuse qu'a conçue le gouvernement de diviser la législation en autant de Codes particuliers qu'elle a de parties différentes, sans cesser néanmoins de les assujétir à un plan général de réforme. Ces Codes, ainsi distincts, ne mêleront rien d'hétérogène à leurs matières; ils ne traiteront que des objets qui leur sont propres; ils marcheront sans détour à leur but, et prendront, à mesure de leur confection, la place qui leur est assignée dans le système complet de nos lois.

Déjà le premier Livre du Code Civil, ayant pour objet les personnes, a reçu votre sanction; déjà l'approbation universelle des Français a justifié la vôtre, et le seul prélude d'une législation uniforme a fait entrevoir à tous les

BIU Cujas

esprits les biens immenses qui suivront son accomplissement.

Le projet de loi offert à votre délibération forme le Titre Ier du Livre II du Code Civil; il traite de la distinction des biens, et de leurs rapports avec ceux qui les possèdent.

2. Il réduit la distinction des biens à celle des biens meubles ou immeubles. Toutes les espèces de choses, quelque nombreuses qu'elles soient, doivent se confondre dans l'une ou l'autre de ces dénominations.

Il est vrai qu'on ne les force à s'y ranger qu'en recourant à des règles qui ne sont proprement que des fictions; mais elles ont l'utilité de simplifier la nomenclature des biens, et de les classer de la manière la plus avantageuse aux intérêts du propriétaire. Cette dernière considération est surtout décisive, si l'on observe que dans beaucoup d'espèces il est impossible d'arriver à des démarcations fixes entre les meubles et les immeubles.

On propose donc pour règle à l'égard des biens immeubles, qu'*ils soient tels, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'appliquent.*

La première règle n'est pas susceptible de difficulté. La terre et tous les corps matériels qui y sont attachés sont évidemment immeubles; mais ceux-ci deviennent meubles du moment qu'ils cessent d'être adhérens au sol: ainsi les grains coupés, les fruits cueillis, les arbres abattus sont meubles.

3. La seconde règle, que les biens sont immeubles par destination, est purement fictive; elle donne au propriétaire d'un fonds le pouvoir de transformer en immeubles les objets qu'il y a placés, et qu'il a destinés au service et à l'exploitation de la terre.

La même règle associe aux immeubles tous les effets

BIU Cujas

mobiliers que le propriétaire a mis dans son fonds à perpétuelle demeure; elle étend encore plus loin la prérogative : si le propriétaire ne s'est pas expliqué, elle décide qu'il est censé avoir attaché à son fonds des effets mobiliers à perpétuelle demeure, quand ils y sont scellés en plâtre, ou à chaux, ou à ciment, ou lorsqu'on ne peut les enlever sans commettre des dégradations.

Cette partie du projet de loi est extrêmement importante sous deux rapports. 1°. En traçant des dispositions aussi générales et aussi positives, le projet tarit dans leur source les contestations infinies qui s'élevaient sur le classement des meubles, soit par destination, soit à perpétuelle demeure : on avouait le principe de ces deux exceptions; mais la nomenclature des objets était livrée à l'arbitraire des tribunaux. 2°. La faculté de rendre immobiliers les bestiaux, les ustensiles, les effets mobiliers de toute espèce, servira d'encouragement à l'agriculture. Dès l'instant que les meubles seront identifiés aux immeubles, ils seront protégés par les mêmes lois.

4. La troisième règle, qui déclare les biens immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, dissipe également les incertitudes de la jurisprudence sur les choses *réelles* ou *personnelles*, *corporelles* ou *incorporelles*. L'action en revendication d'immeuble, l'usufruit d'un immeuble, les services fonciers, sont des droits sur des choses *corporelles*; et puisqu'ils représentent des immeubles, l'analogie réclame qu'ils y soient assimilés.

5. Les meubles sont de deux espèces; les biens sont meubles par leur nature ou par la destination de la loi.

Le caractère spécifique des meubles est dans la faculté de les transporter d'un lieu à un autre sans les endommager ou les dénaturer, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, comme les animaux, soit qu'ils reçoivent leur impulsion d'une force extérieure.

BIU Cujas

Les meubles réputés immeubles par destination retombent dans la classe des meubles, lorsque la destination est finie.

Les biens que la loi déclare meubles sont : 1°. les obligations et actions qui ont pour objet des sommes exigibles ou des effets mobiliers ; 2°. les actions ou intérêts dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie ; 3°. les rentes perpétuelles et viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers.

Ce n'est là qu'une nouvelle application de la règle adoptée pour les actions sur des immeubles : la mesure d'un droit est l'acte même auquel il se rapporte ; l'espèce de l'acte détermine toujours l'espèce du droit. C'est dans l'ignorance ou l'oubli de ce principe qu'on a été si longtemps partagé sur la question de savoir si les rentes sur l'État étaient meubles ou immeubles. Les actions dans les compagnies de finance, de commerce ou d'industrie subissent aussi le joug de la même règle : les bénéfices du commerce sont des mobiliers ; on prévoit même les cas où ces compagnies auraient, dans leurs spéculations commerciales, acquis des immeubles. Nul doute que ces immeubles ne changeraient pas de caractère à l'égard des tiers ; mais ils seraient convertis en meubles à l'égard des associés pendant toute la durée de l'acte social : c'est le même principe poussé dans ses dernières conséquences.

6. La seconde partie de la loi qui vous est proposée envisage les biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent.

Elle commence par déclarer *que les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent.* Quoique ce ne soit là que la déclaration d'un droit incontestable, on aime à la trouver dans une loi ; elle dépose des sentimens de celui qui l'a dictée ; elle est comme un nouveau gage de la confiance qu'il inspire. Le même article ajoute :

BIU Cujas

sous les modifications établies par les lois. Cette disposition ne peut concerner les ventes ou les échanges forcés que l'intérêt public commande ; une autre loi est chargée de statuer sur ce point. Il s'agit donc simplement de ces limitations que la sûreté publique exige quelquefois d'un propriétaire, et qui sont justifiées par la conservation même de toutes les propriétés qu'il menace de la sienne.

7. Cet article porte encore que les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers sont administrés et ne peuvent être aliénés que dans les formes et suivant les règles qui leur sont particulières.

La loi se borne à cette énonciation. En effet, ces sortes de biens sont régis par le droit public ; et c'est dans le Code où il est consigné qu'on doit chercher ces règles. Il faut faire la même observation à l'égard des rivages des mers, des fleuves et rivières navigables, et généralement de toutes les portions du territoire national considérées comme dépendantes du domaine public.

8. Les biens vacans et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent à la nation : le Code Civil l'a déjà réglé pour les biens vacans ; le projet de loi en complète le catalogue.

9. Ce projet est terminé par deux articles : l'un renouvelle le principe que les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitans d'une ou de plusieurs communes ont un droit acquis.

Le dernier déclare qu'on peut avoir sur les biens ou un droit de propriété, ou un simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre. Cet article tient à la loi actuelle, en ce qu'elle s'occupe des biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent ; mais il n'est ici que le précurseur des lois sur la pro-

BIU Cujas

priété, l'usufruit et les servitudes, qui seront incessamment discutées devant vous.

Le Tribunat, législateurs, vous propose l'adoption du projet de loi *sur la Distinction des Biens.*

Ici se termine la discussion du Titre; mais la loi du 30 ventose an 12 (21 mars 1804), que j'ai déjà eu occasion de rappeler, a intercalé une nouvelle disposition, qui forme l'article 530 du Code.

Voici comment cette addition a été faite.

INTERCALATION DE L'ARTICLE 530.

VIII.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 7 pluviose an XII (28 *janvier* 1804).

Le CONSUL CAMBACÉRÈS charge la section de législation d'examiner s'il convient de rétablir l'usage des rentes foncières.

IX.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 15 *ventose an* XII (6 *mars* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Diversité des sentimens sur le rétablissement des rentes foncières, et nécessité de décider la question.
2. Observation que la véritable question est de savoir si ces rentes seront rachetables. — Inutilité de ces rentes dans la législation actuelle. — Inconvéniens qu'elles entraînaient.
3. Nécessité, pour décider la question du rétablissement, de se fixer sur la nature et sur l'objet de ces rentes. — Défini-

BIU Cujas

tion de ce contrat. — Bien qu'il a opéré. — Il n'est pas nécessairement féodal. — On exagère les inconvéniens de l'irrachetabilité, qui, tout au contraire, a de grands avantages. — Le reproche de multiplier les contestations n'est plus fondé dans notre législation actuelle.

4. Discussion des raisons qui militent pour et contre les rentes foncières irrachetables.

5. Discussion de la proposition d'autoriser, comme moyen de concilier toutes les opinions, la stipulation que la rente ne pourra être remboursée avant un long terme, et observation que déjà cette faculté existe.

6. Rejet de la proposition de rendre les rentes foncières irrachetables.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. Le consul Cambacérès dit qu'il est une matière sur laquelle le Code Civil ne contient aucune disposition, et qu'il importe cependant d'examiner; c'est celle des rentes foncières. On s'est divisé sur l'utilité qu'il pourrait y avoir à les permettre : la question n'a pas été décidée; cependant le législateur ne doit point la négliger. Le contrat de rente foncière convient à beaucoup de personnes qui sont dans l'impossibilité d'exploiter elles-mêmes leurs terres. Il n'est pas essentiellement féodal. Peut-être y aurait-il de l'avantage à le rétablir. On examinera ensuite si ces sortes de rentes doivent être déclarées rachetables.

2. M. Tronchet dit qu'on ne peut pas mettre en question si les rentes foncières seront irrachetables, car elles perdraient leur caractère, qui est de représenter le fonds, s'il était permis de les racheter.

Ces sortes de rentes étaient avantageuses aux personnes qui ne pouvaient faire les frais d'une grande exploitation, et à qui l'ancienne jurisprudence ne permettait pas de faire des baux au-dessus de neuf ans. Cette dernière difficulté n'existe plus aujourd'hui : on peut

BIU Cujas

faire des baux même de cent ans, et dès-lors le colon a la faculté de s'assurer une jouissance assez longue pour ne pas craindre de perdre le fruit de ses améliorations.

L'inconvénient des rentes foncières était qu'à raison de ce qu'il n'était point permis de les racheter, elles imprimaient à l'héritage une tache perpétuelle qui le suivait dans toutes les mutations de propriété, et qui gênait la circulation des immeubles : peu de personnes consentaient à se soumettre à une charge dont rien n'était capable de les affranchir.

D'ailleurs cette matière comportait un grand nombre de règles très compliquées, et dont l'application en certains cas devenait très embarrassante.

3. M. Maleville dit qu'avant de se décider sur l'admission ou le rejet du contrat de bail à rente foncière, il faut se bien fixer sur sa nature et sur son objet.

Ce bail est un contrat par lequel un propriétaire qui a des fonds incultes ou qu'il ne peut facilement cultiver, les cède à un autre, à la charge par celui-ci de lui payer en argent ou en denrées une rente convenue, pour tout le temps qu'il possédera le fonds.

Ce contrat était connu des Romains, qui l'appelaient *emphyteusis*, c'est-à-dire bail pour améliorer : ce n'est en effet que des fonds en friche, et dont on ne retire presque aucun profit, que l'on donne communément à rente; s'ils étaient en rapport, on les donnerait à ferme, ou on les vendrait.

Ce n'est non plus que de pauvres habitans des campagnes qui prennent des fonds à rente foncière; un homme riche n'en voudrait pas, parce qu'obligé de faire faire par d'autres les travaux nécessaires pour mettre le fonds en culture, il n'y trouverait pas le même profit; il aimerait d'ailleurs mieux acheter que de se soumettre à la rente; mais le propriétaire du fonds inculte ne veut

BIU Cujas

pas le vendre, parce qu'il n'en retirerait qu'un prix vil et à peu près nul.

Le pauvre habitant des campagnes, au contraire, qui n'a pas d'argent pour acheter, qui n'a de capitaux que ses bras, recherche beaucoup les baux à rente, parce qu'ils lui assurent une propriété, un établissement stable, et il les préfère sans contredit à un bail à ferme, dont il prévoit toujours la fin, et dont l'expiration laisse sa famille sans asile assuré.

C'est ce contrat de bail à rente foncière qui a repeuplé les Gaules dévastées par les barbares et par les guerres intestines et non moins funestes de la première et de la seconde race; c'est par le moyen de ce bail que la grande majorité du peuple est redevenue propriétaire, a pu racheter sa liberté, a défriché les forêts et desséché les marais qui couvraient la surface de l'empire.

Il est vrai qu'avec la rente foncière les bailleurs stipulèrent des droits seigneuriaux pour maintenir leur supériorité; mais ces droits ne sont pas essentiels à ce contrat, et les Romains ne les connurent jamais.

D'après ces données et cette expérience, il est difficile de concevoir quelque raison solide qui puisse empêcher de rétablir la faculté de donner des fonds à rente foncière. N'y a-t-il donc plus en France de terrains en friche? Le nombre des propriétaires est-il trop grand pour sa surface? Et n'est-il pas au contraire du plus grand intérêt de l'État de multiplier ce nombre? Sa tranquillité, son immutabilité, sa puissance, ne dépendent-elles pas essentiellement du meilleur emploi de son terrain, et de l'attachement des citoyens pour le sol qui les a vu naître? Un homme qui n'a que ses bras est citoyen du monde, et par cela même ne l'est d'aucun pays particulier.

Pour faire rejeter ce contrat, on dit qu'un fonds soumis à une rente foncière est presque hors du commerce;

BIU Cujas

que personne ne se soucie de l'acheter, parce qu'on ne veut pas s'assujettir à une charge irrachetable.

Mais quand il serait vrai qu'un fonds soumis à une rente foncière serait hors du commerce et invendable, il vaudrait toujours mieux pour l'État et pour le particulier, qu'un fonds en friche qui est bien aussi hors du commerce, et qui ne rapporte rien, tandis que l'autre paie un impôt et produit des denrées.

Mais de plus, c'est au hasard, et contre l'expérience du passé, qu'on prétend qu'un fonds soumis à une rente foncière serait hors du commerce; la presque universalité des terres, dans le midi de la France, était possédée à ce titre, et ces terres se vendaient comme les autres, moins le capital de la rente; encore étaient-elles grevées alors de droits seigneuriaux, qui depuis ont été abolis.

Il serait sans doute à désirer que toutes les rentes fussent créées rachetables, et les habitans des campagnes prendraient sans doute bien plus volontiers les fonds en friche avec cette stipulation : mais ce sont les propriétaires de ces fonds qu'il faut d'abord engager à s'en dessaisir; or il est bien constant qu'ils ne les donneront point moyennant une rente qui ne peut être que très modique, vu l'état des fonds au moment du bail, s'ils ne sont pas assurés de la stabilité de cette rente, et s'ils prévoient au contraire que le preneur l'éteindra moyennant un prix bien bas, dès qu'il aura mis les fonds en pleine production.

Tout ce qu'il importe de faire pour alléger la condition du preneur, c'est de lui laisser la pleine liberté d'abandonner le fonds dès que la rente lui devient à charge; et c'est là encore un grand avantage de ce contrat sur le bail à ferme, dans lequel le cultivateur, quoique trompé dans ses spéculations, n'en est pas moins obligé de payer le prix de ferme jusqu'à la fin.

BIU Cujas

On objecte encore que le bail à rente exige une législation à part et très compliquée, qu'il peut devenir la source de mille procès.

Oui sans doute ce contrat devait donner lieu à beaucoup de procès, dans un temps où il était presque toujours mêlé de droits seigneuriaux, où ses règles n'étaient déterminées par aucune loi précise, et n'avaient d'autre base que des opinions d'auteurs et la jurisprudence peu uniforme des tribunaux;

Mais maintenant que les droits seigneuriaux sont abolis, il est facile de réduire cette matière, comme toutes les autres, à des règles simples, et l'opinant en a déjà fait le projet dans un travail qu'il a distribué à la section de législation.

4. M. Tronchet dit que l'expérience n'a pas justifié les résultats avantageux qu'on attribue aux rentes foncières par rapport à la culture.

Au surplus, des baux de vingt-sept ans suffisent pour favoriser les défrichemens; à plus forte raison des baux de cinquante années, et même de plus. On peut désormais se passer des rentes foncières, et l'on débarrassera le Code Civil de cette multitude de règles dont il aurait fallu le surcharger, sans pouvoir cependant espérer de prévenir toutes les difficultés.

Un des principaux inconvéniens des rentes foncières, était que non seulement le fonds se trouvait affecté à leur paiement, mais encore tous les autres biens du débiteur, de manière qu'elles grevaient successivement le patrimoine d'une génération entière.

M. Pelet dit que, dans les provinces méridionales, les autres biens du débiteur n'étaient point hypothéqués pour le paiement du capital de la rente, et qu'on pouvait même s'en affranchir par le déguerpissement.

M. Jollivet dit que cette faculté était refusée à celui

BIU Cujas

qui avait promis de *fournir et faire valoir*, clause qui était devenue de style.

M. Pelet dit que les départemens méridionaux ont toujours réclamé le rétablissement des rentes foncières.

Leur situation n'est pas la même que celle des pays du nord. Le terroir de ces contrées est stérile ; il ne doit sa prospérité qu'aux baux à rente. Les propriétaires qui n'avaient pas assez de force pour exploiter, donnaient leurs biens à rente à ceux qui avaient des bras, mais qui manquaient de fonds pour acheter des terres : il en résultait un avantage précieux pour le bailleur comme pour le preneur.

Là, un bail de quatre-vingt dix ans ne donnerait pas une sûreté suffisante pour entreprendre des plantations de vignes et d'oliviers, construire des canaux d'irrigation et élever des terrasses.

M. Tronchet dit que cependant l'emphytéose est venue des contrées méridionales.

M. Defermon dit que si les propriétaires du midi ont besoin, pour mettre leurs terres en exploitation, d'en transférer la propriété aux colons, ils peuvent arriver à ce résultat par une vente à rente rachetable. Ce moyen aura même de grands avantages sur le bail à rente foncière ; du moins le colon n'est pas privé de l'espoir de s'affranchir un jour de la redevance, et, dans cette vue, il redouble d'activité et d'efforts pour fertiliser les terres et en obtenir des bénéfices qui, dans la suite, le mettent en état de rembourser la rente.

Mais les vraies causes de l'amélioration de la culture sont la suppression des rentes féodales et le rachat possible des rentes foncières. Presque toutes les rentes foncières ont été rachetées.

M. Bérenger dit que les résultats du bail à rente

BIU Cujas

foncière détruisent l'illusion qu'on pourrait se faire sur l'excellence de ce contrat.

D'abord, il est très difficile au colon de tirer de sa terre un produit suffisant pour acquitter tout à la fois la rente et ses contributions foncières.

Le fonds chargé à jamais d'une semblable rente, perd nécessairement de sa valeur vénale.

Dès-lors les mutations qui surviennent à l'égard de ces sortes de biens, produiront moins de droits d'enregistrement.

Le fonds chargé d'une rente foncière ne peut être chargé de contributions aussi fortes que le fonds libre, et cependant les impositions ne sont pas réparties sur le propriétaire de la rente.

Ainsi, de tous côtés on n'aperçoit que des inconvéniens qui ne se trouvent balancés par aucun avantage; tandis que les baux à long terme, ou les ventes à rente rachetable, donneront les effets utiles qu'on prête aux rentes foncières, sans en reproduire les inconvéniens.

Il importe aussi de prévoir ce qui pourrait arriver dans la suite des temps. On a ici un exemple qui ne doit pas être perdu: les rentes foncières étaient véritablement le prix de l'héritage, et cependant une loi est survenue, qui, les confondant avec les rentes féodales, les a supprimées sans indemnité.

Le consul Cambacérès dit que les raisons qu'on a données ne sont pas suffisantes pour rejeter de la législation le contrat de rentes foncières.

On fait un Code Civil pour régler l'état des personnes, la nature des choses, et la manière d'en disposer. Il faut que les dispositions de ce Code soient concordantes, et qu'il soit complet.

Peut-on, sous ce rapport, en retrancher le contrat de rentes foncières?

BIU Cujas

Il y a lieu d'en douter. Le Code Civil autorise l'usage le plus illimité, même l'abus du droit de propriété; il permet à chacun la disposition indéfinie de son bien; ce principe n'est borné que par les exceptions que réclament les mœurs et l'intérêt public : comment, dans cet état de la législation, pourrait-on, sans arbitraire, défendre à un propriétaire d'aliéner son domaine pour le prix d'une redevance foncière, si d'ailleurs les mœurs et l'intérêt de l'État ne sont pas offensés par cet arrangement?

Il est évident, d'abord, qu'il ne blesse pas les mœurs.

Voyons s'il blesse l'intérêt de l'État.

On a eu raison de dire que l'État a intérêt à ce que les propriétaires ne soient pas grevés de charges tellement pesantes, qu'il ne reste plus de matière aux impositions.

Mais ce principe ne reçoit pas ici d'application; car il faut prendre garde que la concession à rente foncière n'est employée que par le vendeur qui n'a pas les facultés nécessaires pour exploiter, et par l'acquéreur qui n'a pas de fonds pour acheter. Si on leur refuse ce moyen, les terres ne rendent plus de produits, et n'offrent pas dès-lors de matière imposable.

Au reste, le propriétaire de la rente représentative du fonds doit supporter les impositions sur la rente, comme il les supporterait sur le fonds même.

On a observé encore que les aliénations à rente foncière diminueraient les produits de l'enregistrement.

Il y a lieu de croire, au contraire, que la fréquence des mutations sera en raison des facilités plus grandes que le contrat de rente foncière donne pour aliéner le bien et pour l'acquérir.

On a parlé des rachats multipliés dont avait été suivie la loi qui autorisait à racheter les rentes foncières.

Le fait est incontestable, mais il n'est pas concluant.

Pour juger la loi qu'on rappelle et les résultats qu'elle

BIU Cujas

a eus, il est nécessaire de remonter à l'esprit qui l'a dictée.

L'Assemblée Constituante avait à lutter contre la classe des privilégiés, qui était en même temps celle des grands propriétaires; elle l'a attaquée en attaquant la propriété d'où cette classe tirait sa force, et par ce même moyen elle s'est attaché le tiers-état qu'elle voulait opposer aux privilégiés. Ce système a produit entre autres lois, celle qui permet le rachat des rentes foncières.

Une telle loi n'est pas fondée sur des principes de législation; elle est toute politique, toute de circonstance, et l'effet en est tellement passé, que peut-être ceux qui s'en sont servi pour racheter, donneraient aujourd'hui leurs propriétés à rente foncière, si la législation les y autorisait.

La question n'a donc pas été jugée en principe par l'Assemblée Constituante. Une loi de circonstance sur les rentes foncières ne peut pas plus être considérée comme un préjugé, que ne l'ont paru des lois de la même nature sur d'autres matières: c'est ainsi qu'on vient de rétablir la faculté de tester, et plusieurs autres dispositions qui, comme les rentes foncières, avaient été sacrifiées aux circonstances.

Enfin, l'on a porté ses regards sur l'avenir, et l'on a craint qu'un jour les rentes foncières ne fussent de nouveau supprimées.

La prévoyance du législateur ne doit pas s'étendre aussi loin; ce serait entreprendre l'impossible, que de vouloir lire dans l'histoire des siècles les plus reculés. On doit supposer que la postérité sera juste; mais si cet espoir devait être trompé, toute précaution législative contre l'injustice serait assurément sans succès.

Le *Consul* demande que la question qui n'a pas encore

BIU Cujas

été approfondie soit renvoyée à la section de législation pour faire un rapport.

M. MALEVILLE dit que la question se réduit à des termes très simples. Il serait sans doute plus avantageux que toute terre fût possédée dégagée de rente foncière; mais si un propriétaire qui a des fonds incultes ne veut s'en dessaisir qu'en se réservant une rente de cette espèce, y a-t-il quelque raison pour l'en empêcher? Est-il préférable de laisser ces fonds dans ses mains, sans profit pour lui ni pour la société? Pourquoi la loi, qui permet tous les autres moyens d'aliénation, interdirait-elle le seul qui peut convenir à un grand nombre de citoyens, et qui, en facilitant la culture, tourne au profit de l'État?

M. CRETET dit qu'il ignore si le défrichement des terres est dû au bail à rente foncière; mais il sait que ce contrat a été, dans la main des usurpateurs, un moyen puissant pour tenir les propriétaires sous leur dépendance.

Au reste, ce contrat a toujours produit des inégalités énormes. Toujours on a vu des hommes habiles s'en servir pour circonvenir les gens simples par l'appât d'avantages imaginaires; s'assurer les fruits de leurs travaux, et ne leur laisser que l'indigence avec le vain titre de propriétaire. Si l'usage de ce contrat s'étendait, on verrait la nation partagée en deux classes, l'une qui jouirait paisiblement et sans labeur des produits de la terre, l'autre de serfs condamnés aux travaux les plus rudes pour payer les impositions et la rente foncière, sans pouvoir obtenir de leurs sueurs la substance de leurs familles.

Indépendamment de ces vices du fond, les rentes foncières présentent de grandes difficultés de détail.

Dans les partages des biens grevés, elles produisent des effets désastreux; car, quoique la rente soit indivisible, il faut régler la part qui en sera portée par chaque

BIU Cujas

enfant, et ensuite, à raison de l'indivisibilité, les enfans se trouvent constitués codébiteurs solidaires; de là résulte que tous les biens de la famille demeurent affectés au paiement de la rente et frappés d'hypothéques.

Dans la liquidation de la succession du bailleur, il faut décomposer la propriété pour régler la part que chaque héritier prendra de la rente, en proportion de celle qu'il prend dans le fonds. Il en résulte aussi, dans la suite des temps, que ces héritiers, si le bailleur avait stipulé une certaine quantité de mesures de blé, n'en reçoivent plus chacun qu'une poignée.

M. Pelet répond que, dans l'état actuel des choses, les habitans de la campagne entendent trop bien leurs intérêts et y sont trop attachés, pour qu'on doive craindre que le bail à rente devienne un moyen de les circonvenir : on pourrait, avec plus de fondement, concevoir des inquiétudes semblables pour le bailleur.

Ce contrat ne partagera pas les Français en deux classes, l'une de propriétaires, l'autre de colons. Cette division existe déjà par l'effet des baux à ferme. Le bail à rente ne fera que rectifier à cet égard les inégalités, en donnant au preneur une part plus forte dans les produits de la terre.

Enfin le partage d'une rente foncière n'est pas aussi embarrassant qu'on a prétendu : il n'est pas nécessaire de la diviser ; on peut la placer en entier dans le lot de l'un des partageans.

M. Bigot-Préameneu dit qu'il est aussi parfaitement rassuré sur les surprises auxquelles on prétend que le bail à rente donnerait lieu.

L'avantage de ce contrat est de donner à ceux qui n'ont pas de facultés pécuniaires, la facilité d'acquérir des propriétés. Les conditions peuvent être réglées de manière à ne leur pas devenir trop onéreuses. Si la rente est con-

BIU Cujas

stituée en grains, on la calcule en proportion du produit de la terre.

Mais l'inconvénient de ces sortes de contrats est de jeter de l'embarras dans les partages, surtout lorsque la rente est ancienne, et d'obliger à établir une multitude de règles très compliquées sur le déguerpissement.

Au reste, la question mérite d'être approfondie. On pourrait donc la renvoyer à la section, qui examinerait s'il n'est pas des moyens de corriger les inconvéniens que peuvent avoir les rentes foncières, et d'empêcher qu'elles ne deviennent la cause d'une multitude de procès.

Le PREMIER CONSUL dit que la question première n'est pas de savoir si le bail à rente donnera lieu à des procès : les règles trop simples et qui préviennent toute contestation ne sont pas les plus favorables au droit de propriété.

Mais il importe d'examiner avant tout, s'il est de l'intérêt de l'État qu'il y ait beaucoup de rentes foncières, et que l'usage de ces sortes de contrats se propage.

Jusqu'à ce que ce point soit décidé, tout travail ultérieur devient inutile.

Considérées sous ce rapport, les rentes foncières ne paraissent pas présenter d'avantage. On conçoit difficilement qu'il puisse être utile à l'Etat que les terres soient chargées envers lui d'une imposition du quart de leur produit ; qu'un bailleur en prélève encore un autre quart ou même une portion plus forte ; qu'enfin le preneur les donne encore à ferme à des cultivateurs.

Tel est cependant le résultat que ce contrat doit avoir, après un certain laps de temps.

Dans l'ancien système politique, il pouvait être utile. Alors la féodalité avait placé la propriété des terres dans un petit nombre de mains, et il était dans ses principes de les y maintenir. C'était donc adoucir le sort du

BIU Cujas

peuple que de lui donner sur les terres un droit plus fort que celui de simple fermier.

Mais cette considération devient maintenant impuissante. L'avantage que les rentes foncières donneraient aujourd'hui à ceux qui n'ont pas de moyens pécuniaires d'acquérir des propriétés, on peut également l'obtenir par l'achat à rente rachetable.

5. Il est vrai que les variations qui surviennent dans l'intérêt de l'argent, détermineront les propriétaires à élever le taux de la rente, afin de ne pas éprouver de perte dans le cas de remboursement; mais cet inconvénient même n'est pas sans remède. Qu'on permette de stipuler que la rente ne pourra être rachetée avant un terme un peu reculé, comme de cinquante ans, par exemple, et le propriétaire qui se verra assuré pendant long-temps d'un revenu fixe et invariable, quel que puisse être le taux de l'argent, se rendra moins difficile.

M. Jollivet fait observer que la législation actuelle sanctionne la stipulation qu'une rente ne sera pas rachetée avant vingt ans.

Le Premier Consul dit que cette disposition suffit.

M. Pelet dit que tout est concilié, si l'on fixe un terme au-delà duquel les rentes foncières deviendront rachetables.

M. Jollivet dit que néanmoins elles auront toujours l'effet fâcheux d'appauvrir les habitans des campagnes au profit des citadins. Les travaux, les frais de défrichement et la dépense du titre nouvel, sont pour les premiers, tandis que les habitans des villes recueillent paisiblement les produits d'une terre qui était stérile dans leurs mains.

Il est même certain que l'usage du bail à rente ne sera pas borné aux terres en friche.

M. Maleville dit que tous les reproches qu'on vient de faire aux baux à rente, s'appliquent également aux

BIU Cujas

baux à ferme, et même avec plus de force, car le taux du fermage est toujours plus élevé que celui des rentes foncières. Faut-il pour cela interdire aussi les baux à ferme, et obliger chaque propriétaire à cultiver lui-même son bien?

Le PREMIER CONSUL dit qu'il y a cependant cette différence entre les deux contrats, que le créancier de la rente foncière, dégagé de toute sollicitude, va consommer tranquillement son revenu dans la ville; au lieu que le propriétaire d'une ferme s'établit près de son héritage pour veiller aux réparations, pour suivre le fermier, voir s'il amende ses terres comme elles doivent l'être, et s'il satisfait aux engagemens accessoires du fermage.

M. TRONCHET dit que quiconque a suivi les tribunaux, sait que les rentes foncières sont une source intarissable de procès et de vexations.

Si, pour en corriger les inconvéniens, on les déclare rachetables après un terme; d'abord, on les dépouille de leur caractère de *rentes foncières;* ensuite, il n'est pas besoin de disposition nouvelle: le droit commun permet ces sortes de clauses.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'il faut surtout juger les rentes foncières par les effets qu'elles produiraient dans l'état actuel des choses.

Il est évident que le propriétaire, pour se soustraire aux variations qu'éprouve l'intérêt de l'argent, ne constituerait la rente qu'en nature, en la fixant soit à une quotité déterminée, soit à une quotité proportionnelle du produit de l'héritage. Il se créerait donc une nouvelle sorte de suprématie dans le village dont le fonds lui appartiendrait. Ainsi, si les rentes foncières ne rétablissaient pas divers ordres, elles formeraient du moins plusieurs classes de citoyens. On verrait reparaître aussi une partie des inconvéniens de la féodalité: si le colon avait mis

BIU Cujas

quelque négligence dans la culture des terres, le propriétaire ferait aujourd'hui comme faisait autrefois le seigneur, il l'obligerait à lui payer une indemnité d'après l'estimation du produit que la terre aurait dû donner.

C'est ainsi qu'une loi, en apparence toute civile, produirait de grands effets politiques, et des effets très étendus, car tous les citoyens que leurs fonctions obligent de vivre loin de leurs propriétés, les donneraient à rente foncière.

M. Portalis dit que les rentes foncières peuvent être utiles dans un temps et chez un peuple où il y a beaucoup de terres en friche et beaucoup de desséchemens à faire. Alors elles multiplient les cultivateurs en facilitant les acquisitions à ceux qui n'ont pas de moyens pécuniaires. C'est cette considération qui les a fait établir, et non la féodalité; car il ne faut pas les confondre avec le cens, qui n'était qu'une marque de seigneurie et une redevance d'honneur, et qui ne représentait pas le produit de la terre.

Mais quand on veut organiser le système des rentes foncières, on tombe dans des embarras inextricables. Dans la suite même, l'origine de la rente s'oublie, et alors la redevance ne paraît plus qu'une survivance sans cause et qui devient insupportable.

Aujourd'hui, où la plus grande partie du territoire français est livrée à la culture, où il reste peu de défrichemens à faire, il n'est pas évident que le rétablissement des rentes foncières fût un bien, quoiqu'il ne soit également pas certain qu'il fût un mal.

6. Le Conseil rejette la proposition de rétablir les rentes foncières.

BIU Cujas

X.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 19 *ventose an* XII (10 *mars* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Observation faite par le rapporteur du projet de loi destiné à réunir et à classer les diverses lois dont le Code Civil se compose (1), que le silence du Code touchant les rentes foncières pourrait faire croire qu'elles sont autorisées, et présentation d'un article sur cette matière.
2. Discussion, amendement et adoption de l'article.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

L'article 3 est discuté; il est ainsi conçu :

« ART. 3. Sera insérée au Titre *De la Distinction des Biens*, à la suite de l'article qui se trouve maintenant au n° 529, la disposition contenue en l'article qui suit :

« ART.... Toute rente établie à perpétuité, moyennant un capital en argent, ou pour le prix évalué en argent, de la vente d'un immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fonds immobilier, est essentiellement rachetable.

« Il est néanmoins permis au créancier de stipuler que la rente ne pourra être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans : toute stipulation contraire est nulle. »

1. M. BIGOT-PRÉAMENEU dit que si le Code Civil eût gardé le silence sur les rentes foncières, on aurait pu les croire autorisées en vertu de l'axiome que tout ce que la loi ne défend pas est permis. La section a donc pensé qu'il serait

---

(1) *Voyez* aux *Prolégomènes*, l'histoire du Code Civil, page 100 du tome I.

BIU Cujas

utile de réduire en disposition législative la décision du Conseil sur ce sujet.

M. JOLLIVET demande la suppression de ces mots *en argent*, parce que, dit-il, on pourrait en inférer que la prohibition ne tombe pas sur les rentes foncières qui seraient constituées en nature.

M. PELET demande si la section entend interdire aux parties la faculté de fixer le taux et les conditions du rachat : il est nécessaire de leur accorder cette faculté.

M. BIGOT-PRÉAMENEU fait observer que cette question rentre dans celle de la fixation de l'intérêt légal, de laquelle le Conseil d'État s'est déjà occupé lors de la discussion du Titre *Du Prêt*.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'il ne serait pas juste de refuser aux parties la faculté de stipuler que le rachat ne pourra être fait qu'en argent.

A la vérité, les lois qui changeraient la forme ordinaire des paiemens, et dont les parties auraient voulu prévenir l'effet, rendraient presque toujours cette stipulation illusoire; mais il pourrait arriver aussi qu'elles la respectassent, et, dans tous les cas, il est toujours satisfaisant pour le bailleur de porter la prévoyance aussi loin qu'elle puisse s'étendre.

2. L'article est adopté avec les amendemens de MM. *Jollivet* et *Pelet*.

L'article sera ainsi rédigé :

« ART. 3. Sera insérée au Titre *De la Distinction des* « *Biens*, à la suite de l'article qui se trouve maintenant « au n° 529, la disposition contenue en l'article qui suit :

« ART.... Toute rente établie à perpétuité, moyennant « un capital en argent, ou 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 essen- « tiellement rachetable.

BIU Cujas

« Il est néanmoins permis au créancier de régler les « clauses et conditions du rachat.

» Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne « pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, « lequel ne peut jamais excéder trente ans : toute stipu- « lation contraire est nulle. »

XI.

OBSERVATIONS

De la section de législation du Tribunat, du 22 *ventose an* XII (13 *mars* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Proposition de supprimer les mots *moyennant un capital en argent*, de peur qu'on n'applique aux rentes ainsi constituées la disposition qui permet de stipuler que le remboursement ne pourra être fait qu'après trente ans.

TEXTE DES OBSERVATIONS.

1. Article.... *Toute rente établie à perpétuité moyennant un capital en argent, ou,* etc. La section propose de supprimer les mots *moyennant un capital en argent.*

S'ils étaient laissés dans cette disposition, il en résulterait qu'il est permis de stipuler qu'une rente constituée moyennant un capital en argent, ne sera remboursée qu'après trente ans. L'article 38 de la loi sur le prêt (1911 du Code) s'oppose à cette disposition, puisqu'il est dit, dans le §. 2 de cet article, qu'en pareil cas les parties peuvent seulement convenir que le rachat ne se fera pas avant dix ans.

BIU Cujas

XII.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 26 *ventose an* XII (17 *mars* 1804).

M. BIGOT-PRÉAMENEU, d'après la conférence tenue avec le Tribunat, présente la rédaction définitive.

Le CONSEIL l'adopte en ces termes :

« ART. 3. Sera insérée au Titre *De la Distinction des Biens*, à la suite de l'article qui se trouve maintenant au n° 529, la disposition contenue en l'article qui suit.

« ART.... Toute rente 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 essentiellement rachetable.

« Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et conditions du rachat.

« Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans : toute stipulation contraire est nulle. »

Nota. Cette rédaction est celle qui a passé dans le Code, et qui en forme l'art. 530.

XIII.

EXTRAIT DE L'EXPOSÉ DE MOTIFS

Fait par M. PORTALIS, *conseiller d'Etat et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du* 29 *ventose an* XII (20 *mars* 1804), *sur la réunion des lois civiles en un seul corps.* (1)

Nous réparons une omission importante. On avait oublié de régler le sort des rentes foncières. Ces rentes

(1) *Voyez* cet *exposé de motifs*, tome I, page 337.

BIU Cujas

seront-elles rachetables, ou ne le seront-elles pas? La question avait été vivement controversée dans ces derniers temps; il était nécessaire de la décider.

On appelle *rentes foncières* celles qui sont établies dans l'instant même de la tradition du fonds.

Il ne faut pas se dissimuler que ces sortes de rentes ont, dans l'origine, favorisé parmi nous l'utile division des patrimoines. Des hommes qui n'avaient que leurs bras ont pu, sans argent et sans fortune, devenir propriétaires, en consentant à être laborieux. D'autre part, des guerriers, des conquérans, qui avaient acquis par les armes de vastes portions de terrain, ont été invités à les distribuer à des cultivateurs, par la facilité de stipuler une rente non rachetable, qui les associait aux profits de la culture, sans leur en faire partager les soins ou les embarras, et qui garantissait à jamais leur fortune et celle de leur postérité.

L'histoire des rentes foncières remonte, chez les divers peuples de l'Europe, jusqu'au premier établissement de la propriété. S'agit-il d'un pays où il y a de grands défrichemens à faire et de vastes marais à dessécher? On doit y autoriser les rentes foncières non rachetables; elles y seront un grand moyen de favoriser l'industrie par l'espérance de la propriété, et d'améliorer un sol inculte, ingrat, par l'industrie.

Mais les rentes foncières non rachetables ne sauraient présenter les mêmes avantages dans des contrées où l'agriculture peut prospérer par les secours ordinaires du commerce, et où le commerce s'étend et s'agrandit journellement par les progrès de l'agriculture. Dans ces contrées, on ne peut supporter des charges ou des servitudes éternelles; l'imagination inquiète, accablée par la perspective de cette éternité, regarde une servitude ou une charge, qui ne doit pas finir, comme un mal qui ne

BIU Cujas

peut être compensé par aucun bien. Un premier acquéreur ne voit, dans l'établissement de la rente à laquelle il se soumet, que ce qui la lui rend profitable; ses successeurs ne sont plus sensibles qu'à ce qui peut la leur rendre odieuse.

On sait, d'ailleurs, combien il fallait de formes et de précautions contre le débiteur d'une rente perpétuelle, pour assurer au créancier une garantie suffisante qui pût avoir la même durée que son droit.

Nous eussions cru choquer l'esprit général de la nation sans aucun retour d'utilité, en rétablissant les rentes non rachetables.

XIV.

DISCOURS

Prononcé par M. JAUBERT, *orateur du Tribunat, dans la séance du Corps Législatif du* 30 *ventose an* XII (21 *mars* 1804), *sur la réunion des lois civiles en un seul corps.*

Nota. J'ai rapporté ce discours en entier, p. 350 du tome I. On a vu qu'il a pour objet principal d'exposer la théorie du Code, de mettre en parallèle la législation que le Code remplace avec celle qu'il établit, et qu'il ne contient sur les rentes foncières que ces passages : « Le projet propose d'insérer dans « le lieu correspondant du Code, une disposition sur les rentes « foncières, espèce de transaction dont l'agriculture elle-même « réclamait le maintien; toutefois, avec cette modification que « les rentes foncières sont essentiellement rachetables, au moins « après trente ans. » Et plus loin : « Les rentes foncières non « rachetables attribuaient une espèce de domination au créan- « cier, et imposaient une gêne trop onéreuse au propriétaire « du sol. »

FIN DU TITRE Ier DU LIVRE II.

FACULTÉ de DROIT COLLECTIONS DE PARIS

BIU Cujas

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT

DU TITRE *DE LA PROPRIÉTÉ*,

OU

CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉS DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

ART. 544.

LA PROPRIÉTÉ EST LE DROIT DE JOUIR ET DISPOSER [1] des choses de la manière la plus absolue, POURVU QU'ON N'EN FASSE PAS UN USAGE PROHIBÉ [2] par les lois OU PAR LES RÉGLEMENS [3].

1. LA PROPRIÉTÉ EST LE DROIT DE JOUIR ET DE DISPOSER. Nécessité, origine, légitimité et importance du droit de propriété. Il était indispensable de rétablir les vrais principes sur ce droit. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, nos 1, 2, 3, 4, 5, 35 et 36. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 3. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, nos 1, 2 et 3. = D'après quelles vues et de quelle manière le législateur devait régler le droit de propriété. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, nos 34 et 35. = Au droit de propriété se rapportent tous les titres du Code Civil. *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 3. = La faculté indéfinie de disposer est une suite nécessaire du principe duquel le droit de propriété dérive. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 10. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 3. — *Voyez aussi, au Titre précédent, le Commentaire sur l'article* 537.

BIU Cujas

= Justesse de la définition que l'article donne du droit de propriété. *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 4. = Sur quels objets ce droit doit s'étendre à raison du principe d'où il dérive. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 10. — *Voyez, au Titre précédent, le Commentaire sur l'article* 516.

2. POURVU QU'ON N'EN FASSE PAS UN USAGE PROHIBÉ. La faculté indéfinie de disposer devait être renfermée dans les limites que l'intérêt public commande. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 5. — *Voyez aussi le Commentaire sur l'article* 552.

3. OU PAR LES RÉGLEMENS. Motifs de ne pas réserver exclusivement à la loi le pouvoir d'établir des prohibitions. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 20 *vendémiaire an* XII, I, n° 2.

ART. 545.

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Les droits de la propriété privée doivent céder à l'utilité publique. Ils n'en sont pas moins sacrés, même vis-à-vis du souverain, parce que le pouvoir qu'il a d'en exiger le sacrifice n'est pas celui que donnerait le domaine éminent, mais le pouvoir que sa qualité d'administrateur suprême de l'intérêt du corps social lui confère. — De là les deux conditions de l'utilité publique et de l'indemnité préalable. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n°s 6, 7 et 8. — *Rapport par M.* FAURE, VII, n° 4. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 5. = Le Code ne devait pas se hasarder à définir avec précision l'utilité publique. *Procès-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 20 *vendémaire an* XII, I, n° 4. = L'utilité publique n'est point la nécessité absolue, mais le plus grand bien de tous. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 8. = L'urgence et les motifs de sû-

BIU Cujas

reté publique ne dispensent point le gouvernement de la condition de l'indemnité *préalable*. *Proc.-verb. du Conseil d'Etat, séance du* 20 *vendémiaire an* XII, I, n° 4. = Il n'était pas possible néanmoins d'ordonner que l'expropriation ne pourrait être opérée qu'en vertu d'une loi. *Observations du Tribunat*, IV, n° 2. — *Proc.-verb du Cons. d'Etat, séance du* 4 *nivose an* XII, V, n°s 2 et 3. = L'état ne décide pas en souverain du réglement de l'indemnité; il n'est dans ce cas qu'un particulier qui traite avec un autre. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 8. = Règles générales sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et sur l'indemnité préalable. *Voyez, à l'appendix du Livre II, la loi du* 8 *mars* 1810.

ART. 546.

La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle *droit d'accession*.

Le droit de propriété serait un droit inutile s'il ne s'étendait pas sur les produits de la chose; et il est naturel aussi que ce qui vient s'incorporer à la chose et s'identifier avec elle, soit affecté du même droit de propriété. — L'article réduit à l'expression simple d'*accession* les distinctions embarrassées que les lois romaines établissaient sur ces propriétés naissantes. — Il fallait poser les principes généraux sur le droit d'accession avant d'en venir aux règles particulières qui les appliquent. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 11. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n°s 5 et 6. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n°s 6, 7 et 10. = Nécessité de régler les effets du droit d'accession suivant la nature des choses auxquelles il est applicable. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 16.

BIU Cujas

CHAPITRE PREMIER.

Du Droit d'Accession sur ce qui est produit par la chose.

ART. 547.

Les fruits naturels ou industriels de la terre,
Les fruits civils,
Le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession.

Définition des fruits naturels et industriels dont le croît des animaux fait partie, et des fruits civils. — Par l'application du principe de l'accession, tous ces produits doivent appartenir au propriétaire de la chose. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, nos 11 et 12. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 6. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 10.

ART. 548.

Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers.

Équité de cet article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 13. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 7.

ART. 549.

Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi : dans le cas contraire, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique.

La possession, qui n'est qu'un fait, ne doit pas donner les fruits comme la propriété, qui est un droit. Il ne serait pas juste, néanmoins, de soumettre le possesseur de bonne foi à des restitutions ruineuses. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 14. — *Rapp. par* M. FAURE, VII, n° 8. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 11. — *Observations du Tribunat*, IV, n° 3.

BIU Cujas

ART. 550.

Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus.

La loi civile ne scrute pas les consciences : elle doit donc croire que le possesseur ignorait les vices de son titre quand il n'est pas constaté qu'il les connaissait. Dès que l'erreur cesse, la mauvaise foi commence. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 15. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 9. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 12. = Il n'est pas besoin, comme par le passé, d'une interpellation judiciaire pour constituer le possesseur en mauvaise foi. Les tribunaux jugent d'après les circonstances. *Proc.-verb. du Conseil d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, II, n° 4.

CHAPITRE II.

Du Droit d'Accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose.

ART. 551.

Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.

Voyez le Commentaire sur l'article 546.

SECTION PREMIÈRE.

Du Droit d'Accession relativement aux choses immobilières.

ART. 552.

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au Titre *Des Servitudes ou Services fonciers*.

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits

BIU Cujas

qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et réglemens relatifs aux mines, et des lois et réglemens de police.

La propriété du sol doit nécessairement emporter celle du dessus et du dessous. — Droits qui en résultent. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 17. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 11. — *Discours de* M. BERLIER, VIII, n° 14. = Limites de ces droits. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, II, n° 9. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 18. — *Rapport par* M. Faure, VII, n° 11. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 14. — *Voyez aussi, à l'appendix du présent Livre II, la loi du* 16 *septembre* 1807 *sur les desséchemens des marais, et celle du* 21 *avril* 1810 *sur les mines.*

ART. 553.

Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.

Motifs de la présomption. — Où ses effets s'arrêtent. — Comment elle cesse. *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 12. — *Observations du Tribunat*, IV, n° 4.

ART. 554.

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 et intérêts, s'il y a lieu : mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.

Pourquoi la loi ne donne pas au propriétaire des matériaux la faculté de les reprendre. *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 13. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 15.

BIU Cujas

ART. 555.

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur.

Motifs et étendue de l'article. — Distinction entre le possesseur de bonne foi et le possesseur de mauvaise foi. *Observations du Tribunat*, IV, n° 6. — *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du* 14 *nivose an* XII, V, n° 4. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 20. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 14. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 15.

ART. 556.

Les attérissemens et accroissemens qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière, s'appellent *alluvion*.

L'alluvion profite au propriétaire 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 marchepied ou chemin de halage, conformément aux réglemens.

Comment l'article termine la question obscure et con-

BIU Cujas

troversée des alluvions. *Exposé de motifs par* M. Portalis, VI, n° 21. = Définition de l'alluvion. — Motifs d'en faire profiter les riverains. — Utilité d'abolir les distinctions qu'on faisait autrefois entre les fleuves et les rivières, entre les rivières navigables et les rivières non navigables. *Rapport par* M. Faure, VII, n° 15. — *Discours de* M. Grenier, VIII, n° 16. = Réserve du marchepied. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, II, n° 11.

Art. 557.

Il en est de même des relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant sur l'autre : le propriétaire de la rive découverte profite de l'alluvion, sans que le riverain du côté opposé y puisse venir réclamer le terrain qu'il a perdu.

Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer.

Motifs de faire profiter de l'alluvion le propriétaire de la rive droite découverte, et de ne point accorder d'indemnité à celui de la rive submergée; le tout sans les modifications que l'article établit. — Motifs d'excepter les relais de la mer. *Exposé de motifs par* M. Portalis, VI, n° 22. — *Rapport par* M. Faure, VII, n° 16. — *Discours de* M. Grenier, VIII, n° 16.

Art. 558.

L'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs, dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer.

Réciproquement le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans des crues extraordinaires.

Motifs de l'exception. *Exposé de motifs par* M. Portalis, VI, n° 22. — *Rapport par* M. Faure, VII, n° 18. — *Discours de* M. Grenier, VIII, n° 16.

BIU Cujas

ART. 559.

Si un fleuve ou une rivière, navigable ou non, enlève par une force subite une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de la partie enlevée peut réclamer sa propriété; mais il est tenu de former sa demande dans l'année : après ce délai, il n'y sera plus recevable, à moins que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie, n'eût pas encore pris possession de celle-ci.

L'article ne s'applique pas au cas où le fonds même a été enlevé, mais seulement à l'enlèvement de la superficie. — Terme assigné à la réclamation. *Proc.-verb. du Conseil d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, II, n° 13. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 17. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 17.

ART. 560.

Les îles, îlots, attérissemens, qui se forment dans le lit des fleuves ou des rivières navigables ou flottables, appartiennent à l'État, s'il n'y a titre ou prescription contraire.

Motifs de la disposition et de l'exception qui la modifie. *Proc.-verb. du Conseil d'État, séance du 27 vendémiaire an* XII, II, n°s 14 *et* 15. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 24. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 19. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 17.

ART. 561.

Les îles et attérissemens qui se forment dans les rivières non navigables et non flottables, appartiennent aux propriétaires riverains du côté où l'île s'est formée : si l'île n'est pas formée d'un seul côté, elle appartient aux propriétaires riverains des deux côtés, à partir de la ligne qu'on suppose tracée au milieu de la rivière.

ART. 562.

Si une rivière ou un fleuve, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain, et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ,

BIU Cujas

encore que l'île se soit formée dans un fleuve ou dans une rivière navigable ou flottable.

Explication et motifs des deux articles. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 24. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 19. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 17.

ART. 563.

Si un fleuve ou une rivière navigable, flottable ou non, se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, 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.

Rejet de la proposition d'adjuger l'ancien lit aux propriétaires riverains. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, II, n°s 17 et 18. = Système et motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 24. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 19. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 17. — *Observations du Tribunat*, IV, n° 7.

ART. 564.

Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou étang, appartiennent au propriétaire de ces objets, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice.

Le droit d'accession sur les animaux doit être réglé d'après la diversité de leur nature. — Animaux sauvages, animaux domestiques, animaux d'une nature mixte. — La fraude devait empêcher l'effet du droit d'accession. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 25. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 21. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 18.

SECTION II.

Du Droit d'Accession relativement aux choses mobilières.

ART. 565.

Le droit d'accession, quand il a pour objet deux choses mo-

BIU Cujas

bilières appartenant à deux maîtres différens, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle.

Les règles suivantes serviront d'exemple au juge pour se déterminer, dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières.

Pourquoi, relativement aux choses mobilières, le législateur a dû poser l'équité pour première règle du droit d'accession, et n'établir qu'un petit nombre d'exceptions par forme d'exemples. *Observations du Tribunat*, IV, n° 8. — *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 26. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 22. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 18.

ART. 566.

Lorsque deux choses appartenant à différens maîtres, qui ont été unies de manière à former un tout, sont néanmoins séparables, en sorte que l'une puisse subsister sans l'autre, 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.

ART. 567.

Est réputée partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première.

ART. 568.

Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du propriétaire, 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.

ART. 569.

Si de deux choses unies pour former un seul tout, l'une ne peut point être regardée comme l'accessoire de l'autre, celle-là est réputée principale qui est la plus considérable en valeur, ou en volume, si les valeurs sont à peu près égales.

Motifs et explication des règles que ces articles établissent sur la propriété du tout composé de choses appartenant à différens maîtres; sur les conditions auxquelles

BIU Cujas

elle est acquise; sur le discernement de la chose principale; sur le cas où le propriétaire de la chose accessoire a la faculté d'en demander la séparation. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 27. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n°s 23 et 24. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 18. = Retranchement, dans l'article 567, des exemples d'application qu'on y avait d'abord insérés. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, II, n° 22.

ART. 570.

Si un artisan ou une personne quelconque a employé une matière qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une nouvelle espèce, soit que la matière puisse ou non reprendre sa première forme, celui qui en était le propriétaire a le droit de réclamer la chose qui en a été formée, en remboursant le prix de la main-d'œuvre.

ART. 571.

Si cependant la main-d'œuvre était tellement importante qu'elle surpassât de beaucoup la valeur de la matière employée, l'industrie serait alors réputée la partie principale, et l'ouvrier aurait le droit de retenir la chose travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire.

Exposé et motifs des règles que ces deux articles établissent sur la propriété d'une matière à laquelle un autre que son propriétaire a donné une forme nouvelle. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 28. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n°s 25 et 26. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 18.

ART. 572.

Lorsqu'une personne a employé en partie la matière qui lui appartenait, et en partie celle qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une espèce nouvelle, sans que ni l'une ni l'autre des deux matières soit entièrement détruite, mais de manière qu'elles ne puissent pas se séparer sans inconvénient, la chose est commune aux deux propriétaires, en raison, quant à l'un, de la matière qui lui appartenait; quant à l'autre, en raison à la fois et de la matière qui lui appartenait, et du prix de sa main-d'œuvre.

BIU Cujas

Exposé et motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 29. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 27. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 18.

ART. 573.

Lorsqu'une chose a été formée par le mélange de plusieurs matières appartenant à différens propriétaires, mais dont aucune ne peut être regardée comme la matière principale, si les matières peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées, peut en demander la division.

Si les matières ne peuvent plus être séparées sans inconvénient, ils en acquièrent en commun la propriété dans la proportion de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux.

ART. 574.

Si la matière appartenant à l'un des propriétaires était de beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix, en ce cas le propriétaire de la matière supérieure en valeur pourrait réclamer la chose provenue du mélange, en remboursant à l'autre la valeur de sa matière.

Système des deux articles. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n° 30. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 28. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 18.

ART. 575.

Lorsque la chose reste en commun entre les propriétaires des matières dont elle a été formée, elle doit être licitée au profit commun.

ART. 576.

Dans tous les cas où le propriétaire dont la matière a été employée, à son insu, à former une chose d'une autre espèce, peut réclamer la propriété de cette chose, il a le choix de demander la restitution de sa matière en même nature, quantité, poids, mesure et bonté, ou sa valeur.

ART. 577.

Ceux qui auront employé des matières appartenant à d'autres, et à leur insu, pourront aussi être condamnés à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, sans préjudice des poursuites par voie extraordinaire, si le cas y échet.

BIU Cujas

Les dispositions de ces articles se réfèrent à celles de tous les articles antérieurs. *Rapport par* M. FAURE, VII, n° 29. = Règles sur la manière de résoudre la propriété commune; sur l'option donnée au propriétaire de la matière, dans le cas où il a droit de la réclamer; sur l'action en dommages-intérêts et sur la poursuite criminelle qui peuvent lui appartenir. *Exposé de motifs par* M. PORTALIS, VI, n°s 31, 32 et 33. — *Rapport par* M. FAURE, VII, n°s 30, 31 et 32. — *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 18.

BIU Cujas

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE,

OU

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉS DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORTS, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

I.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ETAT.

Séance du 20 *vendémiaire an* XII (13 *octobre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Première rédaction du Titre *De la Propriété.*
2. Rejet de la proposition de supprimer le mot *réglemens* dans l'art. 1er, et adoption de cet article.
3. Discussion de l'article 2.
4. Motifs de ne pas définir dans l'art. 2 *l'utilité publique*, et de supprimer l'art. 3. — Adoption du premier de ces deux articles, et rejet du second.
5. Adoption, sans discussion, de l'art. 4.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. TREILHARD présente la première rédaction du Titre II *De la Propriété.*

BIU Cujas

Elle est ainsi conçue :

TITRE II.

DE LA PROPRIÉTÉ.

« ART. 1er. *Corresp. à l'art.* 544 *du Code.* La propriété est le droit de jouir et disposer de la chose de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les réglemens.

« ART. 2. *Corresp. à l'art.* 545 *du Code.* Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

« ART. 3. Néanmoins, dans le cas d'une très grande urgence, et pour des causes de sûreté publique, le gouvernement peut occuper la propriété d'un particulier, mais à la charge expresse d'une juste indemnité.

Nota. Cet article a été supprimé dans cette même séance. *Voyez*, ci-dessus, n° 4.

« ART. 4. *Corresp. à l'art.* 546 *du Code.* La propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

« Ce droit s'appelle *droit d'accession.*

CHAPITRE PREMIER.

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

« ART. 5. *Corresp. à l'art.* 547 *du Code.* Les fruits naturels ou industriels de la terre,

« Les fruits civils,

« Le croît des animaux, appartiennent au propriétaire par droit d'accession.

« ART. 6. *Corresp. à l'art.* 548 *du Code.* Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la

BIU Cujas

charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers.

« ART. 7. *Corresp. à l'art.* 549 *du Code.* Le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi. Dans tous les autres cas, il est tenu de rendre les produits avec la chose au propriétaire qui la revendique.

« ART. 8. *Corresp. à l'art.* 550 *du Code.* Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.

« Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus.

CHAPITRE II.

Du Droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose.

« ART. 9. *Corresp. à l'art.* 551 *du Code.* Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose, appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.

SECTION PREMIÈRE.

Du Droit d'accession relativement aux choses immobilières.

« ART. 10. *Corresp. à l'art.* 552 *du Code.* La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

« Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au Titre IV ci-après, *des Servitudes.*

« Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des réglemens relatifs aux mines.

» ART. 11. *Corresp. à l'art.* 553 *du Code.* Toutes con-

BIU Cujas

structions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire, à ses frais, et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé; sans préjudice de la propriété que pourrait acquérir un tiers par une possession suffisamment prolongée, ou d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, ou de toute autre partie du bâtiment.

« ART. 12. *Corresp. à l'art.* 554 *du Code.* Le propriétaire du sol, qui a fait des constructions ou plantations avec des matériaux qui ne lui appartenaient pas, doit en payer la valeur; il peut aussi être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu; mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.

« ART. 13. *Corresp. à l'art.* 555 *du Code.* Lorsque les plantations ou constructions ont été faites par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger celui qui les a faites à les enlever.

« Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

« Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir.

« ART. 14. *Corresp. à l'art.* 556 *du Code.* Les attérissemens et accroissemens qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière, s'appellent *alluvion.*

« L'alluvion profite au propriétaire riverain, soit qu'il

BIU Cujas

s'agisse d'un fleuve ou d'une rivière navigable, flottable ou non; à la charge, dans le premier cas, de laisser le marchepied prescrit par les réglemens.

« ART. 15. *Corresp. à l'art.* 557 *du Code.* Il en est de même des relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant sur l'autre. Le propriétaire de la rive découverte profite de l'alluvion, sans que le riverain du côté opposé y puisse venir réclamer le terrain qu'il a perdu.

« Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer.

« ART. 16. *Corresp. à l'art.* 558 *du Code.* L'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs, dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer.

« Réciproquement, le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans des crues extraordinaires.

« ART. 17. *Corresp. à l'art.* 559 *du Code.* Si un fleuve ou une rivière, navigable ou non, enlève, par une force subite, une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain, et la porte vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, le propriétaire de la partie enlevée peut réclamer sa propriété; mais il est tenu de former sa demande dans l'année : après ce délai, il n'y sera plus recevable, à moins que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée a été unie n'eût pas encore pris possession de celle-ci.

« ART. 18. *Corresp. à l'art.* 560 *du Code.* Les îles, îlots, attérissemens qui se forment dans le lit des fleuves, ou des rivières navigables ou flottables, appartiennent à la nation.

« ART. 19. *Corresp. à l'art.* 561 *du Code.* Les îles et attérissemens qui se forment dans les rivières non navi-

BIU Cujas

gables et non flottables appartiennent aux propriétaires riverains du côté où l'île s'est formée; si l'île n'est pas formée d'un seul côté, elle appartient aux propriétaires riverains des deux côtés, à partir de la ligne qu'on suppose tracée au milieu de la rivière.

« ART. 20. *Corresp. à l'art.* 562 *du Code.* Si une rivière ou un fleuve, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ, encore que l'île se soit formée dans un fleuve ou dans une rivière navigable ou flottable.

« ART. 21. *Corresp. à l'art.* 563 *du Code.* Si un fleuve, ou une rivière navigable, flottable ou non, se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, les propriétaire des fonds qu'il vient d'occuper reprennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevé.

« ART. 22. *Corresp. à l'art.* 564 *du Code.* Les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou étang, appartiennent au propriétaire de ces objets, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude et artifice.

SECTION II.

Du Droit d'accession relativement aux choses mobilières.

« ART. 23. *Corresp. à l'art.* 565 *du Code.* Le droit d'accession, quand il a pour objet deux choses mobilières appartenant à deux maîtres différens, est entièrement subordonné aux principes de l'équité naturelle.

« Les règles suivantes ne doivent servir que d'exemple au juge, pour se déterminer dans les cas non prévus, suivant les circonstances particulières.

« ART. 24. *Corresp. à l'art.* 566 *du Code.* Lorsque deux choses appartenant à différens maîtres, qui ont été unies

BIU Cujas

de manière à former un tout, sont néanmoins séparables, en sorte que l'une puisse subsister sans l'autre, le tout appartient au maître de la chose qui forme la partie prinpale, à la charge de payer à l'autre la valeur de la chose qui a été unie.

« ART. 25. *Corresp. à l'art.* 567 *du Code.* Est réputée partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de l'autre.

« Ainsi le diamant est la partie principale relativement à l'or dans lequel il a été enchâssé ;

« L'habit, relativement au galon, à la doublure et à la broderie.

« ART. 26. *Corresp. à l'art.* 568 *du Code.* Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du vrai propriétaire, 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.

« ART. 27. *Corresp. à l'art.* 569 *du Code.* Si de deux choses unies pour former un seul tout, l'une ne peut point être regardée comme l'accessoire de l'autre, celle-là est réputée principale qui est la plus considérable en valeur, ou en volume si les valeurs sont à peu près égales.

« ART. 28. *Corresp. à l'art.* 570 *du Code.* Si un artisan ou une personne quelconque a employé une matière qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une nouvelle espèce, soit que la matière puisse ou non reprendre sa première forme, celui qui en était le propriétaire a le droit de réclamer la chose qui en a été formée, en remboursant le prix de la main-d'œuvre.

« ART. 29. *Corresp. à l'art.* 571 *du Code.* Si cependant la main-d'œuvre était tellement importante qu'elle sur-

BIU Cujas

passât de beaucoup la valeur de la matière employée, l'industrie serait alors réputée la partie principale, et l'ouvrier aurait le droit de retenir la chose travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire.

« ART. 30. *Corresp. à l'art.* 572 *du Code.* Lorsqu'une personne a employé en partie la matière qui lui appartenait, et en partie celle qui ne lui appartenait pas, à former une chose d'une espèce nouvelle, sans que ni l'une ni l'autre des deux matières soit entièrement détruite, mais de manière qu'elles ne puissent pas se séparer sans inconvénient, la chose est commune aux deux propriétaires, en raison, quant à l'un, de la matière qui lui appartenait; quant à l'autre, en raison à la fois et de la matière qui lui appartenait et du prix de sa main-d'œuvre.

« ART. 31. *Corresp. à l'art.* 573 *du Code.* Lorsqu'une chose a été formée par le mélange de plusieurs matières appartenant à différens propriétaires, mais dont aucune ne peut être regardée comme la matière principale, si les matières peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées peut en demander la division.

« Si les matières ne peuvent plus être séparées sans inconvénient, ils en acquièrent en commun la propriété, dans la proportion de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux.

« ART. 32. *Corresp. à l'art.* 574 *du Code.* Si la matière appartenant à l'un des propriétaires était de beaucoup supérieure à l'autre par la quantité et le prix, en ce cas le propriétaire de la matière supérieure en valeur pourrait réclamer la chose provenue du mélange, en remboursant à l'autre la valeur de sa matière.

« ART. 33. *Corresp. à l'art.* 575 *du Code.* Lorsque la chose reste en commun entre les propriétaires des matières dont elle a été formée, elle doit être licitée au profit commun.

BIU Cujas

« ART. 34. *Corresp. à l'art.* 576 *du Code.* Dans tous les cas où le propriétaire dont la matière a été employée à son insu à former une chose d'une autre espèce, peut réclamer la propriété de cette chose, il a le choix de demander la restitution de sa matière en même nature, quantité, poids, mesure et bonté, ou sa valeur.

« ART. 35. *Corresp. à l'art.* 577 *du Code.* Ceux qui auront employé des matières appartenant à d'autres et à leur insu, pourront aussi être condamnés à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, sans préjudice des poursuites par voie extraordinaire, si le cas y échet. »

2. L'article 1er est discuté.

M. PELET demande qu'on supprime le mot *réglement.*

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) répond que l'usage de la propriété est subordonné non seulement à la loi, mais encore aux réglemens de police.

M. TREILHARD ajoute qu'en général la Constitution donne au gouvernement le droit de faire des réglemens.

L'article est adopté.

3. L'article 2 est discuté.

4. M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande qu'on définisse le mot *utilité publique*, pour prévenir les difficultés qui quelquefois se sont élevées sur ce sujet.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que le Code Civil ne peut établir que des règles générales, et non en déterminer les diverses applications. L'article est donc présenté dans la forme qui lui convient.

Mais l'article 3, en laissant quelque équivoque sur les cas d'urgence, pourrait donner lieu à des abus locaux.

L'article est adopté.

L'article 3 est supprimé.

5. L'article 4 est adopté sans discussion.

BIU Cujas

II.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 27 vendémiaire an XII (20 *octobre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Continuation de la discussion du Titre *De la Propriété.*
2. Discussion du chapitre Ier, *Du Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose.*
3. Adoption, sans observation, des articles 5, 6 et 7.
4. Discussion de l'art. 8, et de la question de savoir si, comme l'article le suppose, on doit juger d'après les circonstances que le possesseur a cessé d'être de bonne foi, ou s'il doit être réputé de bonne foi jusqu'à l'interpellation judiciaire.
5. Adoption de l'article.
6. Discussion du chapitre II, *Du Droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose.*
7. Adoption, sans observation, de l'art. 9.
8. Discussion de la section Ire du même chapitre, *Du Droit d'accession relativement aux choses immobilières.*
9. Adoption de l'art. 10, avec l'amendement, ajouté à la troisième disposition : *sauf les modifications résultant des lois et réglemens relatifs aux mines, et des lois et des réglemens de police.*
10. Adoption, sans observation, des articles 11, 12 et 13.
11. Adoption de l'art. 14, avec l'amendement que le marche-pied des rivières flottables ou navigables est propriété domaniale.
12. Adoption, sans discussion, des articles 15 et 16.
13. Adoption de l'art. 17, avec l'explication qu'il ne s'applique qu'à l'enlèvement de la superficie, et nullement au cas où le fonds même a été enlevé.

BIU Cujas

14. Discussion de l'art. 18, et de la question de savoir si les îles et îlots des rivières flottables et navigables appartiennent au domaine public.

15. Adoption de l'article, avec l'amendement que les îles et îlots n'appartiennent au domaine que dans le cas où il n'existe ni titre ni possession contraires.

16. Adoption, sans discussion, des articles 19 et 20.

17. Discussion de l'art. 21, et de la question de savoir si le lit abandonné ne doit pas être adjugé aux propriétaires riverains.

18. Adoption pure et simple de l'article.

19. Adoption, sans discussion, de l'art. 22.

20. Discussion de la section II, *Du Droit d'accession relativement aux choses mobilières.*

21. Adoption, sans observation, des articles 23 et 24.

22. Adoption de l'art. 25, avec le retranchement des exemples d'application qu'il présentait.

23. Adoption, sans discussion, des articles 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 et 35.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. On reprend la discussion du Titre II du Livre II *De la Propriété.*

2. M. TREILHARD fait lecture du chapitre Ier de ce Titre, *Du Droit d'accession sur ce qui est produit par la chose.* (1)

3. Les articles 5, 6 et 7 sont adoptés sans discussion.

4. L'article 8 est discuté.

M. MALEVILLE pense que la règle établie par la dernière partie de l'article est trop vague : elle ferait naître des contestations sur le moment où la bonne foi du possesseur a cessé. La jurisprudence les prévenait par une règle

(1) *Voyez* la rédaction de ce chapitre à la séance précédente où il a été présenté. Ci-dessus, I, n° 1.

BIU Cujas

plus précise : elle réputait le possesseur de bonne foi jusqu'à l'interpellation judiciaire.

M. TREILHARD répond que cette jurisprudence n'était pas universelle : on suivait plus ordinairement le principe posé par l'article. Ce n'est en effet que par les circonstances qu'on peut juger quand le possesseur a cessé d'être de bonne foi.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS partage cette opinion.

5. L'article est adopté.

6. M. TREILHARD fait lecture du chapitre II, *Du Droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose.* (1)

7. L'article 9 est adopté.

8. La section Ire, *Du Droit d'accession relativement aux choses immobilières*, est soumise à la discussion.

9. L'article 10 est discuté.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que dans les villes, et même quelquefois dans les campagnes, les lois et les réglemens de police limitent le droit qu'a le propriétaire de faire, sous le sol et même à la superficie, les constructions et les fouilles qu'il juge à propos. Des lois de voierie urbaine et rurale modifient sagement l'usage du droit de propriété. La loi du 28 juillet 1791, sur les mines, établit aussi des restrictions nécessaires à maintenir. Il conviendrait donc de rédiger ainsi : *sauf les modifications résultant des lois et réglemens relatifs aux mines, et des lois et réglemens de police.*

L'article est adopté avec cet amendement.

10. Les articles 11, 12 et 13 sont adoptés sans discussion.

11. L'article 14 est discuté.

M. DEFERMON rappelle que le Conseil a déclaré le chemin de halage propriété domaniale. Il fait observer que les motifs de cette décision s'appliquent également au marchepied.

---

(1) *Voyez* la rédaction de ce chapitre à la séance précédente où il a été présenté. Ci-dessus I, n° 1.

BIU Cujas

M. Fourcroy dit que la disposition dont on vient de parler ne doit être étendue qu'aux rivières flottables ou navigables.

L'article est adopté avec l'amendement de M. *Defermon*, sous-amendé par M. *Fourcroy*.

12. Les articles 15 et 16 sont adoptés sans discussion.

13. L'article 17 est discuté.

M. Pelet demande si cet article s'applique au cas si fréquent dans les pays de montagnes, où des bâtimens et des bois sont emportés dans la vallée.

M. Tronchet répond que l'article ne s'applique qu'à l'enlèvement de la superficie, et non au cas où le fonds même a été enlevé. Il est impossible, en effet, à un propriétaire de venir reprendre les terres qui se détachent insensiblement; mais si des arbres et des bâtimens ont été emportés, comme il est facile de les reconnaître, on ne peut refuser au propriétaire la faculté de les reprendre.

L'article est adopté.

L'observation de M. *Pelet* est renvoyée à la section.

14. L'article 18 est discuté.

M. Jollivet dit que l'article prononce sur une question qui est encore controversée; car les ordonnances ne décident pas que les îles et les îlots appartiennent à la nation.

M. Treilhard répond que la question est déjà résolue; puisque le Conseil a décidé que le lit des rivières flottables et navigables appartient au domaine national, il a nécessairement décidé aussi que les îles et îlots, qui font partie du lit, suivent le sort de la chose principale.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'en effet l'article 18 n'est que la conséquence de l'article 22 du Titre précédent (1). Il serait même impossible de s'écarter du principe proposé, sans s'exposer à voir le service

(1) Art. 22 *de la rédaction présentée le* 20 *vendémiaire.* Voyez I, n° 1.

BIU Cujas

public empêché par les particuliers propriétaires des îles. La question a pu être controversée autrefois, mais le Conseil a constamment décidé que la nécessité d'établir la flottaison donnait à la nation la libre disposition de tout ce que renferment les rivières flottables et navigables.

M. Defermon convient que, pour établir la flottaison, le gouvernement peut disposer de tout ce qui est dans les rivières flottables et navigables, et même des propriétés riveraines; c'est cette raison qui a fait déclarer les chemins de halage propriété nationale; mais il ne s'ensuit pas que le domaine puisse s'emparer des îles et îlots, s'il n'y est autorisé par un titre; car une rivière n'est flottable que pendant quelques mois. Ainsi le propriétaire peut user de sa propriété pendant la plus grande partie de l'année, sans gêner le service public.

M. Jollivet dit que cependant, avec l'article proposé, le domaine dépouillerait même ceux dont la propriété repose sur l'autorité de la chose jugée.

M. Tronchet répond que cet inconvénient est impossible. L'Assemblée Constituante a déclaré le domaine national aliénable et prescriptible.

Quant à la question principale, on a dit avec raison qu'elle est décidée; car il ne peut exister à la fois deux principes contradictoires. Cependant les îles et îlots, dans les rivières non navigables, sont des objets de si peu d'importance, qu'il n'y a peut-être aucun intérêt à les disputer aux particuliers.

M. Jollivet pense que, pour tempérer la forme trop absolue de la disposition, on pourrait la réduire au cas où il n'y a ni titre ni possession contraires.

M. Defermon appuie cette proposition, parce que, comme la propriété des fleuves et des rivières ne peut

BIU Cujas

être prescrite, on pourrait en conclure que l'imprescriptibilité s'étend aux îles et îlots.

M. TRONCHET répond que la prescription frappe sur tout ce qui, de sa nature, est susceptible d'être possédé : or, quoique, par la nature des choses, les fleuves ne puissent être prescrits, les îles qu'ils renferment peuvent l'être.

M. TREILHARD ajoute que l'article 22 du Titre précédent répond d'ailleurs à l'objection, puisque sa disposition est bornée aux fleuves, et qu'il ne comprend pas les îles. Ainsi, d'après cet article, le lit du fleuve n'est pas susceptible de propriété privée; mais il ne s'ensuit pas que les morceaux de terre qui se placent au milieu, ne puissent appartenir à des particuliers, et, sous ce rapport, devenir prescriptibles.

15. L'article est adopté avec l'amendement de M. *Jollivet*.

16. Les articles 19 et 20 sont adoptés sans discussion.

17. L'article 21 est discuté.

M. GALLI fait observer que cet article est contraire au droit romain, à l'équité, enfin à l'usage reçu, surtout dans la 27ᵉ division militaire où il produirait des effets fâcheux.

La loi *adeo* 7ª. ff. *de acquir. rer. dom.* §. *quod si toto* 5°., décidant sur la propriété du lit abandonné par un fleuve, la donne à ceux *qui juxta alveum habent sua prædia*. Les Instituts X *de rer. divis.* §. *quod si naturali* 23°., disent également : *prior quidem alveus eorum est qui propè ripam ejus prædia possident : pro modo scilicet latitudinis cujusque agri quæ propè ripam sit. Novus autem alveus ejus juris esse incipit cujus et ipsum flumen est, id est publicus.*

Ces décisions sont fondées sur ce que les riverains ayant souffert les incommodités des inondations et les autres dommages qu'entraîne le voisinage du fleuve, il est juste de leur en donner la compensation, en leur

BIU Cujas

abandonnant le lit que le fleuve a délaissé. Ce n'est pas qu'il ne fût aussi à souhaiter qu'on pût accorder une indemnité aux propriétaires des héritages desquels le fleuve s'empare dans son cours nouveau; mais cette indemnité ne doit pas être assignée sur l'ancien lit au préjudice du droit antérieur qu'y ont les riverains.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que l'usage invoqué par M. *Galli* n'était pas universel. La jurisprudence du parlement de Toulouse, par exemple, était conforme au système de la section. L'équité milite surtout pour ceux que le changement du cours du fleuve dépouille de leur propriété.

M. TREILHARD dit que les incommodités purement accidentelles et passagères que le voisinage du fleuve donne aux riverains, sont compensées avec usure par les avantages qu'il leur procure, ne fût-ce que la facilité des transports.

M. MALEVILLE dit que la jurisprudence n'a pas confirmé les dispositions du droit romain sur ce sujet. Dans les pays de coutume, on adjugeait le lit abandonné au domaine, ou au seigneur haut-justicier, selon que la rivière était ou n'était pas navigable; dans le pays de droit écrit, on était assez partagé entre la rigueur du principe qui réclamait pour les riverains, et la faveur que méritaient les propriétaires des fonds sur lesquels la rivière établissait son nouveau lit; mais on convenait généralement qu'il serait plus équitable de se décider en faveur des derniers : maintenant qu'il s'agit de faire une loi nouvelle, c'est cette équité qu'il faut suivre.

18. L'article est adopté.

19. L'article 22 est adopté.

20. La section II : *Du Droit d'accession, relativement aux choses mobilières*, est soumise à la discussion.

21. Les articles 23 et 24 sont adoptés.

BIU Cujas

22. L'article 25 est discuté.

M. Ségur dit que cet article, ne contenant que des exemples, doit être retranché.

M. Dupuy ajoute que loin de prévenir les difficultés, l'article les ferait naître.

Qu'on suppose une tabatière au lieu d'une bague; s'il s'agit de déterminer l'étendue d'un legs de la totalité des meubles, les diamans exceptés, on prétendra d'un côté que la tabatière y doit être comprise, parce que le diamant n'y est employé que comme ornement; tandis qu'on soutiendra de l'autre qu'elle en doit être exceptée, parce que le diamant, d'après l'article, est toujours la partie principale : on mettra donc en contradiction le principe et l'exemple.

M. Tronchet répond que les exemples ne sont employés que pour guider dans l'application du principe, auquel tout le reste est subordonné; ce serait donc par le principe qu'on jugerait la contestation dont il vient d'être parlé.

Mais l'article y est absolument étranger; il n'a pas été rédigé pour servir à interpréter les testamens; son objet unique est de présenter une règle pour prononcer entre deux propriétaires, dont l'un a employé les matières de l'autre. Si, par exemple, un bijoutier s'est servi pour enrichir son travail, de diamans qui ne lui appartenaient pas, il y aura lieu à appliquer l'article; on jugera alors lequel est le plus précieux des diamans ou du travail auquel ils sont adaptés.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit que cette considération prouve qu'il suffit du principe posé dans l'article 23; que les autres articles sont inutiles. Les décisions qu'ils présentent sur l'application du principe général aux cas particuliers, se trouvent dans les livres des jurisconsultes. D'ailleurs, nonobstant ces articles,

BIU Cujas

ce seront toujours les circonstances qui régleront l'application du principe, et presque toujours aussi elles s'éloigneront des exemples qu'on propose; ainsi, qu'on se borne ou non à énoncer le principe général, il sera nécessairement le régulateur unique dans ces sortes de contestations.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que le principe général, établi par l'article 23, serait insuffisant. Il est, en effet, beaucoup d'espèces qui doivent être décidées par des motifs particuliers : telle est celle, par exemple, où les deux choses unies peuvent être séparées.

Ces principes particuliers sont tous connus et suivis dans l'usage. Les omettre pour s'en tenir au principe général de l'article 23, ce serait livrer de nouveau à la controverse des questions depuis long-temps décidées : on peut retrancher les exemples, s'en tenir à poser les principes, et s'abandonner pour le surplus à l'équité des juges.

M. TRONCHET observe que l'article 25 est le seul qui contienne des exemples, que les autres établissent les principes particuliers dont le Consul vient de parler.

L'article est adopté avec la suppression des exemples.

23. Les articles 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 et 35 sont adoptés sans discussion.

III.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 4 brumaire an XII (27 *octobre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Seconde rédaction du Titre *De la Propriété.*
2. Adoption, sans amendement, de la rédaction nouvelle.
3. Communication officieuse à la section de législation du Tribunat.

BIU Cujas

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. TREILHARD présente une nouvelle rédaction du Titre II, *De la Propriété*, rédigée conformément aux amendemens adoptés dans les séances des 20 et 27 vendémiaire.

2. Elle est adoptée ainsi qu'il suit :

« ART. 1, 2 et 3. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1, 2 *et* 4 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 544, 545 *et* 546 *du Code.*

CHAPITRE PREMIER.

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

« ART. 4, 5, 6 et 7. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 5, 6, 7 *et* 8 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 547, 548, 549 *et* 550 *du Code.*

CHAPITRE II.

Du Droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose.

« ART. 8. *Cet article est le même que l'art.* 9 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. à l'art.* 551 *du Code.*

SECTION PREMIÈRE.

Du Droit d'accession relativement aux choses immobilières.

« ART. 9. *Corresp. à l'article* 10 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 552 *du Code.* La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

« Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au Titre IV ci-après, *Des Servitudes.*

« Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous

BIU Cujas

les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et réglemens relatifs aux mines, et des lois et réglemens de police.

« ART. 10, 11 et 12. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 11, 12 *et* 13 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 553, 554 *et* 555 *du Code.*

« ART. 13. *Corresp. à l'article* 14 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 556 *du Code.* Les attérissemens et accroissemens qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière, s'appellent *alluvion.*

« L'alluvion profite au propriétaire 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 marchepied ou chemin de halage conformément aux réglemens.

« ART. 14, 15 et 16. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 15, 16 *et* 17 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 557, 558 *et* 559 *du Code.*

« ART. 17. *Corresp. à l'article* 18 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art* 560 *du Code.* Les îles, îlots, attérissemens qui se forment dans le lit des fleuves, ou des rivières navigables ou flottables, appartiennent à la nation, s'il n'y a titre ou prescription contraire.

« ART. 18, 19, 20 et 21. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 19, 20, 21 *et* 22 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 561, 562, 563 *et* 564 *du Code.*

SECTION II.

Du Droit d'accession relativement aux choses mobilières.

« ART. 22 et 23. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 23 *et* 24 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 565 *et* 566 *du Code.*

BIU Cujas

« ART. 24. *Corresp. à l'article* 25 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, nº 1), *et à l'art.* 567 *du Code.* Est réputée partie principale celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première.

« ART. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 et 34. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 *et* 35 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, nº 1), *et corresp. aux art.* 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576 *et* 577 *du Code.* »

3. Le CONSUL ordonne que le Titre qui vient d'être arrêté par le Conseil, sera communiqué officieusement par le secrétaire général du Conseil d'État, à la section de législation du Tribunat, conformément à l'arrêté du 18 germinal an X.

IV.

OBSERVATIONS

De la section de législation du Tribunat, du 16 *brumaire an* XII (8 *novembre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Examen du Titre *De la Propriété.*
2. Proposition d'ajouter à l'art. 2, que la cession de la propriété ne pourra être exigée *qu'en vertu d'une loi, sauf les cas relatifs à la voirie et aux alignemens, pour lesquels la loi n'est point nécessaire.*
3. Proposition de substituer, dans l'art. 6, les mots *dans le cas contraire*, à ceux *dans tous les autres cas.*
4. Proposition de substituer, dans l'art. 10, *sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir par titre ou par prescription*, à ceux *sans préjudice de la propriété que pourrait acquérir un tiers, par une prescription suffisamment prolongée.*

BIU Cujas

5. Proposition de dire, dans l'art. 11 comme dans l'art. 10, *qui a fait des constructions, plantations* ET OUVRAGES.

6. Proposition d'ajouter également les mots *et d'ouvrages* à l'art. 12; et d'ajouter, en outre, une disposition qui, sans permettre au propriétaire de forcer le possesseur de bonne foi à supprimer ce qu'il a fait, lui laisse seulement l'option de rembourser les dépenses ou la plus value du fonds.

7. Proposition de substituer, dans l'art. 20, la locution *des fonds nouvellement occupés*, à celle *des fonds qu'il vient d'occuper*; et de dire *prennent* au lieu de *reprennent*.

8. Proposition de supprimer l'art. 22.

9. Proposition de retrancher, dans l'art. 25, le mot *vrai*, ajouté à celui de *propriétaire*.

TEXTE DES OBSERVATIONS.

La séance s'ouvre par la lecture du procès-verbal de la précédente. La rédaction en est adoptée.

1. Un membre, au nom d'une commission, fait un rapport sur un projet de loi formant le Titre II du Livre II, *Des Biens et des différentes Modifications de la Propriété*.

Lequel projet de loi est intitulé *De la Propriété*. (1)

2. Article 2. La section est d'avis de substituer à la rédaction de cet article celle qui suit :

« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si « ce n'est pour cause d'utilité publique, moyennant une « juste et préalable indemnité, et en vertu d'une loi; sauf « les cas relatifs à la voirie et aux alignemens, pour les- « quels la loi n'est point nécessaire. »

La section pense qu'il est important d'imprimer un grand respect pour la propriété, dont la conservation fait la base de toute société. C'est pourquoi elle pense que,

(1) La rédaction sur laquelle porte cette discussion est celle qui a été adoptée dans la séance du 4 brumaire an XII. *Voyez* III, n° 1.

BIU Cujas

lorsqu'il s'agit d'exproprier un particulier, même pour cause d'utilité publique, et en indemnisant préalablement, il faut une loi qui déclare qu'il y a utilité publique.

Cependant, lorsqu'il s'agirait, en matière d'alignement, de faire reculer des maisons, qu'il s'agirait de rebâtir ou d'occuper des terres pour des routes qu'il s'agirait de faire, il pourrait devenir incommode, et même quelquefois impraticable, qu'il y eût une loi. La section s'est déterminée pour une exception dans ces cas.

3. Article 6. La section propose de substituer ces mots : *dans le cas contraire*, à ceux-ci, qui sont dans l'article : *dans tous les autres cas;* le reste de l'article devant subsister.

De la manière dont cet article est conçu, on ne peut voir en opposition que le possesseur de bonne foi et celui de mauvaise foi. Le premier cas dont il est parlé dans l'article étant celui du possesseur de bonne foi, il ne peut être question que d'un autre cas contraire, qui est celui du possesseur de mauvaise foi.

4. Article 10. La section propose de substituer à ces mots : *sans préjudice de la propriété que pourrait acquérir un tiers par une possession suffisamment prolongée*, ceux qui suivent : *sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir par titre ou par prescription;* le surplus de l'article devant subsister.

Ces expressions se rapportent à ce qui suit, c'est-à-dire, à un souterrain sous le bâtiment d'autrui, ou à toute autre partie du bâtiment. Or, on peut avoir ces objets au préjudice du propriétaire du sol par un titre comme par la prescription. Il paraissait donc convenable de rappeler le titre, et de substituer le mot *prescription* à ceux *possession suffisamment prolongée*, ce qui ne peut être que la prescription.

BIU Cujas

5. Article 11. La section propose de dire, comme dans l'article 10 : *qui a fait des constructions, plantations et ouvrages*, etc. Le mot *ouvrages* paraît nécessaire partout, surtout dès qu'il peut exprimer des réparations qui sont autre chose que des constructions et plantations.

6. Article 12. Par les mêmes raisons, la section propose d'ajouter dans la première partie de cet article les mots *et ouvrages;* et de plus elle est d'avis d'y ajouter un quatrième paragraphe ainsi conçu :

« Néanmoins, si les plantations, constructions et ou-
« vrages ont été faits par un possesseur de bonne foi, le
« propriétaire ne peut en demander la suppression; mais
« il a le choix de rembourser la valeur des matériaux et
« du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une
« somme égale à celle dont le fonds a augmenté de
« valeur. »

La disposition de l'article du projet de loi a paru trop dure à l'égard du possesseur de bonne foi. On sent quelle est la perte énorme qui résulterait souvent de la simple faculté de retirer des plantations ou des matériaux; et celui qui aurait fait prononcer un désistement, abuserait souvent de ce droit pour provoquer des sacrifices de la part du possesseur de bonne foi, qui n'aurait presque rien de constructions ou de plantations qu'il serait obligé de détruire. Il paraît donc plus juste dans ce cas d'interdire au propriétaire la suppression des constructions, plantations et ouvrages, et de l'obliger au remboursement d'une somme égale à celle dont le fonds aurait augmenté de valeur.

Cependant il pourrait arriver que cette augmentation de valeur ne fût pas l'effet immédiat des avances de fonds de la part du possesseur de bonne foi. Par exemple, cent écus employés en conversion d'une terre en vigne peuvent avoir augmenté la valeur du fonds de 2000 francs.

BIU Cujas

Cette augmentation de valeur ne doit pas profiter au possesseur même de bonne foi. Alors le propriétaire pourra rembourser seulement les réparations. Cette option donnée au propriétaire paraît concilier ses intérêts avec ce que la justice exige en faveur d'un possesseur de bonne foi.

7. Article 20. La section propose de substituer à ces mots : *des fonds qu'il vient d'occuper*, ceux-ci : *des fonds nouvellement occupés*. Cette rédaction paraît plus exacte.

La section propose aussi de dire *prennent* au lieu de *reprennent*. Il n'y a point de répétition dans l'action de reprendre.

8. Article 22. La section propose la suppression de cet article en entier.

Elle ne pense pas qu'il soit convenable que, dans un recueil de dispositions législatives, on renvoie aux *principes de l'équité naturelle*, ainsi qu'on le voit dans la première partie de cet article. Cela est toujours de droit dans le silence de la loi.

Quant à la seconde partie de l'article, elle présente l'inconvénient de faire supposer que toutes les règles suivantes ne sont que des exemples, tandis qu'elles doivent être considérées, pour les cas qui y sont énoncés, comme des dispositions vraiment législatives.

Il est ensuite inutile de dire que ces mêmes règles serviront pour les cas non prévus. Cela est encore de droit. La loi prévoit ce qu'il est possible de prévoir ; et quant à ce qui n'est pas prévu, son esprit doit servir de boussole. Il est inutile qu'elle en donne le conseil.

9. Article 25. La section propose de dire : *à l'insu du propriétaire*, au lieu de : *du vrai propriétaire*. Le mot *vrai* devient absolument inutile, vu le lieu où il est placé, et l'objet auquel il se rapporte, qui est évidemment la chose unie.

BIU Cujas

V.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 14 *nivose an* XII (5 *janvier* 1804.)

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Rapport sur les observations faites par la section du Tribunat, en écartant celles qui ne portent que sur de légers changemens de rédaction, que la section du Conseil n'a pas fait difficulté d'admettre.
2. Discussion de la proposition faite sur l'art. 2.
3. Maintenue de l'article.
4. Exposé et adoption de la proposition faite sur l'art. 12.
5. Présentation et adoption d'une rédaction définitive.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. TREILHARD rend compte des observations faites par le Tribunat sur le Titre II du projet de Code Civil.

Il dit que ces observations n'ont porté pour la plupart que sur de légers changemens de rédaction que la section a adoptés, et qu'il ne parlera que de celles qui présentent plus d'importance.

2. Le Tribunat a demandé que l'article 2 fût rédigé ainsi qu'il suit :

« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si « ce n'est pour cause d'utilité publique, moyennant une « juste et préalable indemnité, et en vertu d'une loi ; sauf « les cas relatifs à la voierie et aux alignemens, pour les- « quels la loi n'est point nécessaire. »

La section n'a pas cru que l'addition proposée dût être admise : elle paraliserait l'administration, si, pendant l'absence du Corps Législatif, des circonstances urgentes

BIU Cujas

obligeaient à disposer d'une propriété particulière. L'Assemblée Constituante a donné toutes les garanties nécessaires à la propriété, en établissant la règle que personne ne pourra être contraint à céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. Il n'y a pas de motifs, et il y a, au contraire, des inconvéniens à sortir de ces termes.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'à la vérité l'Assemblée Constituante s'est bornée à exprimer ces deux conditions, mais que des dispositions ultérieures, et surtout l'usage, ont ajouté la condition nouvelle que le Tribunat réclame, et le gouvernement s'y est toujours conformé. Il ne s'agit pas ici des cas d'urgence véritable, et qui se réduisent à peu près au cas de guerre et au cas d'incendie : il est évident que, pour empêcher l'embrasement d'une ville entière, ou dans la vue de pourvoir à sa défense, l'administration doit disposer sans délai; mais l'objet de l'article est de pourvoir aux cas ordinaires et où l'urgence n'est pas la même, et alors il devient difficile de se refuser à la proposition du Tribunat.

M. Lacuée dit qu'en théorie le principe du Tribunat est vrai, mais que si on l'érigeait en règle générale, dans certaines circonstances, il gênerait l'administration. Les cas d'urgence sont plus multipliés qu'on ne le suppose : si l'on entreprend de les fixer pour en faire des exceptions à la règle, on donne, par cela même, à cette règle, une force plus absolue; il serait donc impossible de s'en écarter dans les cas qui auraient été omis, et qui cependant ne souffriraient point de retard : si l'on voulait adopter l'opinion du Tribunat, du moins ne devrait-on point obliger l'administration à recourir au Corps Législatif avant d'agir, mais se borner à établir que,

BIU Cujas

chaque année, les actes de ce genre seront soumis au Corps Législatif en la même forme que les arrêtés relatifs aux douanes.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'on n'envisage pas la question sous son véritable point de vue.

Si l'on se trouvait encore à l'époque où le décret de l'Assemblée Constituante a été rendu, il n'y aurait pas de difficulté à exprimer la condition dont parle le Tribunat; mais aujourd'hui, et après qu'un laps de temps considérable a sanctionné la rédaction de l'Assemblée Constituante; après qu'elle a été textuellement répétée dans toutes les constitutions qui ont successivement régi la France; après qu'un long usage en a réglé l'application, on ne voit pas de motifs pour la changer, et alors le changement serait interprété d'une manière défavorable: il semblerait qu'on aurait supposé au gouvernement la prétention d'exproprier arbitrairement les citoyens, et qu'on aurait voulu établir une garantie de plus contre les abus du pouvoir. Il n'en est pas besoin, sans doute, car il n'y a pas une seule expropriation arbitraire. Et si la nation, au lieu de vivre sous un gouvernement juste et paternel, se trouvait un jour sous un gouvernement violent et despotique, ce ne serait pas quelques mots de plus insérés dans la loi qui garantiraient la propriété du citoyen. Le principe qu'aucune expropriation ne peut avoir lieu sans une loi est incontestable, et il est scrupuleusement observé; il est superflu, et il serait inconvenant de l'exprimer.

M. PELET partage l'opinion du *Consul*. Les précautions excessives et nouvelles qu'on propose sont absolument sans objet; la loi a fait tout ce qui est nécessaire pour la garantie de la propriété, lorsqu'elle a dit que nul ne pourrait être dépossédé que pour cause d'utilité publique, et avec une indemnité préalable.

BIU Cujas

M. Ségur pense que toute expropriation doit être ordonnée par une loi, mais qu'il est inutile d'exprimer ce principe, comme si l'on s'en était écarté jusqu'ici.

3. L'article 2 est maintenu.

4. M. Treilhard continue, et dit que le Tribunat a proposé un amendement à l'article 12.

Le Tribunat a demandé une exception à la règle générale en faveur de celui qui, ayant joui de bonne foi, *animo domini*, a fait des constructions ou des plantations sur un sol qu'il croyait à lui. La loi attache tant de faveur à la bonne foi, qu'elle lui laisse les fruits qu'il a perçus; il serait donc contre les principes de le traiter avec la même sévérité que l'individu dont la jouissance est entachée de mauvaise foi. Il ne doit pas perdre ses dépenses. Dans cette vue, le Tribunat propose d'obliger le propriétaire à lui payer ou le prix des matériaux et de la main-d'œuvre, ou la plus-value du fonds.

Cette addition est juste, la section n'a pas hésité à l'admettre.

L'amendement du Tribunat est adopté.

5. M. Treilhard présente ensuite la rédaction définitive du Titre.

Le Conseil l'adopte sans discussion.

Nota. Cette rédaction est celle qui a passé dans le Code.

VI.

EXPOSÉ DE MOTIFS

Fait par M. Portalis, *conseiller d'Etat et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif, du* 26 *nivose an* XII (17 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Objet et matière du projet de loi.

BIU Cujas

2. Dans la matière de la propriété, l'on ne doit prendre pour guides que les faits certains, et ne point s'égarer dans les hypothèses, ni dans les fausses doctrines.

3. Nécessité du droit de propriété. Comment le besoin et l'industrie l'ont créé. — Chimère de la communauté originairement négative : il y a eu des propriétaires depuis qu'il y a eu des hommes, bien que le droit de propriété ait toujours été se perfectionnant. C'est la propriété qui a fondé les sociétés humaines.

4. La division des patrimoines n'est pas la source des querelles, des inégalités, des injustices qui affligent l'humanité.

5. L'art. 544 (1er du projet) établit donc avec raison le grand principe de la propriété ; et c'est avec raison encore qu'il le déclare soumis aux modifications que l'intérêt du corps social peut exiger.

6. Quel est le pouvoir de l'État sur les biens des particuliers. Ce pouvoir ne dérive point d'un domaine éminent : c'est le pouvoir que donne l'administration suprême de l'intérêt public.

7. Les domaines des particuliers n'en sont pas moins des propriétés sacrées, vis-à vis du souverain lui-même, et voilà pourquoi il ne peut leur en demander le sacrifice que pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

8. L'utilité dont il s'agit ici, n'est pas une nécessité rigoureuse : des motifs graves suffisent pour donner lieu à l'obligation que chacun de nous a contractée en entrant dans l'association politique, de rendre possible, par quelque sacrifice personnel, ce qui est utile à tous. Mais ce n'est que sous la condition que tous contribueront à l'indemniser de ce sacrifice, car les charges publiques doivent peser également sur tous les citoyens, et ne pas retomber sur un seul. Du reste, quant au réglement de l'indemnité, l'État n'est plus, vis-à-vis du propriétaire, qu'un particulier qui traite avec un autre.

BIU Cujas

9. Règles du droit de propriété, considéré en lui-même et dans ses rapports avec les diverses espèces de biens.

10. Le principe d'où ce droit découle, montre qu'il doit également s'étendre sur les meubles et sur les immeubles.

11. Fruits naturels, et fruits industriels. — Les uns et les autres doivent nécessairement suivre la propriété de la chose qui les produit. C'est une conséquence de la propriété même, puisque, séparée des fruits, elle n'est plus rien.

12. Cette règle s'applique d'elle-même aux produits de la terre, au croît des animaux, aux fruits civils que donne une obligation légale et volontaire.

13. Toutefois, lorsque la chose n'est devenue féconde que par les dépenses qu'un tiers a faites, il est juste que le propriétaire ne recueille les fruits de ces dépenses qu'en les remboursant.

14. Distinction entre le propriétaire et le simple possesseur; entre la propriété, qui est un droit, et la possession, qui n'est qu'un fait; et motifs tirés de cette distinction pour refuser les fruits au possesseur, à moins qu'il n'ait possédé de bonne foi.

15. Caractères de la bonne foi, et comment elle cesse.

16. Droit d'accession, et nécessité d'en déterminer les effets suivant les choses auxquelles il s'applique.

17. Comment, par suite du principe de la propriété sur la chose, il donne celle de tout ce que le propriétaire établit sur ou dessous le sol.

18. Limites imposées à l'exercice du droit de propriété, soit par l'obligation de ne point blesser les droits d'autrui, soit par l'intérêt public.

19. Accroissement accidentel de la propriété.

20. Propriété des plantations et des constructions faites sur le fonds d'autrui. A qui elles appartiennent et sous quelles conditions. — Distinction entre le cas de la bonne foi et le cas contraire.

BIU Cujas

21. Comment le projet termine la grande question des alluvions, que la féodalité avait obscurcie, et qui était controversée entre les jurisconsultes.

22. Relais formés par l'eau courante. — Comment le projet en détermine les suites. — Les relais de la mer sont l'objet d'autres lois.

23. Justice de la disposition relative aux lacs et aux étangs.

24. Dispositions relatives aux îles, îlots, attérissemens.

25. Distinctions des animaux en sauvages, domestiques, et en ceux qui ne sont entièrement ni l'un ni l'autre. — Lesquels tombent sous le droit d'accession.

26. Droit d'accession par rapport aux choses mobilières. — C'est dans l'équité qu'il faut en chercher les règles.

27. A qui, de règle générale, la chose accessoire appartient, et à quelle condition. — Quelle est la chose accessoire. — Cas où le propriétaire peut en demander la séparation.

28. Cas où une matière a reçu une forme nouvelle, et comment alors sont réglés les droits du propriétaire de la matière et ceux de l'artiste créateur, suivant le plus ou moins de valeur, soit de la chose fabriquée, soit de ses élémens.

29. Propriété commune de la chose, formée, en partie de matières appartenant à son auteur, et en partie de matières appartenant à autrui.

30. Propriété de la chose formée de matières appartenant à plusieurs.

31. Comment se résout la propriété commune.

32. Option donnée au propriétaire de la matière, lorsqu'il a le droit de réclamer la chose qu'un autre en a formée à son insu.

33. Action en dommages-intérêts réservée, suivant les circonstances, au propriétaire de la matière, et possibilité de poursuites au criminel.

34. Observation que, dans une matière aussi arbitraire que celle-ci, le législateur ne peut pas embrasser toutes les hypo-

BIU Cujas

thèses; qu'il ne lui est possible que de tracer quelques règles qui mettent sur la voie, et de s'abandonner à la sagesse du juge.

35. On a dû se borner, dans ce Titre, à quelques définitions et à quelques règles générales, parce que le corps entier du Code Civil est consacré à définir tout ce qui tient à l'exercice du droit de propriété.

36. Réflexions sur le caractère du droit de propriété.

TEXTE DE L'EXPOSÉ DE MOTIFS.

1. LÉGISLATEURS, le projet de loi qui vous est soumis définit la propriété, et en fixe les caractères essentiels; il détermine le pouvoir de l'État ou de la cité sur les propriétés des citoyens; il règle l'étendue et les limites du droit de propriété, considéré en lui-même et dans ses rapports avec les diverses espèces de biens.

2. Dans cette matière, plus que dans aucune autre, il importe d'écarter les hypothèses, les fausses doctrines, et de ne raisonner que d'après des faits simples, dont la vérité se trouve consacrée par l'expérience de tous les âges.

3. L'homme, en naissant, n'apporte que des besoins; il est chargé du soin de sa conservation; il ne saurait exister ni vivre sans consommer : il a donc un droit naturel aux choses nécessaires à sa subsistance et à son entretien.

Il exerce ce droit par l'occupation, par le travail, par l'application raisonnable et juste de ses facultés et de ses forces.

Ainsi le besoin et l'industrie sont les deux principes créateurs de la propriété.

Quelques écrivains supposent que les biens de la terre ont été originairement communs. Cette communauté, dans le sens rigoureux qu'on y attache, n'a jamais existé

BIU Cujas

ni pu exister. Sans doute, la Providence offre ses dons à l'universalité, mais pour l'utilité et les besoins des individus, car il n'y a que des individus dans la nature. La terre est commune, disaient les philosophes et les jurisconsultes de l'antiquité, comme l'est un théâtre public qui attend que chacun vienne y prendre sa place particulière. Les biens, réputés communs avant l'occupation, ne sont, à parler avec exactitude, que des biens vacans. Après l'occupation, ils deviennent propres à celui ou à ceux qui les occupent. La nécessité constitue un véritable droit : or, c'est la nécessité même, c'est-à-dire la plus impérieuse de toutes les lois, qui nous commande l'usage des choses sans lesquelles il nous serait impossible de subsister. Mais le droit d'acquérir ces choses et d'en user ne serait-il pas entièrement nul, sans l'*appropriation*, qui seule peut le rendre utile, en le liant à la certitude de conserver ce que l'on acquiert?

Méfions-nous des systèmes dans lesquels on ne semble faire de la terre, la propriété commune de tous, que pour se ménager le prétexte de ne respecter les droits de personne.

Si nous découvrons le berceau des nations, nous demeurons convaincus qu'il y a des propriétaires depuis qu'il y a des hommes. Le sauvage n'est-il pas maître des fruits qu'il a cueillis pour sa nourriture, de la fourrure ou du feuillage dont il se couvre pour se prémunir contre les injures de l'air, de l'arme qu'il porte pour sa défense, et de l'espace dans lequel il construit sa modeste chaumière? On trouve, dans tous les temps et partout, des traces du droit individuel de propriété. L'exercice de ce droit, comme celui de tous nos autres droits naturels, s'est étendu et s'est perfectionné par la raison, par l'expérience, et par nos découvertes en tout genre. Mais le principe du droit est en nous; il n'est point le résultat

BIU Cujas

d'une convention humaine ou d'une loi positive; il est dans la constitution même de notre être, et dans nos différentes relations avec les objets qui nous environnent.

Nous apprenons par l'histoire que d'abord le droit de propriété n'est appliqué qu'à des choses mobilières. A mesure que la population augmente, on sent la nécessité d'augmenter les moyens de subsistance. Alors, avec l'agriculture et les différens arts, on voit naître la propriété foncière, et successivement toutes les espèces de propriétés et de richesses qui marchent à sa suite.

Quelques philosophes paraissent étonnés que l'homme puisse devenir propriétaire d'une portion de sol qui n'est pas son ouvrage, qui doit durer plus que lui, et qui n'est soumise qu'à des lois que l'homme n'a point faites. Mais cet étonnement ne cesse-t-il pas, si l'on considère tous les prodiges de la main-d'œuvre, c'est-à-dire, tout ce que l'industrie de l'homme peut ajouter à l'ouvrage de la nature?

Les productions spontanées de notre sol n'eussent pu suffire qu'à des hordes errantes de sauvages, uniquement occupées à tout détruire pour fournir à leur consommation, et réduites à se dévorer entre elles après avoir tout détruit. Des peuples simplement chasseurs ou pasteurs n'eussent jamais pu former de grands peuples. La multiplication du genre humain a suivi partout les progrès de l'agriculture et des arts; et cette multiplication, de laquelle sont sorties tant de nations qui ont brillé et qui brillent encore sur le globe, était entrée dans les vastes desseins de la Providence sur les enfans des hommes.

Oui, législateurs, c'est par notre industrie que nous avons conquis le sol sur lequel nous existons; c'est par elle que nous avons rendu la terre plus habitable, plus propre à devenir notre demeure. La tâche de l'homme

BIU Cujas

était, pour ainsi dire, d'achever le grand ouvrage de la création.

Or, que deviendraient l'agriculture et les arts sans la propriété foncière, qui n'est que le droit de posséder avec continuité la portion du terrain à laquelle nous avons appliqué nos pénibles travaux et nos justes espérances?

Quand on jette les yeux sur ce qui se passe dans le monde, on est frappé de voir que les divers peuples connus prospèrent bien moins en raison de la fertilité naturelle du sol qui les nourrit, qu'en raison de la sagesse des maximes qui les gouvernent. D'immenses contrées dans lesquelles la nature semble, d'une main libérale, répandre tous ses bienfaits, sont condamnées à la stérilité, et portent l'empreinte de la dévastation, parce que les propriétés n'y sont point assurées. Ailleurs, l'industrie, encouragée par la certitude de jouir de ses propres conquêtes, transforme des déserts en campagnes riantes, creuse des canaux, dessèche des marais, et couvre d'abondantes moissons des plaines qui ne produisaient jusque-là que la contagion et la mort. A côté de nous, un peuple industrieux, aujourd'hui notre allié, a fait sortir du sein des eaux la terre sur laquelle il s'est établi, et qui est entièrement l'ouvrage des hommes.

En un mot, c'est la propriété qui a fondé les sociétés humaines; c'est elle qui a vivifié, étendu, agrandi notre propre existence; c'est par elle que l'industrie de l'homme, cet esprit de mouvement et de vie qui anime tout, a été portée sur les eaux, et a fait éclore sous les divers climats tous les germes de richesse et de puissance.

4. Ceux-là connaissent bien mal le cœur humain, qui regardent la division des patrimoines comme la source des querelles, des inégalités et des injustices qui ont affligé l'humanité. On fait honneur à l'homme qui erre

BIU Cujas

dans les bois et sans propriété, de vivre dégagé de toutes les ambitions qui tourmentent nos petites ames. N'imaginons pas pour cela qu'il soit sage et modéré : il n'est qu'indolent. Il a peu de désirs, parce qu'il a peu de connaissances. Il ne prévoit rien, et c'est son insensibilité même sur l'avenir qui le rend plus terrible quand il est vivement secoué par l'impulsion et la présence du besoin. Il veut alors obtenir par la force ce qu'il a dédaigné de se procurer par le travail : il devient injuste et cruel.

D'ailleurs, c'est une erreur de penser que des peuples chez qui les propriétés ne seraient point divisées n'auraient aucune occasion de querelle. Ces peuples ne se disputeraient-ils pas la terre vague et inculte, comme parmi nous les citoyens plaident pour les héritages? Ne trouveraient-ils pas de fréquentes occasions de guerre pour leurs chasses, pour leurs pêches, pour la nourriture de leurs bestiaux?

L'état sauvage est l'enfance d'une nation, et l'on sait que l'enfance d'une nation n'est pas son âge d'innocence.

Loin que la division des patrimoines ait pu détruire la justice et la morale, c'est au contraire la propriété, reconnue et constatée par cette division, qui a développé et affermi les premières règles de la morale et de la justice; car, pour rendre à chacun le sien, il faut que chacun puisse avoir quelque chose. J'ajoute que les hommes portant leurs regards dans l'avenir, et sachant qu'ils ont quelque bien à perdre, il n'y en a aucun qui n'ait à craindre pour soi la représaille des torts qu'il pourrait faire à autrui.

Ce n'est pas non plus au droit de propriété qu'il faut attribuer l'origine de l'inégalité parmi les hommes.

Les hommes ne naissent égaux ni en taille, ni en force, ni en industrie, ni en talens. Le hasard et les événemens

BIU Cujas

mettent encore entre eux des différences. Ces inégalités premières, qui sont l'ouvrage même de la nature, entraînent nécessairement celles que l'on rencontre dans la société.

On aurait tort de craindre les abus de la richesse et des différences sociales qui peuvent exister entre les hommes. L'humanité, la bienfaisance, la pitié, toutes les vertus dont la semence a été jetée dans le cœur humain, supposent ces différences, et ont pour objet d'adoucir et de compenser les inégalités qui en naissent, et qui forment le tableau de la vie.

De plus, les besoins réciproques et la force des choses établissent entre celui qui a peu et celui qui a beaucoup, entre l'homme industrieux et celui qui l'est moins, entre le magistrat et le simple particulier, plus de liens que tous les faux systèmes ne pourraient en rompre.

N'aspirons donc pas à être plus humains que la nature, ni plus sages que la nécessité.

5. Aussi vous vous empresserez, législateurs, de consacrer par vos suffrages le grand principe de la propriété, présenté dans le projet de loi, *comme le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue*. Mais comme les hommes vivent en société et sous des lois, ils ne sauraient avoir le droit de contrevenir aux lois qui régissent la société.

Il est d'une législation bien ordonnée de régler l'exercice du droit de propriété comme on règle l'exercice de tous les autres droits. Autre chose est l'indépendance, autre chose est la liberté. La véritable liberté ne s'acquiert que par le sacrifice de l'indépendance.

Les peuples qui vivent entre eux dans l'état de nature sont indépendans sans être libres. Ils sont toujours forçans ou forcés. Les citoyens sont libres sans être indépendans,

BIU Cujas

parce qu'ils sont soumis à des lois qui les protégent contre les autres et contre eux-mêmes.

La vraie liberté consiste dans une sage composition des droits et des pouvoirs individuels avec le bien commun. Quand chacun peut faire ce qui lui plaît, il peut faire ce qui nuit à autrui, il peut faire ce qui nuit au plus grand nombre. La licence de chaque particulier opérerait infailliblement le malheur de tous.

Il faut donc des lois pour diriger les actions relatives à l'usage des biens, comme il en est pour diriger celles qui sont relatives à l'usage des facultés personnelles.

On doit être libre avec les lois, et jamais contre elles. De là, en reconnaissant dans le propriétaire le droit de jouir et de disposer de sa propriété de la manière la plus absolue, nous avons ajouté : *pourvu qu'il n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les réglemens.*

6. C'est ici le moment de traiter une grande question : Quel est le pouvoir de l'État sur les biens des particuliers ?

« Au citoyen appartient la propriété et au souverain l'empire (1). » Telle est la maxime de tous les pays et de tous les temps. C'est ce qui a fait dire aux publicistes « que « la libre et tranquille jouissance des biens que l'on pos- « sède est le droit essentiel de tout peuple qui n'est point « esclave; que chaque citoyen doit garder sa propriété « sans trouble ; que cette propriété ne doit jamais recevoir « d'atteinte, et qu'elle doit être assurée comme la con- « stitution même de l'État (2). »

---

(1) *Omnia rex imperio possidet, singuli domino.* Sénèque, Lib. VII, c. IV et V, *De Beneficiis.*

(2) Bohemer, *Introductio in jure publico*, page 250. Le Bret, *De la Souveraineté*, Liv. IV, chap. X. — *Esprit des Lois*, Liv. VIII, ch. II. (*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

L'empire, qui est le partage du souverain, ne renferme aucune idée de domaine proprement dit (1). Il consiste uniquement dans la puissance de gouverner. Il n'est que le droit de prescrire et d'ordonner ce qu'il faut pour le bien général, et de diriger en conséquence les choses et les personnes. Il n'atteint les actions libres des citoyens qu'autant qu'elles doivent être tournées vers l'ordre public. Il ne donne à l'État sur les biens des citoyens que le droit de régler l'usage de ces biens par des lois civiles, le pouvoir de disposer de ces biens pour des objets d'utilité publique, la faculté de lever des impôts sur les mêmes biens. Ces différents droits réunis forment ce que *Grotius* (2), *Puffendorf* (3), et autres, appellent le *Domaine éminent du souverain*, mots dont le vrai sens, développé par ces auteurs, ne suppose aucun droit de propriété, et n'est relatif qu'à des prérogatives inséparables de la puissance publique.

Cependant, des jurisconsultes célèbres, craignant que, dans une matière aussi délicate, on ne pût trop aisément abuser des expressions les plus innocentes, se sont élevés avec force contre les mots *Domaine éminent*, qu'ils ont regardés comme pleins d'incorrection et d'inexactitude. Les discussions les plus solennelles sur ce point ont longtemps fixé l'attention de toutes les universités de l'Europe (4). Mais il faut convenir que cette dispute se réduit-

---

(1) *Imperium non includit dominium feudorum vel rerum quarumque civium.* Wolf, *Jus naturæ*, Part. I, §. CIII.

(2) *De la Paix et de la Guerre*, Liv. I, chap. I, §. VI; chap. III, §. VI; Liv. II, chap. XIV, §. VII; Liv. III, chap. XX.

(3) *Du Droit de la Nature et des Gens*, Liv. VIII, chap. V.

(4) Fleicher, *Institutiones juris naturæ et gentium*, Liv. III, chap. XI, §. II. Leyser, dans sa Dissertation *Pro imperio contra dominium eminens*, imprimée à Wirtemberg en 1673.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

sait à une pure question de mots, puisqu'en lisant les ouvrages qui ont été respectivement publiés, on s'aperçoit que tous nos controversistes s'accordent sur le fond même des choses, et que ceux d'entre eux qui parlaient des prérogatives du *domaine éminent*, les limitaient aux droits que les autres faisaient dériver de l'*empire* ou de la *souveraineté*.

En France, et vers le milieu du dernier siècle, nous avons vu paraître des écrivains dont les opinions systématiques étaient vraiment capables de compromettre les antiques maximes de l'ordre naturel et social. Ces écrivains substituaient au droit incontestable qu'a l'État ou le souverain de lever des subsides, un prétendu droit de *copropriété sur le tiers du produit net des biens des citoyens*.

Les hommes qui prêchaient cette doctrine se proposaient de remplacer toutes les lois fondamentales des nations par la prétendue force de l'*évidence morale*, presque toujours obscurcie par les intérêts et les passions, et toutes les formes connues de gouvernement par un *despotisme légal* (1), qui impliquerait contradiction jusque dans les termes; car le mot *despotisme*, qui annonce le fléau de l'humanité, devait-il jamais être placé à côté du mot *légal*, qui caractérise le règne bienfaisant des lois?

Heureusement toutes ces erreurs viennent échouer contre les principes consacrés par le droit naturel et public des nations. Il est reconnu partout que les raisons qui motivent pour les particuliers la nécessité du droit de propriété, sont étrangères à l'État ou au souverain, dont la vie politique n'est pas sujette aux mêmes besoins que la vie naturelle des individus.

---

(1) *Voyez* un ouvrage intitulé : *De l'Ordre essentiel des Sociétés politiques.* (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

Nous convenons que l'État ne pourrait subsister s'il n'avait les moyens de pourvoir aux frais de son gouvernement; mais, en se procurant ces moyens par la levée des subsides, le souverain n'exerce point un droit de propriété; il n'exerce qu'un simple pouvoir d'administration.

C'est encore, non comme propriétaire supérieur et universel du territoire, mais comme administrateur suprême de l'intérêt public, que le souverain fait des lois civiles pour régler l'usage des propriétés privées. Ces propriétés ne sont la matière des lois que comme objet de protection et de garantie, et non comme objet de disposition arbitraire. Les lois ne sont pas de purs actes de puissance : ce sont des actes de justice et de raison. Quand le législateur publie des réglemens sur les propriétés particulières, il n'intervient pas comme maître, mais uniquement comme arbitre, comme régulateur, pour le maintien du bon ordre et de la paix.

Lors de l'étrange révolution qui fut opérée par l'établissement du régime féodal, toutes les idées sur le droit de propriété furent dénaturées, et toutes les véritables maximes furent obscurcies; chaque prince, dans ses États, voulut s'arroger des droits utiles sur les terres des particuliers, et s'attribuer le domaine absolu de toutes les choses publiques. C'est dans ce temps que l'on vit naître cette foule de règles extraordinaires qui régissent encore la plus grande partie de l'Europe, et que nous avons heureusement proscrites. Cependant, à travers toutes ces règles, quelques étincelles de raison qui s'échappaient, laissaient toujours entrevoir les vérités sacrées qui doivent régir l'ordre social.

Dans les contrées où les lois féodales dominent le plus, on a constamment reconnu des biens libres et *allodiaux*; ce qui prouve que l'on n'a jamais regardé la seigneurie

BIU Cujas

féodale comme une suite nécessaire de la souveraineté. Dans ces contrées, on distingue dans le prince deux qualités; celle de supérieur dans l'ordre des fiefs, et celle de magistrat politique dans l'ordre commun. On reconnaît que la seigneurie féodale, ou la puissance des fiefs, n'est qu'une chose accidentelle qui ne saurait appartenir à un souverain comme tel. On ne range dans la classe des prérogatives de la puissance souveraine que celles qui appartiennent essentiellement à tout souverain, et sans lesquelles il serait impossible de gouverner une société politique.

7. On a toujours tenu pour maxime que les domaines des particuliers sont des propriétés sacrées qui doivent être respectées par le souverain lui-même.

D'après cette maxime, nous avons établi, dans le projet de loi, que *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.*

8. L'État est, dans ces occasions, comme un particulier qui traite avec un autre particulier. C'est bien assez qu'il puisse contraindre un citoyen à lui vendre son héritage, et qu'il lui ôte le grand privilége qu'il tient de la loi naturelle et civile, de ne pouvoir être forcé d'aliéner son bien.

Pour que l'État soit autorisé à disposer des domaines des particuliers, on ne requiert pas cette nécessité rigoureuse et absolue qui donne aux particuliers même quelque droit sur le bien d'autrui (1). Des motifs graves d'utilité publique suffisent, parce que, dans *l'intention raisonnablement présumée de ceux qui vivent dans une société civile*,

---

(1) On sait le droit qu'a tout propriétaire qui n'a point d'issue pour arriver à son domaine, d'obliger les propriétaires à lui donner, en payant, passage sur leurs propres terres. (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

il est certain que chacun s'est engagé à rendre possible, par quelque sacrifice personnel, ce qui est utile à tous; mais le principe de l'indemnité due au citoyen dont on prend la propriété est vrai dans tous les cas sans exception. Les charges de l'Etat doivent être supportées avec égalité, et dans une juste proportion. Or, toute égalité, toute proportion serait détruite, si un seul ou quelques uns pouvaient jamais être soumis à faire des sacrifices auxquels les autres citoyens ne contribueraient pas.

9. Après avoir déterminé le pouvoir de l'État sur les propriétés particulières, on a cherché à régler l'étendue et les limites du droit de propriété, considéré en lui-même et dans ses rapports avec les diverses espèces de biens.

10. Il résulte de tout ce qui a été dit, que le droit de propriété s'applique tant aux meubles qu'aux immeubles.

11. C'est un principe constant chez toutes les nations policées, que la propriété d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, s'étend *sur tout ce que cette chose produit.*

En conséquence,

Les fruits naturels ou industriels de la terre,

Les fruits civils,

Le croît des animaux;

Appartiennent au propriétaire.

On appelle *fruits naturels de la terre* ceux qu'elle produit sans le secours de l'art. On appelle *fruits industriels* ceux que la terre ne produirait pas sans le travail de l'homme. On ne croit pas avoir besoin de motiver la disposition qui rend propriétaire de ces fruits celui qui est déjà propriétaire de la terre même; car, dans l'ordre et la marche des idées, c'est la nécessité de reconnaître le droit du cultivateur sur les fruits provenus de son travail et de sa culture, qui, au moins jusqu'à la récolte, a fait supposer et reconnaître son droit sur le fonds même auquel il a appliqué ses labours. C'est ainsi que d'année en

BIU Cujas

année le cultivateur s'assurant les mêmes droits par les mêmes travaux, la jouissance s'est changée pour lui en possession continue, et la possession continue en propriété. Il faut donc bien avouer que le propriétaire du fonds est nécessairement propriétaire des fruits, puisque c'est le droit originaire du cultivateur sur les fruits qui a fondé la propriété même du sol.

De plus, la propriété du sol serait absolument vaine, si on la séparait des émolumens naturels ou industriels que ce sol produit. L'usufruit peut être séparé à temps de la propriété par convention ou par quelque titre particulier; mais la propriété et l'usufruit vont nécessairement ensemble, si l'on ne consulte que l'ordre commun et général.

12. La règle que nous avons établie pour les fruits naturels et industriels de la terre, s'applique au croît des animaux qui sont élevés et nourris par nos soins, et aux fruits civils qui sont le résultat d'une obligation légale ou volontaire.

13. Comme on ne peut recueillir sans avoir semé, les fruits n'appartiennent au propriétaire du sol qu'*à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers.*

Il serait trop injuste de percevoir l'émolument sans supporter la dépense, ou sans payer les travaux qui le produisent.

14. On a toujours distingué le simple possesseur d'avec le véritable propriétaire : la propriété est un droit, la simple possession n'est qu'un fait. Un homme peut être en possession d'une chose ou d'un fonds qui ne lui appartient pas : dès-lors peut-il s'approprier le produit de cette chose ou de ce fonds? On décide, dans le projet de loi, que *le simple possesseur ne fait les fruits siens que dans le cas où il possède de bonne foi.*

BIU Cujas

15. La bonne foi est constatée *quand le possesseur jouit de la chose comme propriétaire, et en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices.*

Il est censé ignorer les vices de son titre tant qu'on ne constate pas qu'il les connaissait.

La loi civile ne scrute pas les consciences; les pensées ne sont pas de son ressort; à ses yeux, le bien est toujours prouvé quand le mal ne l'est pas.

16. Non seulement le droit de propriété s'étend sur tout ce qui est produit par la chose dont on est propriétaire, mais il *s'étend encore sur tout ce qui s'y unit et s'y incorpore, soit naturellement, soit artificiellement.* C'est ce qu'on appelle *droit d'accession.*

Pour bien apprécier le droit d'*accession*, il est nécessaire de parler séparément des choses mobilières et des choses immobilières.

17. Nous avons posé le principe que *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.*

Nous en avons conclu que le propriétaire peut faire *au-dessus toutes les plantations et constructions, et au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il juge convenables.*

On comprend que la propriété serait imparfaite, si le propriétaire n'était libre de mettre à profit pour son usage toutes les parties extérieures et intérieures du sol ou du fonds qui lui appartient, et s'il n'était le maître de tout l'espace que son domaine renferme.

18. Nous n'avons pourtant pas dissimulé que le droit du propriétaire, quelque étendu qu'il soit, comporte quelques limites que l'état de société rend indispensables.

Vivant avec nos semblables, nous devons respecter leurs droits, comme ils doivent respecter les nôtres. Nous ne devons donc pas nous permettre, même sur notre fonds, des procédés qui pourraient blesser le droit acquis

BIU Cujas

d'un voisin ou de tout autre. La nécessité et la multiplicité de nos communications sociales ont amené, sous le nom de *servitudes* et sous d'autres, des devoirs, des obligations, des services qu'un propriétaire ne pourrait méconnaître sans injustice, et sans rompre les liens de l'association commune.

En général, les hommes sont assez clairvoyans sur ce qui les touche. On peut se reposer sur l'énergie de l'intérêt personnel du soin de veiller sur la bonne culture. La liberté laissée au cultivateur et au propriétaire fait de grands biens et de petits maux. L'intérêt public est en sûreté quand, au lieu d'avoir un ennemi, il n'a qu'un garant dans l'intérêt privé.

Cependant, comme il est des propriétés d'une telle nature que l'intérêt particulier peut se trouver facilement et fréquemment en opposition avec l'intérêt général dans la manière d'user de ces propriétés, on a fait des lois et des réglemens pour en diriger l'usage. Tels sont les domaines qui consistent en mines, en forêts et en d'autres objets pareils, et qui ont dans tous les temps fixé l'attention du législateur.

Dans nos grandes cités, il importe de veiller sur la régularité et même sur la beauté des édifices qui les décorent. Un propriétaire ne saurait avoir la liberté de contrarier par ses constructions particulières les plans généraux de l'administration publique.

Un propriétaire, soit dans les villes, soit dans les champs, doit encore se résigner à subir les gênes que la police lui impose pour le maintien de la sûreté commune.

Dans toutes ces occurrences, il faut soumettre toutes les affections privées, toutes les volontés particulières, à la grande pensée du bien public.

19. Après avoir averti les propriétaires de l'étendue et des

BIU Cujas

limites naturelles de leurs droits, on s'est occupé des hypothèses dans lesquelles la propriété foncière ou immobilière peut accidentellement s'accroître.

20. Il peut arriver, par exemple, qu'un tiers vienne faire des plantations dans le fonds d'autrui, ou y construire un édifice. A qui appartient cet édifice ou cette plantation? Nous supposons le tiers de bonne foi; car s'il ne l'était pas, s'il n'avait fait qu'un acte d'émulation et de jalousie, son procédé ne serait qu'une entreprise, un attentat. Il ne s'agirait point de peser un droit, mais de réprimer un délit.

Les divers jurisconsultes ne se sont point accordés sur la question de savoir si la plantation faite dans le fonds d'autrui appartient à celui qui a planté, ou au propriétaire du fonds sur lequel la plantation a été faite. Les uns ont opiné pour le propriétaire du fonds, et les autres pour l'auteur de la plantation.

Il en est qui ont voulu établir une sorte de société entre le planteur et le propriétaire foncier, attendu que d'une part les plantes sont alimentées par le fonds, et que d'autre part elles ont par elles-mêmes un prix, une valeur qui ont été fournis par tout autre que celui à qui le fonds appartenait. Il faut, a-t-on dit, faire un partage raisonnable entre les parties intéressées. Cette opinion est celle de *Grotius* et de quelques autres publicistes. *Grotius* a été réfuté par *Puffendorf*. Ce dernier a fait sentir avec raison tous les inconvéniens qu'il y aurait à établir une société forcée entre des hommes qui n'ont pas voulu être associés. Il a prouvé qu'il serait impossible de conserver l'égalité entre les parties intéressées, dans le partage des produits d'une telle société. Il a observé qu'il serait dangereux d'asservir ainsi une propriété foncière à l'insu et contre le gré du propriétaire, et que d'ailleurs chacun étant maître par le droit de faire cesser toute possession

BIU Cujas

indivise, et de séparer ses intérêts de ceux d'autrui, il n'y avait aucun motif raisonnable d'imposer au propriétaire d'un fonds une servitude insolite, et aussi contraire au droit naturel qu'au droit civil.

A travers les différens systèmes des auteurs, nous sommes remontés au droit romain, qui décide qu'en général tout doit céder au sol qui est immobile; et qu'en conséquence, dans la nécessité de prononcer entre le propriétaire du sol et l'auteur de la plantation, qui ne peuvent demeurer en communion, malgré eux, pour le même objet, le propriétaire du sol doit avoir la préférence, et obtenir la propriété des choses qui ont été accidentellement réunies à son fonds. La loi romaine ne balance pas entre le propriétaire foncier et le tiers imprudent qui s'est permis, avec plus ou moins de bonne foi, une sorte d'incursion dans la propriété d'autrui.

Dans le projet de loi, nous sommes partis du principe que toutes les plantations faites dans un fonds sont censées faites par le propriétaire de ce fonds et à ses frais, si le contraire n'est prouvé.

Nous donnons au propriétaire du sol sur lequel un tiers a fait des plantations, la faculté de les conserver, ou d'obliger ce tiers à rétablir les lieux dans leur premier état.

Dans le premier cas, nous soumettons le propriétaire à payer la valeur des plantations qu'il conserve et le salaire de la main-d'œuvre, sans égard à ce que le fonds même peut avoir gagné par la plantation nouvelle.

Dans le second cas, le tiers planteur est obligé de rétablir les lieux à ses propres frais et dépens; il peut même être exposé à des dommages et intérêts; il supporte la peine de sa légèreté et de son entreprise.

Nous avons suivi l'esprit des lois romaines.

Nous décidons par les mêmes principes les questions

BIU Cujas

relatives aux constructions de bâtimens et autres ouvrages faits par un tiers sur le sol d'autrui; nous donnons au propriétaire la même alternative. Nous avons pensé qu'on ne saurait trop avertir les citoyens des risques qu'ils courent, quand ils se permettent des entreprises contraires au droit de propriété.

Nous avons excepté de la règle générale le cas où celui qui aurait planté ou construit dans le fonds d'autrui, serait un possesseur de bonne foi qui aurait été évincé sans être condamné à la restitution des fruits, et qui aurait planté ou construit pendant sa possession. Dans ce cas, le propriétaire est tenu, ou de payer la valeur des constructions ou plantations, ou de payer une somme égale à l'augmentation de valeur que ces plantations et constructions peuvent avoir apportée au sol.

Nous nous sommes occupés de l'hypothèse où le propriétaire d'un fonds fait des plantations et constructions avec des matériaux qui appartiennent à un tiers.

Nous avons pensé, dans une telle hypothèse, que ce tiers n'a pas le droit d'enlever ses matériaux, mais que le propriétaire du fonds doit en payer la valeur, et qu'il peut même, selon les circonstances, être condamné à des dommages et intérêts. Cela est fondé sur le principe que personne ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

21. Le projet de loi termine la grande question des *alluvions*. Il décide, conformément au droit romain, que *l'alluvion profite au propriétaire 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 marchepied, ou chemin de halage, conformément aux réglemens.*

L'alluvion est un attérissement ou accroissement qui se forme insensiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière.

Les principes de la féodalité avaient obscurci cette

BIU Cujas

matière; on avait été jusqu'à prétendre que les alluvions formées par les fleuves et rivières appartenaient au prince, lorsqu'il s'agissait d'une rivière ou d'un fleuve navigable, ou au seigneur haut-justicier, lorsqu'il s'agissait d'une rivière ou d'un fleuve non navigable. Les propriétaires riverains étaient entièrement écartés par la plupart des coutumes.

Dans les pays de droit écrit, ces propriétaires s'étaient pourtant maintenus dans leurs droits: mais on voulut les en dépouiller peu d'années avant la révolution, et l'on connaît à cet égard les réclamations solennelles de l'ancien parlement de Bordeaux, qui repoussa avec autant de lumières que de courage les entreprises du fisc, et les intrigues ambitieuses de quelques courtisans dont le fisc n'était que le prête-nom.

Il fut établi à cette époque que les alluvions doivent appartenir au propriétaire riverain, par cette maxime naturelle que le profit appartient à celui qui est exposé à souffrir le dommage. Des propriétés riveraines sont menacées plus qu'aucune autre. Il existe pour ainsi dire une sorte de contrat aléatoire entre le propriétaire du fonds riverain et la nature, dont la marche peut à chaque instant ravager ou accroître ce fonds.

Le système féodal a disparu; conséquemment il ne peut plus faire obstacle au droit des riverains.

Mais dira-t-on que les fleuves et les rivières navigables sont des objets qui appartiennent au droit public et des gens, et qu'ainsi les alluvions produites par ces fleuves et par ces rivières ne peuvent devenir la matière d'une propriété privée?

Nous répondrons, avec *Dumoulin*, que les propriétés privées ne peuvent certainement s'accroître des choses dont l'usage doit demeurer essentiellement public, mais que toutes celles qui sont susceptibles de possession et

BIU Cujas

de domaine, quoiqu'elles soient produites par d'autres qui sont régies par le droit public, peuvent devenir des propriétés privées, et le deviennent en effet, comme les *alluvions* qui sont produites par les fleuves et les rivières navigables, et qui sont susceptibles par elles-mêmes d'être possédées par des particuliers, à l'instar de tous les autres héritages.

Nous avons cru devoir rétablir les propriétaires riverains dans l'exercice de leurs droits naturels. Nous les avons seulement soumis, relativement aux fleuves et rivières navigables, à laisser libre l'espace de terrain suffisant pour ne pas nuire aux usages publics.

22. Ce que nous avons dit des *alluvions* s'applique *aux relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une de ses rives en se portant vers l'autre. Le propriétaire de la rive découverte profite de ces relais, sans que le riverain du côté opposé puisse venir réclamer le terrain qu'il a perdu.* Entre riverains, l'incertitude des accidens forme la balance des pertes et des gains, et maintient entre eux un équilibre raisonnable.

Les délaissemens formés par la mer sont régis par d'autres principes, parce qu'ils tiennent à un autre ordre de choses : ils sont exceptés des maximes que nous avons établies.

Si un fleuve ou une rivière opèrent une révolution subite dans la propriété d'un riverain, et emportent une partie considérable de cette propriété pour la joindre à une autre, le propriétaire évincé par le fleuve ou par la rivière, peut réclamer pendant un an la portion de terrain dont il a été si brusquement dépouillé; mais après ce temps il ne peut plus réclamer.

23. *L'alluvion n'a pas lieu à l'égard des lacs et étangs, dont le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre,*

BIU Cujas

quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer.

Réciproquement, le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans les crues extraordinaires.

La justice de cette disposition est évidente par elle-même.

24. Quant aux îles, on distingue si elles se sont formées dans une rivière navigable ou flottable, ou dans une rivière qui n'a aucun de ces deux caractères. Dans le premier cas, elles appartiennent à la nation; dans le second, elles se partagent entre les riverains des deux côtés, si elles sont sur le milieu de la rivière; ou elles appartiennent au propriétaire riverain du côté où elles se sont formées.

Si une rivière ou un fleuve, en se formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ, encore que l'île se soit formée dans une rivière ou dans un fleuve navigable ou flottable.

C'est la justice même qui commande cette exception. La cité dédaignerait un moyen d'acquérir qui aurait sa source dans la ruine et le malheur du citoyen.

Un fleuve ou une rivière abandonne-t-elle son ancien lit pour se former un nouveau cours, 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.

25. Les animaux peuvent sans doute devenir un objet de propriété. On distingue leurs différentes espèces.

La première est celle des animaux sauvages; la seconde, celle des animaux domestiques; et la troisième, celle des

BIU Cujas

animaux qui ne sont ni entièrement domestiques, ni entièrement sauvages.

Les animaux de la première espèce sont ceux qui ne s'habituent jamais au joug ni à la société de l'homme : le droit de propriété sur ces animaux ne s'acquiert que par l'occupation, et il finit avec l'occupation même.

Les animaux domestiques ne sortent pas de la propriété du maître par la fuite : celui-ci peut toujours les réclamer.

Les animaux de la troisième espèce, qui ne sont ni entièrement domestiques ni entièrement sauvages, appartiennent, par droit d'accession, au propriétaire du fonds dans lequel ils ont été se réfugier, à moins qu'ils n'y aient été attirés par artifice.

Les animaux de cette troisième espèce sont l'objet d'une disposition particulière du projet de loi.

26. Nous allons examiner actuellement le *droit d'accession* par rapport aux choses mobilières.

27. Ici la matière est peu susceptible de principes absolus. L'équité seule peut nous diriger.

La règle générale est que l'accessoire doit suivre le principal, à la charge par le propriétaire de la chose principale de payer la valeur de la chose accessoire.

Mais, dans les choses mobilières, la difficulté est de discerner la chose qui doit être réputée principale d'avec celle qui ne doit être réputée qu'accessoire.

On répute chose accessoire celle qui n'a été unie que pour l'usage et l'ornement d'une autre.

Néanmoins, quand la chose unie est beaucoup plus précieuse que la chose principale, et quand elle a été employée à l'insu du propriétaire, 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.

BIU Cujas

Dans le doute, on peut regarder comme l'objet principal celui qui est le plus précieux, et regarder comme simplement accessoire celui qui est de moindre prix : dans les choses d'égale valeur, c'est le volume qui détermine.

28. Si un artiste a donné une nouvelle forme à une matière qui ne lui appartenait pas, le propriétaire de la matière doit obtenir la préférence en payant la main-d'œuvre.

S'il s'agit pourtant d'une vile toile animée par le pinceau d'un habile peintre, ou d'un bloc de marbre auquel le ciseau d'un sculpteur aura donné la respiration, le mouvement et la vie, dans ce cas et autres semblables, l'industrie l'emporte sur le droit du propriétaire de la matière première.

29. Une personne a-t-elle employé à un ouvrage quelconque une portion de matière qui lui appartenait et une portion qui ne lui appartenait pas, la chose devient commune aux deux propriétaires dans la proportion de leur intérêt respectif.

30. Si une chose a été formée par un mélange de plusieurs matières appartenant à divers propriétaires, le propriétaire de la matière la plus considérable et la plus précieuse peut demander à garder le tout, en remboursant le prix des matières qui ne lui appartiennent pas.

Si on ne peut distinguer quelle est la plus précieuse des matières mélangées, la chose provenue du mélange demeurera commune à tous les divers propriétaires.

31. La communauté donne ouverture à la licitation.

32. Dans tous les cas où le propriétaire de la matière employée à un ouvrage sans son aveu peut réclamer l'entière propriété du tout, il lui est libre de demander le remplacement de sa matière en même nature, quantité, poids, mesure et bonté, ou d'exiger qu'on lui en paie la valeur.

33. Au reste, suivant les circonstances, le propriétaire a

BIU Cujas

l'action en dommages et intérêts, et même l'action criminelle contre celui qui a employé à son insu une matière qui ne lui appartenait pas.

34. Les règles qui viennent d'être tracées ne sauraient convenir à toutes les hypothèses. Tout ce que peut le législateur en pareille occurrence, c'est de diriger le juge. C'est à la sagesse du juge, dans une matière aussi arbitraire, à résoudre les différens cas qui peuvent se présenter, et qui n'ont pu être l'objet d'une prévoyance particulière.

Tel est, législateurs, dans son ensemble et dans ses détails, le projet de loi *sur la Propriété*.

35. Vous ne serez point surpris que ce projet se réduise à quelques définitions, à quelques règles générales : car le corps entier du Code Civil est consacré à définir tout ce qui peut tenir à l'exercice du droit de propriété ; droit fondamental sur lequel toutes les institutions sociales reposent, et qui, pour chaque individu, est aussi précieux que la vie même, puisqu'il lui assure les moyens de la conserver.

36. La cité n'existe, disait l'orateur romain, que pour que chacun conserve ce qui lui appartient. Avec le secours de cette grande vérité, cet orateur philosophe arrêtait, de son temps, tous les mouvemens des factions occupées à désorganiser l'empire.

C'est à leur respect pour la propriété que les nations modernes sont redevables de cet esprit de justice et de liberté qui, dans les temps même de barbarie, sut les défendre contre les violences et les entreprises du plus fort. C'est la propriété qui posa, dans les forêts de la Germanie, les premières bases du gouvernement représentatif. C'est elle qui a donné naissance à la constitution politique de nos anciens pays d'états, et qui, dans ces derniers temps, nous a inspiré le courage de secouer le

BIU Cujas

joug et de nous délivrer de toutes les entraves de la féodalité.

Législateurs, la loi reconnaît que la propriété est le droit de jouir et de disposer de son bien de la manière la plus absolue, et que ce droit est sacré dans la personne du moindre particulier. Quel principe plus fécond en conséquences utiles!

Ce principe est comme l'âme universelle de toute la législation; il rappelle aux citoyens ce qu'ils se doivent entre eux, et à l'État ce qu'il doit aux citoyens; il modère les impôts, il fixe le règne heureux de la justice; il arrête, dans les actes de la puissance publique, les grâces qui seraient préjudiciables aux tiers; il éclaire la vertu et la bienfaisance même; il devient la règle et la mesure de la sage composition de tous les intérêts particuliers avec l'intérêt commun; il communique ainsi un caractère de majesté et de grandeur aux plus petits détails de l'administration publique.

Aussi vous avez vu le génie qui gouverne la France établir sur la propriété les fondemens inébranlables de la république.

Les hommes dont les possessions garantissent la fidélité sont appelés désormais à choisir ceux dont les lumières, la sagesse et le zèle doivent garantir les délibérations.

En sanctionnant le nouveau Code Civil, vous aurez affermi, législateurs, toutes nos institutions nationales.

Déjà vous avez pourvu à tout ce qui concerne l'état des personnes: aujourd'hui vous commencez à régler ce qui regarde les biens. Il s'agit, pour ainsi dire, de lier la stabilité de la patrie à la stabilité même du territoire. On ne peut aimer sa propriété sans aimer les lois qui la protégent. En consacrant des maximes favorables à la propriété, vous aurez inspiré l'amour des lois; vous n'aurez

BIU Cujas

pas travaillé seulement au bonheur des individus, à celui des familles particulières; vous aurez créé un esprit public, vous aurez ouvert les véritables sources de la prospérité générale, vous aurez préparé le bonheur de tous.

VII.

RAPPORT

Fait au Tribunat par M. Faure, *au nom de la section de législation, dans la séance du* 30 *nivose an* XII (21 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Matière du Titre et son importance.
2. Questions générales qu'il décide.
3. Droit que donne la propriété de disposer indéfiniment de la chose, sous les seules limitations que l'intérêt public exige.
4. L'intérêt public, auquel tout doit céder, peut exiger aussi quelquefois le sacrifice de la propriété même, mais ce ne peut être que sous la condition d'une juste et préalable indemnité.
5. Extension de la propriété, par le droit d'*accession*, à tout ce qu'elle produit et à tout ce qui s'y incorpore.
6. Ce droit donne au propriétaire de la chose tout ce que la chose produit, c'est-à-dire les fruits naturels, dont le croît des animaux fait partie, les fruits industriels, les fruits civils, parce que sans cette extension la propriété serait inutile.
7. Remboursement dû par le propriétaire, au tiers qui a fait les dépenses de la culture.
8. Distinction, quant à la restitution des fruits, entre le possesseur de bonne foi et le possesseur de mauvaise foi.

BIU Cujas

9. Définition du possesseur de bonne foi, et comment il cesse de l'être.

10. Droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose.

11. Faculté qu'il donne au propriétaire, de planter et de construire au-dessus et au-dessous du sol. — Limitation de cette faculté par les servitudes, et par l'obligation de se conformer aux lois et aux réglemens de police.

12. Présomption que les arbres plantés et les constructions élevées sur un terrain, l'ont été par le propriétaire. — Comment cette présomption peut être détruite.

13. Il est juste que le propriétaire qui a planté sur son terrain les arbres d'autrui, ou construit avec des matériaux appartenant à un tiers, en paie le prix, et soit en outre passible de dommages-intérêts s'il est de mauvaise foi. La faculté de reprendre les arbres ou les matériaux, ne servirait l'intérêt d'aucune des parties.

14. Quand, au contraire, un tiers a planté ses arbres ou construit avec ses matériaux, le propriétaire du fonds doit avoir l'option, ou de s'approprier les plantations et les constructions en les payant, ou d'exiger que le tiers l'en débarrasse. — Exception que la justice obligeait de faire en faveur du possesseur de bonne foi.

15. Définition de *l'alluvion*. — Motifs d'en faire profiter les riverains. — Utilité d'abolir la distinction qu'on faisait autrefois, entre les fleuves et les rivières, entre les rivières navigables et les rivières innavigables.

16. Motifs de ne faire profiter que le propriétaire riverain, des relais formés par un fleuve. — Les relais de la mer doivent être soumis à des règles différentes.

17. L'enlèvement subit, opéré par un fleuve, d'un corps entier de terres, n'étant pas une alluvion, ces terres ne doivent cesser d'appartenir à leur propriétaire actuel que lorsque, faute de les réclamer pendant le laps d'un an, il paraît les avoir abandonnées.

BIU Cujas

18. Pourquoi les lacs et les étangs ne comportent point l'alluvion.

19. Iles, îlots, attérissemens.

20. Propriété du lit abandonné par une rivière qui a pris un nouveau cours.

21. Hors le cas de fraude, les animaux non domestiques doivent appartenir au propriétaire du terrain sur lequel ils se trouvent actuellement.

22. Droit d'accession relativement aux choses mobilières. — Dans l'impossibilité de prévoir tous les cas, le projet pose des règles générales auxquelles on pourra les ramener, et donne l'équité pour première règle.

23. Pourquoi un tout formé de deux choses appartenant à différens maîtres, a pour propriétaire celui de la chose principale. — Condition de payer la valeur de l'autre. — Règle pour discerner la chose principale et la chose accessoire.

24. A qui le tout doit appartenir, quand le discernement de la chose principale et de la chose accessoire devient impossible.

25. La chose formée avec la matière d'autrui, doit appartenir au propriétaire de la matière même, lorsque la matière peut reprendre sa première forme, mais à la charge de payer la main-d'œuvre.

26. Exception pour le cas où la valeur de la main-d'œuvre l'emporte de beaucoup sur celle de la matière.

27. Propriété commune quand la chose a été formée avec des matières dont une partie appartient au confectionnaire, et l'autre à un tiers.

28. Du cas où les matières employées appartiennent à plusieurs propriétaires.

29. Dispositions qui se réfèrent à tous les articles antérieurs.

30. Licitation de la chose dans le cas de la propriété commune, et à défaut d'arrangement entre les parties.

BIU Cujas

31. Faculté au propriétaire de la matière de demander l'équivalent, toutes les fois qu'il a le droit de réclamer la chose.

32. Dommages-intérêts et poursuite criminelle en cas de fraude et de vol, contre celui qui a sciemment employé la matière d'autrui.

33. Avantages du projet.

34. Proposition de l'adopter.

TEXTE DU RAPPORT.

1. TRIBUNS, des règles générales sur la propriété forment la matière du projet de loi soumis à votre examen. Ces règles ne sont relatives qu'à des questions qui appartiennent essentiellement à la loi civile.

Je n'examinerai point quelle est l'origine du droit de propriété, sur quels objets la propriété s'est d'abord fixée, quels ont été les progrès de ce droit depuis la formation des États politiques. Ces questions d'un ordre supérieur ont exercé dans tous les temps les méditations des écrivains les plus célèbres : elles viennent d'être l'objet des recherches de l'orateur éloquent qui a présenté le projet actuel au Corps Législatif; et les développemens qu'il a donnés ont répondu à l'importance du sujet. S'il est bien démontré que l'origine du droit de propriété se perd dans la nuit des temps; s'il est évident qu'on ne peut à cet égard présenter autre chose que des conjectures plus ou moins vraisemblables, il est également certain que la propriété est la base de tout édifice politique, qu'une des premières conditions du pacte social est de protéger et de maintenir la propriété, que tout ce qui tient à cet objet est de la plus grande influence sur le sort des peuples, et enfin que plus les lois sur la propriété sont justes et sages, plus l'État est florissant et heureux.

Le projet dont je vais vous entretenir mérite-t-il d'occuper entre ces lois un rang distingué?

BIU Cujas

C'est ce qu'a pensé la section de législation dont je suis l'organe.

2. Je l'ai dit en commençant :

Le projet n'établit que des règles générales.

Jusqu'où s'étend le droit de propriété?

Quelles sont les limites de ce droit?

Que peut-on réclamer comme accessoire de la propriété?

Quelles obligations résultent de ces réclamations?

Telles sont, tribuns, les questions importantes que le projet résout.

3. Le propriétaire d'une chose a le droit d'en user comme il le juge à propos. Qu'il la conserve ou qu'il la détruise, qu'il la garde ou qu'il la donne, il en est le maître absolu. Sans doute sa liberté peut, en certains cas, être limitée par des lois ou des réglemens; mais cette limitation n'a lieu que lorsqu'elle est commandée par un intérêt plus puissant : elle n'est établie que pour le bien général, auquel l'intérêt particulier doit toujours céder.

Si, par exemple, la loi ne permet pas que le propriétaire d'une forêt la fasse défricher, c'est une précaution sage qu'elle prend pour la conservation d'un genre de richesses précieux, sous tant de rapports, à tous les membres de l'État.

De même, si des réglemens de police défendent à tout propriétaire de faire sur son propre terrain des constructions qui obstrueraient la voie publique; s'ils défendent de vendre, et ordonnent même de jeter des alimens qui, par leur nature, pourraient occasionner des maladies, ou s'ils prohibent à tout autre qu'à des personnes de l'art, de vendre des objets trop dangereux par leur nature pour être mis indiscrètement à la disposition de tout le monde : ce sont autant de mesures nécessitées par l'intérêt géné-

BIU Cujas

ral; et chacun est censé avoir consenti d'avance à ces prohibitions, auxquelles tous sont également intéressés.

4. Lorsqu'enfin l'utilité publique exige qu'une propriété soit cédée, celui à qui cette propriété appartient ne peut s'y refuser. Il ne prétendra pas sans doute que son intérêt particulier, en supposant même que cet intérêt existe réellement, doit prévaloir sur celui de l'État en général. Cette prétention serait en contradiction manifeste avec le pacte social, dont l'obligation est tellement rigoureuse, que personne, sous quelque prétexte que ce soit, ne saurait s'en dispenser. L'étranger même qui voudrait user de la propriété qu'il possède dans un autre pays que le sien ne pourrait, en pareil cas, alléguer que, n'ayant point souscrit au pacte, il ne peut être tenu des obligations qu'il entraîne. On lui répondrait avec raison que par cela seul qu'il est propriétaire, il est soumis, quant à sa propriété, à toutes les lois du pays où elle se trouve.

Enfin, dès que le propriétaire à qui l'État demande sa propriété reçoit une indemnité proportionnée au sacrifice qu'il fait, dès qu'il est indemnisé avant d'être dessaisi, ce que l'individu doit à la société et ce que celle-ci doit à l'individu sont également satisfaits. Telle doit être une loi juste, et telle est la disposition du projet.

On vient de voir que l'usage de la chose dont on est propriétaire ne peut être restreint que par un motif d'utilité publique, et que lorsqu'on est dépouillé de la chose même, la société assure un dédommagement au propriétaire.

5. Le projet s'occupe ensuite du premier effet de la propriété. La propriété, dit-il, donne droit non seulement à tout ce qu'elle produit, mais encore à tout ce qui s'y unit, de quelque manière que ce soit.

Ce droit est appelé droit d'*accession*. Cette expression est celle de la loi romaine.

BIU Cujas

6. Les fruits produits par la chose sont rangés dans la première classe des objets auxquels s'applique le droit d'accession.

Le projet en distingue trois espèces.

Ce sont les fruits naturels,

Les fruits industriels,

Les fruits civils.

Au premier cas, la nature agit seule; sa main bienfaisante n'appelle aucun secours étranger.

Au second, elle invite l'homme à l'aider de son industrie; et, pour prix des travaux qu'elle lui demande, elle étend et multiplie ses jouissances.

Au troisième, elle lui fait retirer d'une masse pécuniaire, c'est-à-dire de signes représentatifs de richesses foncières, un intérêt qui est aux fruits ce que le capital est au fonds.

Dans ces trois cas, l'accessoire est d'autant plus essentiel au principal, que, sans lui, le propriétaire du principal ne serait pas plus avancé que s'il n'avait rien. Il ne pourrait avoir quelque chose qu'en aliénant le fonds ou dissipant la somme qui le représente.

Le même raisonnement est applicable au croît des animaux. Sans leur croît, ils ne forment qu'une propriété stérile : si, pour qu'elle cesse d'être stérile, on est obligé de l'aliéner ou de la détruire, elle se perd en même temps qu'on en use.

7. Il arrive souvent que le propriétaire qui recueille les fruits de la chose n'a pas lui-même fait les frais de culture. Nul doute qu'il ne doive les rembourser à celui qui les a faits. Cette obligation est fondée sur une des premières règles d'équité, qui ne veut pas que personne s'enrichisse aux dépens d'autrui.

8. Lorsque la chose est en la possession d'un autre que

BIU Cujas

le propriétaire, le possesseur est tenu de la rendre aussitôt qu'elle est revendiquée.

Le projet n'exige pas que ce possesseur, s'il est de bonne foi, rende les fruits qu'il a perçus : il l'y astreint s'il est de mauvaise foi. Cette distinction paraît infiniment juste.

Le possesseur de bonne foi, croyant que la chose lui appartenait, a joui des fruits comme d'un accessoire de sa propriété : on ne peut lui imputer aucune faute; et ce serait le punir comme coupable en le forçant à restituer ce qu'il n'a peut-être plus.

Il n'en est pas ainsi du possesseur de mauvaise foi. Dès qu'il savait, quand il a perçu les fruits, que la chose ne lui appartenait pas, il savait égalemeut qu'il n'avait aucun droit aux fruits. Il devait conserver les fruits comme la chose au légitime propriétaire; c'est pour le propriétaire seul qu'il a joui, comme c'est pour lui seul qu'il a possédé, et rien ne doit être excepté de la restitution.

9. Il est évident que la bonne foi n'a lieu qu'avec un titre dont on ignore les vices, et qu'on a pu croire valable.

A l'instant même où le possesseur connaît ces vices, il doit rendre la chose : tant qu'il la garde, ce n'est qu'un possesseur de mauvaise foi.

Le projet le dit formellement. Tel est le droit d'accession sur ce que la chose produit.

10. Les dispositions suivantes s'occupent du droit d'accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose. Toute chose est immobilière ou mobilière.

Le projet considère l'une et l'autre séparément : il suppose d'abord le cas d'une propriété immobilière.

11. Une règle trop ancienne et trop constante pour n'être pas bien connue, c'est que le propriétaire du sol peut planter et bâtir au-dessus, fouiller et construire au-des-

BIU Cujas

sous, en un mot élever ou creuser à telle hauteur ou profondeur qu'il lui plaît.

L'exercice de ce droit est restreint à la vérité par les lois sur les servitudes. Mais ces lois n'ont en vue que d'empêcher l'abus du droit, et de forcer à supporter ce que dans la nature des choses chaque voisin doit souffrir.

Tout propriétaire est aussi tenu de se conformer aux lois et réglemens relatifs aux mines. L'exploitation de certaines mines intéresse la nation entière.

Il doit se conformer aux lois et réglemens de police.

L'action de la police intéresse la sûreté et la tranquillité publique.

La restriction du droit de propriété en ces divers cas est un effet nécessaire des obligations résultant du pacte social.

12. Les arbres plantés sur un terrain sont présumés l'avoir été aux frais du propriétaire du sol : celui-ci est également présumé propriétaire des arbres. Cette présomption est de droit, et dispense le maître du fonds de prouver d'une autre manière que les arbres lui appartiennent. Quelqu'un lui en conteste-t-il la propriété, c'est à celui qui réclame de justifier sa réclamation.

Il en est de même des constructions et ouvrages : la loi regarde comme propriétaire de ces objets le maître du fonds où ils se trouvent. Tant que le contraire n'est pas prouvé, la seule force de la loi suffit pour le maintenir dans cette qualité qu'elle lui donne.

Au surplus, la loi n'entend point porter atteinte aux droits des tiers résultant de la prescription. Un tiers qui aurait possédé quelque partie d'un bâtiment pendant le laps de temps suffisant pour que la prescription fût acquise, ne pourrait être écarté à la faveur de la règle générale. Le propriétaire doit s'imputer d'avoir laissé prescrire; et, par le long silence qu'il a gardé, la loi le

BIU Cujas

considère comme ayant tacitement consenti à ce que la propriété fût transmise au possesseur.

213. Quoique le propriétaire du sol ait planté les arbres, quoiqu'il ait fait les constructions, il peut arriver que les arbres qu'il a employés, que les matériaux dont il s'est servi, ne lui appartenaient point, qu'ils appartenaient à une autre personne.

Il ne serait pas juste que ce tiers en souffrît. Il répugnerait à la raison que le propriétaire du sol profitât de ce qui n'était point à lui, sans en tenir compte au légitime propriétaire de ces objets.

Qu'il soit de bonne foi ou qu'il ne le soit pas, il doit également en payer la valeur; mais il ne doit que la valeur, s'il est de bonne foi. Le propriétaire, eût-il éprouvé quelque préjudice par la privation de ces objets, ne peut demander davantage: ce qu'il exigerait de plus ne serait point le paiement d'une dette; ce serait la punition d'une faute; mais, lorsqu'il n'y a point de faute, il ne peut y avoir de peine, et l'on n'est pas répréhensible pour avoir fait usage d'objets qu'on croyait être à soi.

Si, quand on a fait cet usage, on savait qu'on n'était pas propriétaire des objets employés, c'est alors qu'on est dans le cas de la mauvaise foi: alors on ne doit pas en être quitte pour payer la valeur de ces objets. Pour peu que celui à qui ils appartenaient ait éprouvé quelque dommage, le tort qui lui a été fait doit être réparé. La justice doit condamner l'auteur de ce dommage à une réparation proportionnée. Si même les circonstances étaient de nature à faire croire qu'il avait l'intention de voler ces arbres ou ces matériaux, il serait poursuivi comme coupable de vol, et pourrait être puni comme tel. Mais, dans tous les cas, dans celui de la mauvaise foi comme dans celui de la bonne foi, les objets une fois employés ne peuvent être enlevés par celui qui en était le proprié-

BIU Cujas

taire; il serait plutôt reçu à faire vendre la chose, si son débiteur n'avait pas d'ailleurs assez pour le satisfaire. Enlever les arbres, serait souvent les détruire; enlever les matériaux, serait dégrader la construction. L'équité ne permet pas de rendre le mal pour le mal, et souvent le résultat serait très stérile pour celui qui se serait ainsi vengé.

Le projet fait ensuite la supposition inverse.

14. Il suppose que c'est un tiers qui a planté ou construit sur un fonds qui ne lui appartenait pas: il ne peut pas non plus enlever, malgré le propriétaire du fonds, ces arbres ou ces matériaux; mais celui-ci peut les retenir ou le contraindre à les enlever.

Dès que la plantation est faite, dès que la construction est finie, l'une et l'autre font partie de la propriété du fonds par droit d'accession. Le propriétaire du fonds n'ayant point consenti à ces ouvrages, est libre d'exiger que celui qui les a faits remette les choses dans l'état où elles étaient avant qu'il plantât ou qu'il construisît; et, en ce cas, le propriétaire des arbres ou des matériaux ne peut se dispenser de les retirer: si, en les retirant, il dégrade, il faut qu'il répare les dégradations. En un mot, le propriétaire du fonds doit être parfaitement indemnisé.

Si, au contraire, le propriétaire du fonds aime mieux profiter des ouvrages, il ne tient qu'à lui de les retenir. Alors, voulant retenir ces ouvrages, il les approuve: dès qu'il les approuve, il est censé les avoir commandés lui-même; et, comme il eût été obligé de payer le prix des fournitures et de la main-d'œuvre, si dans le principe il les eût fait faire, son approbation ultérieure, qui le place dans cette même situation, l'assujettit aux mêmes obligations.

Voici cependant une exception.

BIU Cujas

Le projet refuse au propriétaire du fonds le droit de demander la suppression des ouvrages dans le cas où celui qui les a faits possédait le sol de bonne foi, et s'en regardait comme légitime propriétaire. La justice, en prononçant l'éviction, décidera s'il est ou non de bonne foi. S'il n'est pas de bonne foi, il sera nécessairement condamné à restituer les fruits. La justice aura donc reconnu sa bonne foi, lorsque le jugement ne portera pas cette condamnation contre lui. En ce cas, le propriétaire du fonds ne pourra se dispenser de garder les ouvrages; et, comme ce n'est plus par sa volonté qu'il les retient, mais par la volonté de la loi, il n'est point astreint à la nécessité de payer la valeur des arbres ou des matériaux et le prix de la main-d'œuvre. En effet, il est possible que la somme dont le fonds a augmenté de valeur soit inférieure à celle qu'il aurait à payer d'une autre manière: le projet lui laisse le choix de l'une ou de l'autre. Enfin, d'après l'alternative qui lui est laissée, il peut, à la vérité, lui en coûter moins que la valeur de l'augmentation du fonds: il ne peut jamais être obligé de payer plus. La loi prend la sage précaution de n'admettre la preuve de la bonne foi, que lorsqu'elle résultera du jugement même d'éviction. Elle ne veut point ouvrir la porte à cette foule de difficultés qui ne manqueraient pas de naître, si la bonne foi pouvait être établie par toute espèce de moyen.

15. Suivant la définition donnée par le projet, on entend par *alluvion* les accroissemens qui se forment successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un fleuve ou d'une rivière. Cette définition est celle de la loi romaine. Pour que l'alluvion existe, il faut que l'accroissement ait été successif et imperceptible: ces deux conditions sont absolument indispensables. La nature, par une opération si lente, semble s'être complu à gratifier

BIU Cujas

les fonds riverains de ce supplément de richesse. C'est en effet le fonds riverain qui profite de l'alluvion. Le projet ne distingue point si l'alluvion provient d'un fleuve ou si elle provient d'une rivière, si cette rivière est navigable ou si elle ne l'est pas. Autrefois il n'en était pas ainsi : quand il s'agissait d'un fleuve ou d'une rivière navigable, les attérissemens et accroissemens n'appartenaient point aux particuliers; ils appartenaient au prince. Dans le cours du dix-septième siècle, plusieurs édits et déclarations confirmèrent les possesseurs de ces attérissemens, dont la possession remontait à une époque antérieure à l'année 1566, à la charge de payer une redevance foncière. C'était donc par grâce spéciale qu'on laissait en paix les antiques possesseurs; c'était aussi déclarer implicitement que ceux qui n'avaient point une si longue possession devaient être dépossédés. C'était répéter enfin que, pour les fleuves et rivières navigables, l'alluvion n'avait lieu qu'au profit du prince : et si, dans quelques provinces, la résistance des cours souveraines vint à bout d'arrêter l'effet des arrêts du Conseil, ils ne furent que trop efficaces dans tout le reste de la France.

A l'égard des rivières non navigables, les terres d'alluvion n'accroissaient les héritages contigus qu'en accroissant la mouvance et les droits des seigneurs. C'était le droit commun de la France coutumière. Les coutumes de Normandie, d'Auxerre, de Sens et de Metz en contiennent des dispositions formelles.

« Il paraît bien extraordinaire, disait à ce sujet un sa-
« vant commentateur de la coutume de Normandie, que
« le seigneur étende sa tenure sur une terre qui n'a jamais
« fait partie de son fief, et que celui qui profite de l'allu-
« vion soit obligé de payer les droits seigneuriaux, comme
« des autres héritages adjacens. » (1)

(1) Basnage. (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

Ainsi les propriétaires riverains ne pouvaient prétendre qu'à une alluvion formée par les rivières non navigables, et encore ces accroissemens étaient-ils dans le pays coutumier sujets à la maxime, *nulle terre sans seigneur.* .

Aucune de ces entraves ne subsiste plus.

Depuis l'abolition de la féodalité, toutes les terres sont également libres.

Le Code déclare expressément que le propriétaire riverain profitera de l'alluvion formée par le plus grand fleuve comme de celle formée par la plus petite rivière. Seulement, si c'est un fleuve ou une rivière navigable, le riverain sera tenu de se conformer aux réglemens, qui exigent qu'on laisse le marche-pied ou chemin de halage.

Ces réglemens sont fondés sur des motifs évidens d'utilité publique.

16. Quand le fleuve, en s'éloignant d'un côté de la rive, aurait inondé dans la même proportion les terres de la rive opposée, et s'y serait établi, le propriétaire des terres couvertes par le fleuve ne pourrait réclamer le profit de l'alluvion.

Indépendamment des embarras et difficultés qui seraient la suite inévitable de pareilles réclamations, la préférence doit être accordée au propriétaire le plus voisin de l'alluvion, puisque la partie découverte s'y trouve réunie naturellement : ni l'alluvion, ni l'inondation ne viennent de son fait. Sa propriété, au lieu d'être accrue, pouvait être diminuée ; c'est une chance qu'il a courue : personne ne l'aurait dédommagé du mal, personne ne doit le priver du bien. Tout ce qui vient d'être dit est applicable aux eaux courantes.

La loi n'étend point le droit d'alluvion aux relais de la mer. Les rivages de la mer font partie des limites de

BIU Cujas

l'Etat. L'intérêt politique exige pour tout ce qui concerne la mer et ses rivages une législation spéciale.

17. Ce qu'on appelle *alluvion* étant un accroissement successif et imperceptible, il en résulte que les terres enlevées tout à coup par un fleuve ou une rivière navigable ou non, et portées vers un champ inférieur ou sur la rive opposée, ne peuvent être considérées comme terres d'alluvion. Le propriétaire a le droit de réclamer sa propriété partout où il la trouve. L'enlèvement de ses terres est l'effet d'une crise violente opposée à la marche ordinaire de la nature. L'on ne peut pas dire que la nature a uni: on doit dire au contraire que la violence a désuni. Tant que le propriétaire du champ auquel la partie enlevée se trouve jointe n'a pas encore pris possession de cette partie, l'ancien propriétaire est recevable à réclamer. Il ne l'est plus, s'il a laissé passer un an depuis la prise de possession.

Un plus long terme prolongerait l'incertitude des nouveaux possesseurs, et retarderait la culture de leurs nouvelles terres. Le silence que l'ancien propriétaire a gardé pendant une année suffit pour faire présumer qu'il n'a pas voulu faire usage de son droit de réclamation.

18. Les lacs et étangs ne sont pas non plus sujets au droit d'alluvion. Ce ne sont point des eaux courantes susceptibles de s'étendre d'un côté et de s'éloigner de l'autre. Le volume de l'eau vient-il à diminuer, c'est l'effet de la sécheresse, ou d'une déperdition d'eau causée par quelque circonstance locale : augmente-t-il considérablement, c'est l'effet des pluies abondantes. Si donc l'étang est à sec en quelque partie, le propriétaire de l'étang ne perd rien de ce qui est à découvert. De même, en cas de crue extraordinaire, il ne gagne rien de ce que l'eau vient à couvrir au-delà de son lit.

19. Les îles qui se forment dans le lit des fleuves appar-

BIU Cujas

tiennent à la nation; il en est de même de celles qui se forment dans les rivières navigables ou flottables. La loi maintient les droits résultant du titre ou de la prescription.

Quant aux autres rivières, ou l'une des rives est plus près que l'autre de la totalité de l'île, ou chacune des rives en avoisine une partie.

Dans le premier cas, l'île appartient au propriétaire riverain du côté où elle existe.

Dans le second, elle appartient aux riverains des deux côtés : chacun a droit à une part plus ou moins grande, suivant que l'île s'étend plus ou moins de son côté.

Les îlots et attérissemens sont soumis aux mêmes dispositions que les îles.

La distinction entre les îles des rivières navigables ou flottables, et celles des autres rivières, est fondée sur ce que les rivières de la première classe sont d'une bien plus haute importance pour l'État, à cause de l'intérêt du commerce, et que rien de ce qui se forme au milieu de leur cours ne doit être étranger au domaine public.

Si l'île est formée non dans le lit de la rivière, mais dans le champ riverain qu'entoure un bras nouveau, le propriétaire de ce champ en conserve la propriété, lors même que la rivière serait navigable ou flottable.

Le propriétaire est assez malheureux de voir une partie de sa propriété inondée, et le surplus converti en île. La loi ne veut point aggraver son infortune. D'ailleurs, ce n'est point une île qu'il acquiert; c'est un débris qui lui reste de sa propriété continentale.

20. Lorsqu'un fleuve ou une rivière abandonne son ancien lit et se forme un nouveau cours, la loi assigne aux propriétaires des fonds nouvellement occupés l'ancien lit abandonné. Cette concession leur est faite pour les indemniser de ce qu'ils ont perdu; ils doivent donc avoir

BIU Cujas

chacun une part proportionnée au terrain qui leur a été enlevé. Les motifs de la disposition sont dans le texte même, puisqu'il y est dit que c'est à titre d'indemnité

21. Enfin, les animaux qui passent d'un colombier, d'une garenne ou d'un étang où ils habitaient, dans un autre lieu semblable appartenant à un autre propriétaire, deviennent la propriété de celui-ci. Le motif est que ces animaux suivent toujours le sort du lieu où ils se trouvent. Ils appartenaient au premier maître tant qu'ils ont été dans son domaine : ils ont changé de domaine, ils ont changé de maître. Si cependant on les avait attirés par fraude ou artifice, l'ancien propriétaire n'aurait pas perdu ses droits sur eux. L'improbité ne peut être un moyen d'acquérir.

22. La dernière partie du projet de loi concerne le droit d'accession relativement aux choses mobilières.

Il annonce d'abord qu'en pareille matière c'est toujours d'après l'équité naturelle qu'il convient de se déterminer.

Les cas étant extrêmement variés, il serait impossible de les prévoir tous.

Le projet établit des principes généraux auxquels les espèces particulières pourront être facilement appliquées.

23. Deux choses appartenant à différens maîtres sont-elles unies de manière à former un tout, on doit examiner quelle est la partie principale et quel est l'accessoire.

Le projet donne un développement à cet égard : il explique on ne peut mieux ce que c'est que l'accessoire, en disant que la partie principale est celle à laquelle l'autre n'a été unie que pour l'usage, l'ornement ou le complément de la première.

A qui le tout appartient-il? Le projet décide que c'est au maître du principal; mais il ne peut le retenir qu'en payant à l'autre la valeur de ce qui lui appartient.

BIU Cujas

Quoique les deux choses ne soient point inséparables, quoique l'une puisse subsister sans l'autre, il suffit, dans la règle générale, que toutes deux forment un tout, pour que le maître de l'accessoire ne puisse en exiger la séparation. S'il en était autrement, la séparation ne s'effectuant jamais sans des dégradations sur l'une ou l'autre de ces deux choses et quelquefois sur toutes deux, il en résulterait une source de difficultés que la loi veut prévenir. Il est une exception à cette règle; c'est lorsque l'accessoire est beaucoup plus précieux que le principal, et que l'union a été faite sans que le maître de l'accessoire en fût instruit. Ce propriétaire souffrirait trop de l'application rigoureuse du principe général, pour que la loi ne vienne pas à son secours : elle l'autorise à demander la restitution de la chose unie. Quand cet accessoire ne pourrait être séparé sans quelque dégradation de la partie principale, il ne serait pas moins recevable. La loi ne veut pas que le propriétaire d'un objet important puisse en être privé par l'effet d'une union opérée à son insu. Il ne doit pas être victime de ce qu'il n'était pas à portée d'empêcher.

Cette exception est nécessaire. En telles circonstances, l'asservissement aveugle au principe général, loin d'être un hommage rendu à l'équité, serait plutôt une atteinte à ses premières règles.

24. On demandera peut-être laquelle des deux choses unies pour former un tout doit être réputée principale, lorsqu'aucune d'elles n'est, strictement parlant, l'accessoire de l'autre?

Le projet répond à cette question : il déclare que c'est la plus considérable en valeur. Les valeurs sont-elles à peu près égales, alors c'est la plus considérable en volume.

On voit les précautions que la loi prend afin d'éviter

BIU Cujas

les démembremens que souvent l'humeur provoquerait, et qui d'un tout peut-être fort utile feraient deux parties réduites à peu de chose par l'effet de dégradations presque toujours inévitables.

On ne doit pas perdre de vue que dans ce cas, comme dans tous les autres, celui à qui le tout appartient doit payer la valeur de la chose unie à l'individu qui en est privé.

Parcourons d'autres hypothèses en suivant toujours la marche tracée par le projet.

25. Une matière est employée par celui à qui elle n'appartient pas, et de cet emploi résulte une chose d'une nouvelle espèce : à qui cette chose doit-elle appartenir? Est-ce au propriétaire de la matière? est-ce à l'individu qui lui a donné une autre forme?

Le projet de loi répond que le propriétaire de la matière a le droit de réclamer la chose qui en a été formée, en remboursant le prix de la main-d'œuvre. Il avertit expressément qu'il ne faut point distinguer si la matière peut ou non reprendre sa première forme : il veut que la décision soit applicable au second cas comme au premier.

26. Il fait une seule exception, qui est conforme à celle déjà faite pour une autre hypothèse, et que le même esprit a dictée : c'est lorsque la main-d'œuvre est précieuse, et que la matière l'est fort peu en comparaison de la main-d'œuvre.

Justinien, dans ses *Institutes*, avait prononcé la même exception. Il serait absurde, dit-il, que l'ouvrage d'un *Apelle* ou d'un *Parrhasius* pût être réclamé à droit d'accession par le propriétaire d'une table sur laquelle ce chef-d'œuvre serait peint.

Il décide que la chose peut être retenue par celui qui l'a travaillée, en remboursant le prix de la matière au propriétaire.

BIU Cujas

C'est aussi ce que décide le projet de loi.

Justinien observe que sa disposition ne s'applique qu'au cas où, par exemple, l'artiste qui voudrait retenir la chose aurait possédé de bonne foi la matière qu'il aurait employée; car s'il l'avait enlevée, non seulement il ne pourrait se prévaloir de la loi pour prétendre la chose, mais encore il serait sujet à des poursuites extraordinaires. (1)

Comme cette disposition est applicable à tous les cas où l'on aurait voulu s'approprier une chose dont on n'était pas propriétaire, elle se trouve placée à la fin du projet de loi, afin de ne pas être obligé de la rappeler à chaque article.

Le passage qui vient d'être cité des *Institutes* de Justinien sert à expliquer un autre article aussi des *Institutes*, qui a fixé l'attention particulière des plus habiles commentateurs.

Il est dit que si quelqu'un a écrit sur une feuille ou parchemin qui ne lui appartient pas, un poëme, une histoire ou un discours, ce qui est écrit doit appartenir au propriétaire de la feuille ou parchemin. (2)

Il est évident que la loi, dans cette décision, n'a entendu parler que de l'opération mécanique de l'écriture. D'une part, le texte dit que la disposition est applicable, quand même l'écriture serait en lettres d'or; de l'autre, la disposition où Justinien cite pour exemple un tableau d'Apelle ou de Parrhasius fait bien voir que dans les ouvrages de génie ou d'invention le travail de l'auteur ou de l'artiste doit, à raison de son prix supérieur, lui en attribuer la propriété préférablement au maître de la chose employée pour peindre ou pour écrire.

---

(1) *Inst.*, Lib. II, 34. — (2) *Inst.*, Lib. II, 33.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

Je ne m'arrêterai pas plus long-temps sur l'exception relative aux ouvrages précieux.

Dans la dernière hypothèse présentée par le projet, il existait une seule matière; et la nouvelle forme qu'elle avait reçue lui avait été donnée par un autre que le propriétaire.

27. Dans l'hypothèse actuelle, deux matières ont été employées pour former une chose d'une nouvelle espèce: celui qui les a employées n'avait la propriété que de l'une d'elles. On suppose en même temps qu'aucune des deux matières n'est entièrement détruite, mais que leur séparation ne pourrait avoir lieu sans inconvénient.

Le projet voulant prévenir les difficultés qui naîtraient d'une telle séparation, porte que la chose sera commune aux deux propriétaires; l'un y prendra part pour sa matière et pour sa main-d'œuvre, l'autre pour sa matière seulement.

A ce moyen les intérêts de chacun se trouvent conservés: l'exécution est simple et facile, et la chose n'est point détériorée.

28. Lorsque plusieurs matières appartenant à différens propriétaires, ont servi par leur mélange à former une chose, le tout appartient au propriétaire de la matière principale. Le principe général reçoit ici son application.

Si aucune des deux ne peut être regardée comme la matière principale, ou l'on peut les séparer sans inconvénient, ou des inconvéniens réels naîtraient de la séparation qui en serait faite.

Si elles peuvent être séparées, celui à l'insu duquel les matières ont été mélangées a le droit d'en demander la division. Dans le cas où le mélange s'est fait à la connaissance de tous, la chose leur appartient en commun dans la proportion de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières appartenant à chacun d'eux.

BIU Cujas

Elle leur appartient aussi en commun dans cette même proportion, lorsque les matières ne peuvent plus être séparées. Il est impossible que cela soit autrement : peu importe que le mélange ait été fait à l'insu de l'un des propriétaires, ou qu'il ait été fait à la connaissance de tous. En vain celui qui prétendrait l'avoir ignoré demanderait la division des matières, puisqu'elles sont devenues inséparables. La loi lui offre une ressource dans les dommages-intérêts qui lui seraient accordés à raison du préjudice qu'il aurait souffert.

Enfin, la même exception qu'on a eu occasion de remarquer plusieurs fois dans le projet est établie en faveur du propriétaire dont la matière est de beaucoup supérieure à celle de l'autre par le prix et la quantité ; s'il veut avoir la chose provenant du mélange, elle ne peut lui être contestée, pourvu qu'il rembourse à l'autre la valeur de sa matière.

C'est à la sagesse des juges qu'il appartient de déterminer les cas où l'une des matières est d'un prix tellement supérieur à l'autre, qu'il convient d'appliquer l'exception plutôt que le principe général. Il était impossible que la loi s'expliquât davantage à cet égard.

29. Le surplus du projet de loi contient des dispositions qui se réfèrent à tous les articles antérieurs.

30. Lorsqu'il est dit que la chose commune doit être licitée, on suppose que les parties intéressées ne s'accordent point sur un partage amiable, et il est clair que c'est dans ce seul cas que la vente doit être faite en justice.

31. Toutes les fois qu'un propriétaire peut réclamer la propriété d'une chose formée avec sa matière, et sans qu'il en ait eu connaissance, il est autorisé à demander que pareille matière lui soit délivrée en même nature, quantité, poids, mesure et bonté : s'il aime mieux demander sa valeur, il y est également autorisé.

BIU Cujas

Rien de plus juste que cette disposition. Dès que le propriétaire n'a point consenti à l'emploi qu'on a fait de sa matière, il ne peut être forcé de la prendre telle qu'elle est devenue par l'effet de l'emploi. Le remplacement de cette matière est une dette que l'autre propriétaire a contractée envers lui dès le moment où il s'est permis d'en faire usage; et, si le propriétaire de la matière trouve que le juste remplacement soit plutôt dans la valeur de la matière employée que dans une autre de même nature qui ne réunirait peut-être pas toutes les qualités nécessaires pour équivaloir à celle qu'il avait, il est bien naturel qu'il ait le droit d'en exiger le prix.

32. Le dernier article du projet réserve aux parties lésées les dommages-intérêts, et à la société la vindicte publique, s'il y a fraude ou vol.

33. J'ai terminé l'analyse motivée des dispositions du projet.

Votre section a pensé que partout il portait l'empreinte du plus grand respect pour la propriété. L'esprit qui l'a dicté s'est attaché constamment à suivre le plus sûr des guides, l'équité naturelle. Ainsi disparaîtront ces divers systèmes de législation qui rappelaient sans cesse au milieu d'une nation éclairée les résultats effrayans des invasions des peuples du Nord, résultats d'autant plus faciles à sentir, qu'on pouvait les comparer avec ce qui existait là où les Romains avaient conservé plus long-temps leur influence. N'hésitons point à le dire, c'est aux Romains que nous aurons le plus d'obligations pour le perfectionnement de notre législation. Nous sommes devenus riches de leur science, forts de leurs maximes : ils ont recouvré par là une partie de leur empire. Quant aux lois qui remontent aux siècles d'ignorance, leur ancienneté n'a pu couvrir leurs vices; elles ont éprouvé le sort que la raison leur destinait : elles seront désormais reléguées dans les

BIU Cujas

archives de l'histoire. Le souvenir de leur existence ne servira qu'à faire apprécier d'autant mieux la supériorité des lois nouvelles.

Une bonne législation sur les propriétés est le plus beau titre de gloire pour l'État qui la possède : elle vaut pour lui les plus brillantes conquêtes, puisqu'elle attire et réunit sous son égide tous ceux qui sont jaloux de partager ces précieux avantages.

34. La section de législation me charge de vous proposer l'adoption du projet de loi sur la propriété.

VIII.

DISCOURS

Prononcé par M. GRENIER, *orateur du Tribunat, dans la séance du Corps Législatif du 6 pluviose an* XII (27 *janvier* 1804), *en présentant le vœu d'adoption.*

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Il est nécessaire de rétablir les vrais principes sur la propriété, dénaturés et obscurcis pendant nos discordes civiles.

2. La propriété individuelle a toujours existé même hors de la civilisation. Le respect dû à ce droit a toujours été un dogme politique chez les peuples policés. Il est le fondement et le but de toutes les sociétés civiles.

3. Tous les Titres du Code ne sont que le développement des règles relatives à l'exercice du droit de propriété, mais il fallait le définir, marquer les limites que l'intérêt général lui donne, indiquer les modifications dont il est susceptible : c'est le but du projet actuel.

4. Définition qu'il donne de la propriété, et justesse de cette définition.

5. L'intérêt général, auquel tout autre intérêt doit être subordonné, peut exiger qu'un particulier cède sa propriété;

BIU Cujas

mais le projet y met ces deux conditions, que l'utilité publique, qui, dans l'état social, ne se distingue point de la nécessité, soit réelle; que le propriétaire reçoive préalablement une juste indemnité.

6. La propriété d'une chose mobilière ou immobilière, engendre un droit de propriété sur les produits de cette chose, et sur ce qui s'incorpore à elle. Il fallait établir ce principe avant d'en régler l'application.

7. Écartant les distinctions confuses des lois romaines sur les différentes manières dont s'établissent ces propriétés naissantes, le projet les ramène toutes à la production et à l'incorporation, qu'il comprend l'une et l'autre sous l'expression générique d'*accession*.

8. L'emploi de cette expression a permis de réduire le chapitre II du projet à une division très simple.

9. Examen en masse des articles du projet.

10. Principe général que la propriété de la chose attribue celle des fruits naturels, industriels ou civils que la chose produit.

11. Le simple possesseur ne fait les fruits siens que lorsqu'il est de bonne foi.

12. Dans quels cas cette bonne foi existe, et comment elle cesse.

13. Résumé des dispositions relatives à l'accession résultant de l'incorporation aux choses immobilières.

14. Fixation du principe élémentaire que la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, et droit qui en résulte de planter, de fouiller, sauf les limitations établies par les servitudes et par les lois.

15. Propriété des plantations et des constructions faites avec les matériaux d'autrui, soit par le propriétaire lui-même, soit par un tiers. — Distinction, sous ce dernier rapport, entre le possesseur de bonne foi, et celui qui savait qu'il n'était point propriétaire.

BIU Cujas

16. Règles sur *l'alluvion*.

17. Modifications opérées par les inondations et par les changemens du cours des fleuves et des rivières.

18. Règles sur le droit d'accession relativement aux choses mobilières.

19. Les dispositions du projet ont été prises dans les lois romaines, mais les principes sont exposés avec beaucoup plus d'ordre et de netteté.

20. Présentation du vœu d'adoption.

TEXTE DU DISCOURS.

1. LÉGISLATEURS, si l'on peut se flatter d'obtenir l'attention d'une assemblée aussi respectable par les lumières des hommes qui la composent que par leur dignité, en lui parlant sur *le Droit de Propriété*, ce ne peut être que parce qu'il arrive des époques où la proclamation de certaines vérités, quelque incontestables qu'elles soient, se fait entendre avec le plus vif intérêt.

On est dans cette position lorsque des doutes répandus sur ces vérités, quoique reconnues pour être la base de tout ordre social, ont causé des maux encore présens aux esprits, quoique réparés, et lorsqu'elles sont solennellement consacrées par les législateurs d'un grand peuple dans un code dont les dispositions doivent à jamais garantir la prospérité publique en stabilisant les fortunes particulières.

C'était d'abord une tâche pénible d'avoir à vous entretenir sur une matière qui a été si souvent traitée, où l'on n'a tout au plus qu'à choisir les preuves; mais l'embarras a augmenté après ce qui vous a été dit aussi éloquemment à ce sujet et à cette même tribune par l'orateur du gouvernement.

Cependant, je sens que je remplis un devoir, et je fais taire tout autre sentiment. On doit encore espérer

BIU Cujas

d'être écouté de vous, législateurs, ne fût-ce que sous le simple rapport d'une réunion de suffrages émis au nom des premières autorités de l'État à l'appui des principes importans qu'il s'agit de confirmer.

2 Le respect dû au droit individuel de propriété tel qu'il est actuellement établi et qu'il a existé chez tous les peuples policés qui se sont cachés dans la nuit des temps et qui ne vivent que dans l'histoire, est un de ces dogmes politiques que l'homme, dans quelque position qu'il soit, ne peut méconnaître lorsqu'il fait usage de sa raison.

Les funestes expériences qui nous ont été transmises par les monumens historiques de toutes les nations établiraient seules la nécessité de le maintenir, plus que ne pourraient le faire tous les raisonnemens. Les dissensions civiles qui ont agité les peuples, les malheurs qui ont pesé sur eux, ont presque toujours dû leur existence au renversement ou à l'oubli du principe conservateur de la propriété; et l'ordre et le bonheur dont ils ont joui peuvent être regardés comme le signe du respect qu'ils lui ont porté.

Si l'on n'a jamais attaqué ce principe sans que les fondemens des sociétés n'aient été ébranlés, si elles n'ont repris leur antique splendeur que lorsqu'il y a été reconnu comme sacré, il faut en conclure qu'il est le point de ralliement de toute réunion politique, que le bonheur public dépend de son maintien; et si la propriété individuelle produit de pareils effets, ce ne peut être que parce qu'elle est parfaitement appropriée à la nature de l'homme.

Sous quelque rapport en effet qu'il se considère, il sent la nécessité de posséder des biens, quels qu'ils soient. Ces biens sont un accessoire de sa vie; ils ont été destinés, dans les vues de la providence divine, à sa subsistance et à celle des personnes à qui il est obligé de la

BIU Cujas

procurer; et lorsqu'il a légitimement acquis ces biens, on ne peut pas plus y attenter, sous aucun rapport, qu'à son existence même.

Il est vrai que pour combattre ou au moins pour jeter des doutes sur ce résultat, plusieurs écrivains ont indiscrètement accumulé beaucoup d'abstractions et de sophismes. On a cru pouvoir soulever au moins un coin du voile qui couvre l'origine de la propriété individuelle; on l'a attribuée à de simples conventions qui pouvaient être révoquées par d'autres; et en faisant entrevoir les prétendus avantages d'une égalité parfaite qu'on a imaginé avoir dû exister, on a supposé que cette égalité, détruite seulement par une loi civile qu'on mettait en opposition avec la loi naturelle, pouvait être rétablie par une autre loi civile; c'est ainsi qu'on s'est joué quelquefois de ce qu'il y a de plus sacré au monde.

D'abord l'antiquité même de l'origine de la propriété individuelle, c'est-à-dire (car pour être entendu il faut en venir à la définition de cette propriété dans son essence) de cette qualité morale inhérente aux choses, qui désigne le droit qui appartient à un individu d'en disposer exclusivement à tous autres; cette antiquité, dis-je, qui est à une hauteur que nos regards ne peuvent atteindre, prouve que les peuples n'ont pu long-temps exister en nations sans s'y soumettre; qu'elle est venue par la force même des choses, et que dès-lors elle est la meilleure manière d'être, sous les rapports politiques et moraux.

Mais on peut aller plus loin, et on peut soutenir avec confiance que, quelque part et dans quelque état qu'on prenne l'homme, il a toujours existé une propriété individuelle, même dans le sens dans lequel je viens de l'entendre.

Si on fixe l'homme sauvage, la proie qu'il a fait tomber

BIU Cujas

à ses pieds, fruit de ses sueurs et de son industrie, devient sa propriété. Il peut légitimement la défendre contre celui qui veut la lui ravir. Il n'a pour lui que la loi naturelle; il est privé du secours de la loi civile, il est obligé d'y suppléer par la force : mais enfin il est impossible de ne pas voir dans cette position même une propriété individuelle fondée sur le droit naturel qu'il n'appartient qu'à la loi civile de sanctionner.

Il y a eu, dit-on, des peuples qui ont vécu en communauté de biens, et ce sont principalement ceux qu'on veut nous faire remarquer.

Nous devons convenir qu'il existe encore des traditions historiques qui apprennent que cet état de communauté a existé chez quelques peuples. (1)

Mais suit-il de là qu'il n'y eût pas de propriété individuelle? Les Germains, qui sont mis au nombre de ces peuples, sont les seuls dont les mœurs nous soient connues. Or, en même temps que l'historien célèbre qui les a tracées nous parle de l'espèce de communauté dans laquelle ils vivaient, on voit que les terres étaient distribuées non seulement en proportion des besoins et du nombre de personnes qui composaient chaque famille, mais encore en raison de la dignité des emplois. (2)

Ce n'est pas tout : il ajoute que le droit de succession y était établi, et il en explique le mode (3). Or, conce-

---

(1) *Heineccius*, dans une note sur le §. CCXXXVII du chap. IX de son ouvrage intitulé *Elem. juris. nat. et gent.*, en fait la nomenclature.

(2) *Agri pro numero cultorum ab universis per vices occupantur, quos mox inter se secundum dignationem partiuntur. Facilitatem partiendi camporum spatia præstant. Arva per annos mutant, et superest ager.* Tacite, *De Morib. Germ.*

(3) *Heredes tamen successoresque sui cuique liberi et nullum testamentum. Si liberi non sunt, proximus gradus in possessione, fratres, patrui, avunculi.*
(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

vra-t-on l'établissement d'un droit et d'un mode de succéder, sans supposer l'existence d'une propriété individuelle qui devait au moins porter sur des objets possédés particulièrement, tels que les habitations, les meubles et les animaux?

Ainsi, dans l'état même où étaient ces peuples, on est forcé de reconnaître l'établissement du droit de propriété, non seulement pour la totalité du territoire en faveur de la réunion contre les peuples voisins, mais encore pour la portion de chaque membre de la réunion dans le territoire indivis, indépendamment des choses qui servaient à l'usage de chaque père de famille.

D'ailleurs cet état de communauté, quel qu'il ait pu être, ne pouvait durer, parce qu'il était naturellement une source de dissensions, que l'agriculture qui, pour prospérer, doit être confiée à l'intérêt personnel, aurait été négligée, et que cette négligence aurait fait éprouver le fléau des disettes (1). Enfin cet état ne pouvait subsister, parce qu'il était lui-même un état de barbarie, et que l'homme était destiné à jouir des avantages précieux de la civilisation, qui ont laissé à une distance immense l'être physique de l'être moral.

La nécessité du partage ne dut pas tarder à se faire sentir (2), et ce partage une fois fait, le droit de propriété

---

(1) *Itaque propter immensas contentiones plerumque res ad divisionem pervenit.* Lib. XXVI, ff. *De Servitut. præd. urb.*

Naturale quippè vitium est negligeri quod communiter possidetur; utque se nihil habere, qui non totum habeat, arbitretur. Denique suam quoque partem corrumpi patiatur dum invidet alienæ, Liv. II, au Code. *Quando et quibus quarta pars debetur.*

(2) Sur les causes qui ont dû amener cette division, *voyez* Puffendorf, *Droit de la Nature et des Gens,* Liv. IV, chap. IV, avec les notes de *Barbeyrac;* et le *Traité philosophique des Lois naturelles,* par *Richard Cumberland,* chap. I, §. XXIII. (*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

fut à son dernier degré de détermination. Ce fut moins l'effet d'une convention nouvelle sur la propriété, que l'exécution d'un droit préexistant. La propriété individuelle se forma donc irrévocablement : elle est devenue la source de tout ordre public. C'est à son existence que l'homme est redevable de toutes ses jouissances, qui consistent principalement dans le développement de son industrie et de ses facultés intellectuelles. C'est pour la garantir que toutes les puissances de la terre ont été établies.

Je n'ai dit qu'un mot et j'en ai dit assez sur cette égalité absolue à laquelle des hommes dont la bonne foi serait plus que suspecte, voudraient nous ramener. Qui ne sait que cette égalité est la chimère de l'âge d'or, qui n'a existé que dans l'imagination des poètes? L'inégalité des fortunes s'allie parfaitement avec l'ordre public : cette vérité est si constante qu'il serait très inutile de la développer.

Toute égalité autre que celle des droits est évidemment contredite par la nature, qui a établi, sous les rapports physiques et moraux, une bien plus grande distance d'individu à individu, qu'il ne pourrait en résulter de la différence des fortunes.

Rien de ce qui existe n'est exempt d'inconvéniens et de maux. La sagesse veut qu'on prenne les moyens d'y remédier ou de les amoindrir; mais il n'y a que la folie qui pût en espérer l'extirpation, en rentrant dans un chaos où le mal serait partout et le bien nulle part.

Tels sont, en peu de mots, les dogmes fondamentaux des réunions sociales, confirmés par l'expérience des siècles et par l'assentiment de tous les peuples. Malheur aux temps où un pyrrhonisme présomptueux et aveugle voudrait les obscurcir! Mais si jamais la postérité en était menacée, elle aurait à se féliciter qu'ils eussent été aussi

BIU Cujas

solennellement proclamés par des hommes qu'on saurait avoir été témoins de troubles et de discordes, et avoir acquis, aux dépens de leur repos, quelque expérience sur ce qui constitue le bonheur public.

3. Tous les Titres du Code Civil ne sont que le développement des règles relatives à l'exercice du droit de propriété; ce qui prouve déjà que la propriété est la base de toute législation, la source de toutes les affections morales, et de toutes les jouissances auxquelles il est permis à l'homme d'aspirer.

Mais le projet de loi soumis à votre sanction définit particulièrement la propriété; il en limite l'exercice selon les cas où l'intérêt général de la société le commande. Il donne des règles pour les circonstances où des modifications de la propriété peuvent faire naître des doutes sur le point de savoir à qui elle appartient; il y a même des circonstances où on peut dire qu'il naît un droit de propriété, et le projet de loi l'assigne à celui qui doit l'avoir, d'après les principes de l'équité, que l'on a tâché de saisir.

4. La propriété est d'abord ainsi définie : « 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 et par les réglemens. »

On sent au premier abord la justesse de cette définition. Elle rappelle celle qu'on trouve dans le droit romain, qui paraît aussi avoir été faite avec soin; *jus utendi et abutendi re suâ, quatenus juris ratio patitur.* Mais, osons le dire, la définition contenue dans le projet de loi est plus exacte. L'esprit se refuse à voir ériger l'*abus* en *droit.* Il est bien toléré par la loi civile tant qu'il ne nuit point à autrui; mais, dans les règles de la loi naturelle et de la morale, on ne doit pas se le permettre. Aussi on était porté à penser que par ces expressions, *jus abutendi*, les Romains n'avaient voulu entendre que *le droit de disposer de la*

BIU Cujas

manière la plus absolue, et qu'ils s'en étaient seulement servis par opposition à ces mots, *jus utendi et fruendi*, sous lesquels ils avaient défini l'usufruit.

La condition de ne point faire de sa propriété un usage prohibé par les lois et par les réglemens est d'une justice évidente.

5. L'intérêt général, qui est supérieur à tous les intérêts privés, peut exiger qu'un particulier cède sa propriété. Ce droit pourrait-il ne pas exister, puisque, dans certains cas de nécessité, un simple citoyen peut être autorisé à affecter la propriété d'un autre, comme, par exemple, si un chemin était indispensable?

Mais en même temps qu'on était occupé du droit du corps social, on s'est empressé de manifester le plus grand respect pour la propriété individuelle, en disant que *nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique*, et en ajoutant : *et moyennant une juste et préalable indemnité.*

Il faut donc qu'il soit constaté qu'il y ait une *cause d'utilité publique;* ce qui, dans la nature des choses, peut être assimilé à une nécessité; et l'on ne peut être dessaisi de la propriété qu'autant qu'on aura préalablement reçu ce qui sera le prix de la juste indemnité. Ces précautions doivent faire disparaître toute crainte d'abus.

6. Je vous ai déjà parlé de certaines propriétés qu'on peut regarder comme naissantes, et de certaines autres qui se modifient par la réunion ou l'incorporation.

Avant de donner des règles sur les divers cas particuliers, il a fallu d'abord poser ce principe général, qui est incontestable : « La propriété d'une chose, soit mobi-« lière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle « produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit na-« turellement, soit artificiellement. »

7. Il s'agissait de définir ce nouveau droit de propriété émanant d'une propriété déjà existante, et à ce sujet le

BIU Cujas

projet de loi a été amélioré respectivement aux lois romaines. Elles contenaient une foule de distinctions qui ne pouvaient que jeter dans l'embarras. On a remarqué la possibilité d'exprimer tous les différens modes, soit de production, soit de réunion, soit d'incorporation, sous une seule expression générique qui les rend également, et qui est celle d'*accession*.

8. Cette expression se trouvant très propre, le plan du projet de loi en est devenu plus simple.

Il a pu être composé de deux sections. (1)

Dans la première, il est traité *du Droit d'Accession sur ce qui est produit par la chose.*

La seconde a pour objet *le Droit d'Accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose.*

Mais, pour procéder avec plus de méthode, on a divisé cette seconde section en deux paragraphes.

Le premier a trait au *Droit d'Accession relativement aux choses immobilières.*

Le second concerne le même droit relativement *aux choses mobilières.*

9. Il serait inutile d'examiner en détail les dispositions des articles qui composent ces deux sections.

Il suffira de vous rappeler en masse les différentes espèces d'accessions qui y sont énoncées, et de fixer votre attention sur les règles qui y sont appliquées.

10. Dans la première section, relative à l'accession sur ce qui est produit par la chose, après avoir consigné ce principe complémentaire de la propriété, que les fruits naturels ou industriels de la terre, les fruits civils, le croît des animaux, appartiennnent au propriétaire par droit d'accession;

---

(1) Les sections ont été changées en chapitres, et les paragraphes en sections, par la loi du 30 ventose an XII. *Voyez* cette loi aux Prolégomènes, tome I, p. 100.

BIU Cujas

11. Il a fallu en tirer la conséquence que tout possesseur qui les perçoit sans être propriétaire en doit la restitution.

12. Cependant on a maintenu la distinction si juste, et qui a existé de tout temps entre le possesseur de bonne foi et celui de mauvaise foi.

Cette distinction a amené naturellement la définition du possesseur de bonne foi. Elle est ainsi conçue :

« Le possesseur est de bonne foi quand il possède « comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de « propriété dont il ignore les vices.

« Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices « lui sont connus. »

Cette définition est plus positive qu'aucune de celles qui se trouvent dans le droit romain et dans quelques coutumes, et elle évitera beaucoup de contestations; car il s'en élève souvent, et en différens sens, qui sont subordonnées à la qualité de la possession.

13. Tout ce qui peut concerner l'accession relativement aux choses immobilières, qui fait l'objet du paragraphe premier de la seconde section, peut se réduire à quelques points principaux que je vais rappeler succinctement.

14. 1°. On a fixé, dans l'art. 552 (9e *de la rédaction définitive*) (1), ce principe élémentaire, que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous; et les dispositions des articles suivans, jusqu'au 556e, ne sont que des conséquences sagement déduites de ce principe.

On n'y a pas oublié la limitation nécessaire relativement aux lois des servitudes, aux réglemens de police, et à ceux qui concernent les mines.

15. Mais il arrive souvent que des constructions, planta-

(1) Dans l'intervalle de la rédaction définitive à la présentation du projet, le numérotage a été changé : on a donné aux articles une série qui continue celle des lois décrétées avant celle-ci.

BIU Cujas

tions et ouvrages sont faits sur le sol avec des matériaux qui n'appartenaient pas au propriétaire : il se présente alors des difficultés considérables.

Vous sentez qu'il a fallu distinguer le cas où les ouvrages et plantations auraient été faits par le propriétaire lui-même, avec des matériaux appartenant à d'autres, du cas où ces ouvrages auraient été faits par des tiers, avec leurs propres matériaux; et, à l'égard de ceux-ci, il a fallu encore distinguer le possesseur de bonne foi de celui qui ne l'était pas.

Selon ces différentes circonstances, le projet de loi renferme des dispositions infiniment justes.

Mais le dernier paragraphe de l'article porte surtout un caractère de sagesse qui ne vous aura pas échappé.

Lorsque des constructions, plantations ou autres ouvrages ont été faits par un possesseur de bonne foi, il paraissait trop dur qu'il fût réduit à la nécessité de les enlever sans indemnité; et un propriétaire qui aurait obtenu le désistement du fonds aurait pu abuser de cette nécessité pour s'enrichir aux dépens du possesseur. Celui-ci aurait été contraint ou de supprimer les ouvrages en pure perte, ou de les céder à un prix très modique.

Il a paru juste que dans ce cas le propriétaire ne pût pas demander la suppression des ouvrages, et qu'il fût tenu de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté la valeur.

Cependant cette obligation indéfinie de la part du propriétaire aurait quelquefois cessé d'être juste. Par exemple, le possesseur, avec une avance de 300 francs, aurait pu augmenter la valeur du fonds de 2000 francs ou plus. Cette augmentation aurait dû appartenir au propriétaire, comme inhérente au fonds, jusqu'à concurrence de ce qu'elle aurait excédé le montant de l'avance. Cette considération a fait donner au propriétaire l'option ou de rembourser une somme égale à

BIU Cujas

celle dont le fonds a augmenté de valeur, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre.

Au moyen de cette option, dans quelque cas que l'on se trouve, le possesseur de bonne foi recevra toujours une indemnité relative à ses dépenses, et le propriétaire ne pourra jamais être grevé, en remboursant une valeur qui serait le produit même de sa propriété.

C'est aux jurisconsultes à apprécier cette disposition législative. Ils savent que ces différens cas n'étaient décidés par aucune loi positive, et qu'après avoir donné lieu à beaucoup de contestations, ils étaient entièrement soumis à l'arbitraire des tribunaux.

16. 2°. Dans le cas de l'*alluvion*, le projet de loi rétablit la pureté des principes du droit romain. Il est dans la nature des choses que l'accroissement imperceptible désigné sous cette expression appartienne au propriétaire du fonds auquel il se forme. Le seul esprit de féodalité avait pu introduire quelque exception à cette règle.

Le projet de loi contient une limitation relativement aux relais de la mer, qui est fondée sur le droit public, et une judicieuse décision par rapport aux débordemens des lacs et des étangs.

17. 3°. Enfin toutes les modifications qui peuvent être la suite des inondations, des changemens du cours des fleuves et des rivières, sont prévues dans le projet de loi; et, dans tous ces cas, la propriété est assignée au propriétaire du fonds auquel la nature et l'équité commandent de la laisser.

C'est toujours en faveur de la propriété individuelle que la loi décide; toutes les idées fiscales ont disparu. La nation doit seulement avoir les îles, îlots et attérissemens qui se forment dans le lit des fleuves ou des rivières navigables ou flottables. L'intérêt du commerce exige que

BIU Cujas

ces fleuves ou rivières soient libres. La nation a déjà l'avantage de ne dessaisir personne de ces objets, puisqu'ils n'appartiennent à aucun particulier. Elle se dispense seulement d'exercer une espèce de libéralité, parce que l'ordre public en souffrirait.

Encore ne devons-nous pas oublier une limitation à cette règle; c'est que si une île était formée du champ d'un particulier, qui aurait été coupé et embrassé par un fleuve ou une rivière même navigable ou flottable, qui se seraient fait un bras nouveau, ce particulier conservera l'île qui est toujours son champ.

C'est par un même esprit de justice que le lit qu'un fleuve ou une rivière aurait abandonné est laissé, à titre d'indemnité, aux propriétaires des fonds nouvellement occupés par le fleuve ou par la rivière.

18. A l'égard du droit d'accession, relativement aux choses mobilières, qui fait la matière du second paragraphe de la même section deuxième, je crois pouvoir m'abstenir d'entrer dans des détails. Les dispositions du projet de loi sont encore présentes à vos esprits.

Vous avez remarqué que, dans cette section, on a suivi avec soin tous les genres de modification que pouvaient éprouver des objets mobiliers, par l'addition, le mélange ou la confusion; et, soit que la propriété du nouveau corps qui en est résulté soit adjugée au propriétaire d'une des matières qui y ont été employées, à la charge d'une indemnité envers ceux à qui les autres matières appartenaient, soit qu'on ait permis la désunion des matières employées, soit enfin que la licitation soit devenue nécessaire entre tous les copropriétaires, dans tous les cas, on remarque dans le projet de loi un esprit de sagesse auquel il est impossible de ne pas se rendre.

19. Dans ce Titre du Code Civil, plus peut-être que dans aucun autre, on remarque des traces de la législation

BIU Cujas

romaine, parce que cette matière a été moins soumise qu'aucun autre objet de législation aux préjugés et aux habitudes. On a dû en puiser les décisions dans l'équité naturelle, et le peuple romain est celui de tous, après *tous*, qui a su le mieux en déduire les principes.

Mais on trouvera dans le projet de loi un ordre et une netteté d'idées qui manquent dans les lois romaines, parce qu'elles étaient plutôt un recueil de décisions qu'un code de lois, et que ces décisions même ont rarement été recueillies dans l'ordre convenable.

Tels sont, législateurs, les motifs qui ont déterminé le Tribunat à donner son assentiment au projet de loi en question, et qu'il nous a chargés de vous exposer ; il y a tout lieu d'espérer que ce projet obtiendra votre sanction.

FIN DU TITRE II DU LIVRE II.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

BIU Cujas

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT

DU TITRE *DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION,*

OU

CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉS DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

CHAPITRE PREMIER.

De l'Usufruit.

ART. 578.

L'usufruit 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.

Définition de l'usufruit. — En quoi il convient avec la propriété, et en quoi il en diffère. *Observations du Tribunat*, III, n° 2. — *Exposé de motifs par* M. GALLI, V, n° 2. — *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 2. — *Discours de* M. GARY, VII, n° 2.

ART. 579.

L'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme.

Comment la loi ou la volonté de l'homme peuvent constituer l'usufruit. *Exposé de motifs par* M. GALLI, V, n° 4. — *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 2. — *Discours de* M. GARY, VII, n° 3. = Dans ce dernier cas, le titre fait la loi. — *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 ven-*

BIU Cujas

démiaire an XII, I, n° 33. — *Observations du Tribunat*, III, n° 3. = Motifs d'après lesquels on a retranché une disposition qui exprimait à qui l'usufruit pouvait être accordé. *Observations du Tribunat*, III, n° 4.

ART. 580.

L'usufruit peut être établi, ou purement, ou à certain jour, ou à condition.

Diverses formes qu'on peut donner à l'usufruit. *Discours de* M. GARY, VII, n° 4.

ART. 581.

Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

L'usufruit peut être établi sur les animaux de toute espèce, soit sur un seul animal, soit sur un troupeau entier, *Observations du Tribunat*, III, n° 6; sur les choses qui se détériorent, et même sur celles qui se consomment par l'usage qu'on en fait. *Exposé de motifs par* M. GALLI, V, nos 2 et 3. — *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 2. — *Discours de* M. GARY, VII, n° 5. — Usufruit sur les biens des communes. *Procès-verbaux du Conseil d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n° 4.

SECTION PREMIÈRE.

Des Droits de l'Usufruitier.

ART. 582.

L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

ART. 583.

Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels.

Les fruits industriels d'un fonds sont ceux qu'on obtient par la culture.

BIU Cujas

ART. 584.

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages de rentes.

Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils.

Principe fondamental de la disposition, et définition des diverses espèces de fruits. *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 3. — *Discours de* M. GARY, VII, n°s 6 et 7.

ART. 585.

Les fruits naturels et industriels, pendans par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier.

Ceux qui sont dans le même état au moment où finit l'usufruit appartiennent au propriétaire, sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences, mais aussi sans 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.

Voy. *le commentaire sur l'article* 520, au Titre *De la Distinction des Biens.* = Les fruits pendans par les racines au moment où la communauté se dissout, ne tombent point dans la communauté. *Proc.-verb. du Conseil d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n°s 7, 8 et 9. = Motifs de la disposition qui exempte le propriétaire de rembourser les impenses. *Discours de* M. GARY, VII, n° 8.

ART. 586.

Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour, et appartiennent à l'usufruitier, à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils.

Motifs et utilité des deux dispositions de cet article. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n° 10. — *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 5. — *Discours de* M. GARY, VII, n° 8.

BIU Cujas

ART. 587.

Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge d'en rendre de pareille quantité, qualité et valeur, ou leur estimation, à la fin de l'usufruit.

Nature de l'usufruit sur les choses fongibles. *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 5. — *Discours de* M. GARY, VII, n° 15.

ART. 588.

L'usufruit d'une rente viagère donne aussi à l'usufruitier, pendant la durée de son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages, sans être tenu à aucune restitution.

Comment le mot *arrérages* doit être entendu. *Procès-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n° 12.

ART. 589.

Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublans, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et 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.

Retranchement, comme pouvant donner lieu à des fraudes, d'une disposition qui dispensait formellement l'usufruitier de représenter les choses entièrement consommées. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n° 13.

ART. 590.

Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires; sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

BIU Cujas

Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader, ne font aussi partie de l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement.

ART. 591.

L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées, 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.

ART. 592.

Dans tous les autres cas, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie : il peut seulement employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident; il peut même, pour cet objet, en faire abattre s'il est nécessaire, mais à la charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire.

ART. 593.

Il peut prendre dans les bois des échalas pour 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.

ART. 594.

Les arbres fruitiers qui meurent, ceux même qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres.

Motifs et étendue de ces articles. *Proc.-verb. du Conseil d'État, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n° 15. — *Observations du Tribunat*, III, n°s 8 et 9. — *Exposé de motifs par* M. GALLI, V, n° 6. — *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 6. — *Discours de* M. GARY, VII, n° 13.

ART. 595.

L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme à un autre, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit. S'il donne à ferme, il doit se conformer, pour les époques où les baux doivent être renouvelés, et pour leur durée, aux règles

BIU Cujas

établies pour le mari à l'égard des biens de la femme, au Titre *Du Contrat de mariage, et des Droits respectifs des époux.*

Exposé et motifs de l'article. — *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 7. — *Discours de* M. GARY, VII, n° 16.

ART. 596.

L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'objet dont il a l'usufruit.

ART. 597.

Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même.

ART. 598.

Il jouit aussi, de la même manière que le propriétaire, des mines et carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit; et néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, l'usufruitier ne pourra en jouir qu'après en avoir obtenu la permission du Roi.

Il n'a aucun droit aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est point encore commencée, ni au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit.

ART. 599.

Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, 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 fût augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornemens qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

Exposé et motifs de ces articles. *Proc.-verb. du Conseil d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n° 17. — *Rapport par* M. PERREAU, VI, n°s 8 et 9. — *Discours de* M. GARY, VII, n°s 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 17.

BIU Cujas

SECTION II.

Des Obligations de l'Usufruitier.

ART. 600.

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 propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit.

ART. 601.

Il donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit; cependant, les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfans, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution.

ART. 602.

Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre;

Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées;

Les denrées sont vendues, et le prix en provenant est pareillement placé;

Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent dans ce cas à l'usufruitier.

ART. 603.

A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées; et alors l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit: cependant l'usufruitier pourra demander, et les juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soit délaissée, sous sa simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

ART. 604.

Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit; ils lui sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert.

Objet de la formalité de l'inventaire: elle n'est pas établie dans la vue de donner lieu à des répétitions contre

BIU Cujas

le propriétaire. *Observations du Tribunat*, III, n° 10. — *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 10. — *Discours de* M. GARY, VII, n° 20. = La clause par laquelle le propriétaire en dispense son légataire, et lui lègue la propriété, dans le cas où l'on voudrait l'y contraindre, est valable. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n°s 20 et 33. = Pourquoi le propriétaire peut dispenser l'usufruitier de donner caution, et pourquoi l'usufruit légal en est de droit dispensé. — Équité de la disposition qui y soustrait les meubles nécessaires à l'usufruitier. — Sage tempérament dans le cas où l'usufruitier est hors d'état de fournir caution.—*Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n° 22. — *Exposé de motifs par* M. GALLI, V, n°s 7 et 8. — *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 10. — *Discours de* M. GARY, VII, n°s 20 et 21.

ART. 605.

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

ART. 606.

Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutenement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

ART. 607.

Ni le propriétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

ART. 608.

L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres qui dans l'usage sont censées charges de fruits.

BIU Cujas

ART. 609.

A l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le propriétaire y contribuent ainsi qu'il suit :

Le propriétaire est obligé de les payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts.

Si elles sont avancées par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

ART. 610.

Le legs fait par un testateur, d'une rente viagère ou pension alimentaire, doit être acquitté par le légataire universel de l'usufruit dans son intégrité, et par le légataire à titre universel de l'usufruit dans la proportion de sa jouissance, sans aucune répétition de leur part.

ART. 611.

L'usufruit à titre particulier n'est pas tenu des dettes auxquelles le fonds est hypothéqué : s'il est forcé de les payer, il a son recours contre le propriétaire, sauf ce qui est dit à l'article 1020, au Titre *Des Donations entre vifs et des Testamens*.

ART. 612.

L'usufruitier, ou universel, ou à titre universel, doit contribuer avec le propriétaire au paiement des dettes, ainsi qu'il suit :

On estime la valeur du fonds sujet à usufruit ; on fixe ensuite la contribution aux dettes à raison de cette valeur.

Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt.

Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix, ou de payer cette somme, et, dans ce cas, l'usufruitier lui tient compte de l'intérêt pendant la durée de l'usufruit, ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

ART. 613.

L'usufruitier n'est tenu que des frais des procès qui concernent la jouissance, et des autres condamnations auxquelles ces procès pourraient donner lieu.

ART. 614.

Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelque usurpation sur le fonds, ou attente autrement aux droits du

BIU Cujas

propriétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci : faute de ce, il est responsable de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le serait de dégradations commises par lui-même.

ART. 615.

Si l'usufruit n'est établi que sur un animal qui vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas tenu d'en rendre un autre, ni d'en payer l'estimation.

ART. 616.

Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi, périt entièrement, par accident ou par maladie, et sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est tenu envers le propriétaire que de lui rendre compte des cuirs ou de leur valeur.

Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer, jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri.

Exposé de ces articles. *Rapport par* M. PERREAU, VI, nos 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18. — *Discours de* M. GARY, VII, nos 22 et 23. = Le paiement d'une rente constituée sur le fonds, est une charge sur l'usufruit. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n° 24. = Règles et motifs d'après lesquels on a déterminé la contribution aux dettes par les légataires. *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 13. — *Discours de* M. GARY, VII, n° 23.

SECTION III.

Comment l'Usufruit prend fin.

ART. 617.

L'usufruit s'éteint,

Par la mort naturelle et par la mort civile de l'usufruitier;

Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé;

Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire;

Par le non-usage du droit pendant trente ans;

Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

ART. 618.

L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de

BIU Cujas

sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations, pour la conservation de leurs droits; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises, et des garanties pour l'avenir.

Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayans-cause, une somme déterminée jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

ART. 619.

L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers, ne dure que trente ans.

ART. 620.

L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe, dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

ART. 621.

La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier; il continue de jouir de son usufruit, s'il n'y a pas formellement renoncé.

ART. 622.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

ART. 623.

Si une partie seulement de la chose soumise à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

ART. 624.

Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment, et que ce bâtiment soit détruit par un incendie ou autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol ni des matériaux.

Si l'usufruit était établi sur un domaine dont le bâtiment faisait partie, l'usufruitier jouirait du sol et des matériaux.

Exposé de ces articles. *Rapport par* M. PERREAU, VI, nos 19, 20, 21, 22 et 23. — *Discours de* M. GARY, VII, nos 24, 25, 26 et 27. = Adoption de la proposition d'ad-

BIU Cujas

mettre les créanciers de l'usufruitier expulsé à intervenir pour faire des offres. *Cons. d'Etat, séance du 27 vendémiaire an* XII, I, n° 28. = La faculté accordée au juge par l'art. 618, de constituer une pension à l'usufruitier, n'est pas bornée au cas où les créanciers interviennent. *Observations du Tribunat*, III, n° 16. = Pourquoi la mort de l'usufruitier ne fait pas cesser l'usufruit accordé jusqu'à un certain âge. *Discours de* M. GARY, VII, n° 27. = Motifs de s'écarter, sur la durée de l'usufruit appartenant à des corporations, des principes du droit romain, qui le faisait subsister pendant cent ans. *Exposé de motifs par* M. GALLI, V, n° 9. = Comment, en supprimant les distinctions que les lois romaines établissaient entre les diverses espèces d'usufruits, le projet extirpe la racine de beaucoup de contestations. *Exposé de motifs par* M. GALLI, V, n° 10.

CHAPITRE II.

De l'Usage et de l'Habitation.

ART. 625.

Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

ART. 626.

On ne peut en jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner préalablement caution, et sans faire des états et inventaires.

ART. 627.

L'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir en bons pères de famille.

ART. 628.

Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis, et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue.

ART. 629.

Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit.

BIU Cujas

ART. 630.

Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds, ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille.

Il peut en exiger pour les besoins même des enfans qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage.

ART. 631.

L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

ART. 632.

Celui qui a un droit d'habitation dans une maison, peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné.

ART. 633.

Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé, et de sa famille.

ART. 634.

Le droit d'habitation ne peut être ni cédé ni loué.

ART. 635.

Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujetti aux frais de culture, aux réparations d'entretien, et au paiement des contributions, comme l'usufruitier.

S'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

ART. 636.

L'usage des bois et forêts est réglé par des lois particulières.

Exposé des règles relatives aux droits d'usage et d'habitation. *Rapport par* M. PERREAU, VI, n° 24. — *Discours de* M. GARY, VII, n°s 29, 31 et 32. = Différence entre ces droits et l'usufruit. *Discours de* M. GARY, VII, n° 30. = Règles qui sont communes à l'un et aux autres, et règles qui sont particulières à chacun. *Discours de* M. GARY, VII, n° 33. = La condition de faire inventaire et celle de donner caution sont cumulatives. *Observations du Tribunat*, III, n° 17.

BIU Cujas

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE,

OU

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉS DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORTS, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

I.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 27 vendémiaire an XII (20 *octobre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Première rédaction du Titre *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.*
2. Discussion du chapitre Ier, *De l'Usufruit.*
3. Adoption, sans observation, des articles 1, 2, 3 et 4.
4. Adoption de l'art. 5, avec le retranchement des mots *même à des communes.*
5. Discussion de la section Ire, *Des Droits de l'Usufruitier.*
6. Adoption, sans observation, des articles 6, 7 et 8.
7. Discussion de l'art. 9.
8. Discussion et rejet de la proposition d'adjuger à la communauté les fruits pendans par les racines au moment où elle se dissout.

BIU Cujas

9. Adoption de l'article.

10. Proposition de retrancher, comme inutile, la seconde partie de l'art. 10. — Raisons pour le maintenir. — Adoption de l'article.

11. Adoption, sans observation, de l'art. 11.

12. Adoption de l'art. 12, et renvoi à la section, de l'observation que dans le midi de la France, le mot *arrérages* pourrait être mal compris, attendu que là on l'entend des produits arriérés pendant plusieurs années.

13. Adoption de l'art. 13, avec le retranchement de la dernière partie, comme pouvant faciliter les soustractions frauduleuses.

14. Adoption, sans observation, de l'art. 14.

15. Adoption de l'art. 15, avec l'amendement de se référer à l'usage sur les conditions de l'usufruit des pépinières.

16. Adoption, sans observation, des articles 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 22.

17. Discussion et adoption de l'art. 23, avec l'amendement que l'usufruit ne peut être établi sur la concession d'une mine que par la confirmation du gouvernement.

18. Adoption, sans observation, de l'art. 24.

19. Discussion de la section II, *Des Obligations de l'Usufruitier*.

20. Adoption de l'art. 25, et solution affirmative de la question de savoir si la disposition par laquelle un testateur dispenserait l'usufruitier de faire inventaire, et lui léguerait la propriété de la chose dans le cas où l'on voudrait l'y contraindre, serait valable.

21. Adoption, sans observation, des articles 26 et 27.

22. Discussion et adoption de l'art. 28, avec l'amendement que l'usufruitier qui n'aura pu fournir caution, conservera néanmoins les meubles à son usage, suivant son état et sa condition.

BIU Cujas

23. Adoption, sans observation, des articles 29, 30, 31, 32, 33, 34 et 35.

24. Adoption de l'art. 36, avec l'explication que le paiement des rentes constituées sur le fonds, sont une charge de l'usufruit.

25. Adoption, sans observation, des articles 37, 38, 39, 40 et 41.

26. Discussion de la section III, *Comment l'Usufruit prend fin.*

27. Adoption, sans observation, des articles 42 et 43.

28. Discussion et adoption de l'art. 44, avec l'amendement que les créanciers de l'usufruitier menacé d'expulsion pourront intervenir et faire des offres.

29. Adoption de l'art. 45, avec la substitution des mots *qui n'est pas accordé à des particuliers*, à ceux *accordé à une commune.*

30. Adoption, sans observation, des articles 46, 47, 48, 49 et 50.

31. Discussion du chapitre II, *De l'Usage et de l'Habitation.*

32. Adoption, sans observation, des articles 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 et 62 qui composent ce chapitre.

33. Adoption de la proposition de placer également au chapitre précédent, l'art. 54, afin de généraliser le principe que le titre fait loi.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. Treilhard présente à la discussion le Titre III du Livre II.

Il est ainsi conçu :

DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.

CHAPITRE PREMIER.

De l'Usufruit.

« Art. 1er. *Corresp. à l'art.* 578 *du Code.* L'usufruit est

BIU Cujas

le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, avec le même avantage que le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

« ART. 2. *Corresp. à l'art.* 579 *du Code.* L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme.

« ART. 3. *Corresp. à l'art.* 580 *du Code.* L'usufruit peut être établi, ou purement, ou à certain jour, ou à condition.

« ART. 4. *Corresp. à l'article* 581 *du Code.* Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

« ART. 5. Il peut être accordé à tous ceux qui peuvent posséder des biens, même à des communes.

Nota. Cet article a été retranché sur la proposition du Tribunat. *Voyez*, ci-après, III, n° 4.

SECTION PREMIÈRE.

Des Droits de l'Usufruitier.

« ART. 6. *Corresp. à l'art.* 582 *du Code.* L'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

« ART. 7. *Corresp. à l'art.* 583 *du Code.* Les fruits naturels sont ceux qui sont le produit spontané de la terre. Le produit et le croît des animaux sont aussi des fruits naturels.

« Les fruits industriels sont ceux qu'on obtient par la culture.

« ART. 8. *Corresp. à l'art.* 584 *du Code.* Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes.

« Les prix des baux à ferme sont aussi rangés dans la classe des fruits civils.

« ART. 9. *Corresp. à l'art.* 585 *du Code.* Les fruits na-

BIU Cujas

turels et industriels, pendans par branches ou par racines au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier.

« Ceux qui sont dans le même état, au moment où finit l'usufruit, appartiennent au propriétaire, sans récompense de part et d'autre des labours et des semences, mais aussi sans 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.

« ART. 10. *Corresp. à l'art.* 586 *du Code.* Les fruits civils sont réputés s'acquérir jour par jour, et appartiennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit. Cette règle s'applique aux prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils.

« ART. 11. *Corresp. à l'art.* 587 *du Code.* Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, comme l'argent, les grains, les liqueurs, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à la charge d'en rendre de pareille quantité, qualité et valeur, ou leur estimation à la fin de l'usufruit.

« ART. 12. *Corresp. à l'art.* 588 *du Code.* L'usufruit d'une rente viagère donne aussi le droit d'en percevoir les arrérages, et de les employer à l'usage de l'usufruitier, sans charge de restitution à l'extinction de l'usufruit.

« ART. 13. *Corresp. à l'art.* 589 *du Code.* Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublans, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et 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.

« Si quelqu'une de ces choses se trouve entièrement

BIU Cujas

consommée par l'usage, aussi sans dol et sans faute de la part de l'usufruitier, il est dispensé de la représenter à la fin de l'usufruit.

« ART. 14. L'usufruit peut être établi sur les animaux; il peut être établi sur un seul animal, sur un cheval, par exemple, ou sur un troupeau entier.

Nota. Cet article a été retranché sur la proposition du Tribunat. *Voyez*, ci-après, III, n° 6.

« ART. 15. *Corresp. à l'art.* 590 *du Code.* L'usufruit comprend les coupes des bois taillis, à la charge par l'usufruitier d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires; sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

« Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader, font aussi partie de l'usufruit, mais à la charge du remplacement.

« ART. 16. *Corresp. à l'art.* 591 *du Code.* L'usufruitier profite encore, toujours en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires, des parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées, 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.

« ART. 17. *Corresp. à l'art.* 592 *du Code.* Dans tous les cas, l'usufruitier ne peut toucher au bois de haute futaie; il peut seulement employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident; il peut même, pour cet objet, en faire abattre, s'il est nécessaire, mais à la charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire.

BIU Cujas

« ART. 18. *Corresp. à l'art.* 593 *du Code.* Il peut prendre dans les bois des échalas pour les vignes, suivant l'usage du pays, ou la coutume des propriétaires.

« ART. 19. *Corresp. à l'art.* 594 *du Code.* Les arbres fruitiers qui meurent, ceux même qui sont arrachés ou brisés par accident, appartiennent à l'usufruitier, à la charge de les remplacer par d'autres.

« ART. 20. *Corresp. à l'art.* 595 *du Code.* L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme à un autre, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit : s'il donne à ferme, il doit se conformer, pour les époques où les baux doivent être renouvelés, et pour leur durée, aux règles établies pour le mari, à l'égard des biens de la femme, dans le Titre *Du Contrat de Mariage et des Droits respectifs des Epoux.*

« ART. 21. *Corresp. à l'art.* 596 *du Code.* L'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'objet dont il a l'usufruit.

« ART. 22. *Corresp. à l'art.* 597 *du Code.* Il jouit des droits de servitude, de passage, et généralement de tous les droits dont le propriétaire peut jouir, et il en jouit comme le propriétaire lui-même.

« ART. 23. *Corresp. à l'art.* 598 *du Code.* Il jouit aussi, de la même manière que le propriétaire, des mines de fossiles, et des carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit; mais il n'a aucun droit aux mines et carrières non ouvertes à cette époque, ni au produit des mines de métaux, ni au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit.

« ART. 24. *Corresp. à l'art.* 599 *du Code.* Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

BIU Cujas

SECTION II.

Des Obligations de l'Usufruitier.

« ART. 25. *Corresp. à l'art.* 600 *du Code.* L'usufruitier ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles, et un état des immeubles sujets à l'usufruit.

« ART. 26. *Corresp. à l'art.* 601 *du Code.* Il donne caution de jouir en bon père de famille, s'il n'en est dispensé par l'acte constitutif de l'usufruit; cependant les père et mère ayant l'usufruit légal du bien de leurs enfans, le vendeur ou le donateur, sous réserve d'usufruit, ne sont pas tenus de donner caution.

« ART. 27. *Corresp. à l'art.* 602 *du Code.* Si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre.

« Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées.

« Les denrées sont vendues, et le prix en provenant est pareillement placé.

« Les intérêts de ces sommes, et le prix des fermes, appartiennent, dans ce cas, à l'usufruitier.

« ART. 28. *Corresp. à l'art.* 603 *du Code.* A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage, soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées; et l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit.

« ART. 29. *Corresp. à l'art.* 604 *du Code.* Le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels il peut avoir droit; ils lui sont dus du moment où l'usufruit a été ouvert.

« ART. 30. *Corresp. à l'art.* 605 *du Code.* L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

BIU Cujas

« Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

« ART. 31. *Corresp. à l'art.* 606 *du Code.* Les grosses réparations sont celles de la construction des gros murs et des voûtes, du rétablissement des poutres et des couvertures entières.

« Celui des digues et des murs de soutenement et de clôture aussi en entier.

« Toutes les autres réparations sont d'entretien.

« ART. 32. *Corresp. à l'art.* 607 *du Code.* Ni le propriétaire ni l'usufruitier ne sont tenus de rebâtir ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit.

« ART. 33. *Corresp. à l'art.* 608 *du Code.* L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges annuelles de l'héritage, telles que les contributions et autres, qui, dans l'usage, sont censées charges de fruits.

« ART. 34. *Corresp. à l'art.* 609 *du Code.* A l'égard des charges qui peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier et le propriétaire y contribuent ainsi qu'il suit:

« Le propriétaire est obligé de les payer, et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts.

« Si elles sont avancées par l'usufruitier, il a la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

« ART. 35. *Corresp. à l'art.* 610 *du Code.* Le legs fait par un testateur, d'une rente viagère ou pension alimentaire, doit être acquitté par le légataire universel de l'usufruit, et sans aucune répétition de sa part.

« ART. 36. *Corresp. à l'art.* 611 *du Code.* L'usufruitier à titre particulier n'est pas tenu des dettes auxquelles le fonds est hypothéqué : s'il est forcé de les payer, il a son

BIU Cujas

recours contre le propriétaire, sauf ce qui a été dit au Titre *Des Donations et Testamens.*

« ART. 37. *Corresp. à l'art.* 612 *du Code.* L'usufruitier à titre universel doit contribuer avec le propriétaire au paiement des dettes, ainsi qu'il suit :

« On estime la valeur du fonds sujet à usufruit; on fixe ensuite la contribution aux dettes, à raison de cette valeur.

« Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui en est restitué à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt.

« Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix ou de payer cette somme, et, dans ce cas, l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit, ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

« ART. 38. *Corresp. à l'art.* 613 *du Code.* L'usufruitier n'est tenu que des frais des procès qui concernent la jouissance.

« ART. 39. *Corresp. à l'art.* 614 *du Code.* Si, pendant la durée de l'usufruit, un tiers commet quelque usurpation sur le fonds, ou attente autrement aux droits du propriétaire, l'usufruitier est tenu de le dénoncer à celui-ci; faute de ce, il est responsable de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le serait de dégradations commises par lui-même.

« ART. 40. *Corresp. à l'art.* 615 *du Code.* Si l'usufruit n'est établi que sur un cheval ou autre animal qui vient à périr sans la faute de l'usufruitier, celui-ci n'est pas tenu d'en rendre un autre ni d'en payer l'estimation.

« ART. 41. *Corresp. à l'art.* 616 *du Code.* Si le troupeau sur lequel un usufruit a été établi, périt entièrement par accident ou par maladie et sans la faute de l'usufruitier

BIU Cujas

celui-ci n'est tenu, envers le propriétaire, que de lui rendre compte des cuirs ou de leur valeur.

« Si le troupeau ne périt pas entièrement, l'usufruitier est tenu de remplacer jusqu'à concurrence du croît, les têtes des animaux qui ont péri.

Section III.

Comment l'Usufruit prend fin.

« Art. 42. *Corresp. à l'art.* 617 *du Code.* L'usufruit s'éteint par la mort naturelle et par la mort civile de l'usufruitier;

« Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé;

« Par la consolidation ou la réunion sur la même tête, des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire;

« Par le non-usage du droit pendant trente ans;

« Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi.

« Art. 43. *Corresp. à l'art.* 618 *du Code.* L'usufruit peut aussi s'éteindre par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

« Art. 44. *Corresp. à l'art.* 618 *du Code.* Dans les cas de l'article précédent, les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

« Art. 45. *Corresp. à l'art.* 619 *du Code.* L'usufruit accordé à une commune ne dure que trente ans.

« Art. 46. *Corresp. à l'art.* 620 *du Code.* L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe, dure

BIU Cujas

jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

« ART. 47. *Corresp. à l'art.* 621 *du Code.* La vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier; il continue de jouir de son usufruit, s'il n'y a pas formellement renoncé.

« ART. 48. *Corresp. à l'art.* 622 *du Code.* Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice.

« ART. 49. *Corresp. à l'art.* 623 *du Code.* Si une partie seulement de la chose soumise à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste.

« ART. 50. *Corresp. à l'art.* 624 *du Code.* Si l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment, et que ce bâtiment soit détruit par un incendie ou autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol ni des matériaux.

« Si l'usufruit était établi sur un domaine dont le bâtiment faisait partie, l'usufruitier jouirait du sol et des matériaux.

CHAPITRE II.

De l'Usage et de l'Habitation.

« ART. 51. *Corresp. à l'art.* 625 *du Code.* Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit.

« ART. 52. *Corresp. à l'art.* 626 *du Code.* On ne peut en jouir sans donner préalablement caution, et sans faire des états et des inventaires comme pour un usufruit.

« ART. 53. *Corresp. à l'art.* 627 *du Code.* L'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir en bons pères de famille.

« ART. 54. *Corresp. à l'art.* 627 *du Code.* Les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis,

BIU Cujas

et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue.

« ART. 55. *Corresp. à l'art.* 629 *du Code.* Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit :

« ART. 56. *Corresp. à l'art.* 630 *du Code.* Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds, ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et pour ceux de sa famille.

« Il peut en exiger pour les besoins même des enfans qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage.

« ART. 57. *Corresp. à l'art.* 631 *du Code.* L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

« ART. 58. *Corresp. à l'art.* 632 *du Code.* Celui qui a un droit d'habitation dans une maison, peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné.

« ART. 59. *Corresp. à l'art.* 633 *du Code.* Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé et de sa famille.

« ART. 60. *Corresp. à l'art.* 634 *du Code.* Le droit d'habitation ne peut être ni cédé ni loué.

« ART. 61. *Corresp. à l'art.* 635 *du Code.* Si l'usager absorbe tous les fruits du fonds, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujetti aux frais de culture, aux réparations d'entretien, et aux paiemens des contributions, comme l'usufruitier.

« S'il ne prend qu'une partie des fruits, ou s'il n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue au prorata de ce dont il jouit.

« ART. 62. *Corresp. à l'art.* 636 *du Code.* L'usage des bois et forêts est réglé par des lois particulières. »

2. Le chapitre Ier, *De l'Uusufruit*, est soumis à la discussion.

BIU Cujas

3. Les art. 1, 2, 3 et 4 sont adoptés sans discussion.

4. L'article 5 est discuté.

Sur l'observation de M. *Miot*, le Conseil retranche ces mots : *même à des communes*, afin de ne rien préjuger sur la question que l'article 39 a fait naître.

5. La section Ire, *Des Droits de l'Usufruitier*, est soumise à la discussion.

6. Les articles 6, 7 et 8 sont adoptés sans discussion.

7. L'article 9 est discuté.

8. M. JOLLIVET attaque la disposition de cet article dans les effets qu'elle aurait par rapport à la communauté. L'usufruit qui appartient à l'un des époux tombe dans la communauté; elle fait donc les frais de culture : or il serait très rigoureux de la priver de la récolte, sans lui faire raison de ses impenses. Aussi dans l'usage lui en a-t-on toujours accordé la récompense.

M. TRONCHET dit qu'en pareil cas on n'a jamais accordé de récompense au mari. Comme administrateur, il était tenu de cultiver et d'ensemencer : et même en général tout usufruitier est tenu d'entretenir la chose et d'en jouir en bon père de famille. Le bénéfice qui en peut résulter pour lui est subordonné aux effets du hasard. Mais on ne peut s'écarter, en faveur de la communauté, du principe qui déclare immeubles les fruits pendans par les racines.

M. TREILHARD ajoute que d'ailleurs si l'usufruitier est exposé à ne pas recueillir ce qu'il a semé, il peut arriver aussi qu'il profite d'une récolte que d'autres ont préparée; car la disposition porte sur l'entrée en jouissance comme sur la cessation de l'usufruit. La chance est donc égale.

M. JOLLIVET répond qu'il y a cette différence que, quand la communauté commence, les parties peuvent modifier la disposition de la loi, au lieu que leur volonté

BIU Cujas

ne peut écarter son influence au moment où la communauté finit.

M. TREILHARD fait observer que l'article proposé étant emprunté du projet de la commission, a été communiqué aux tribunaux, et n'a excité aucune réclamation quant au principe. Les tribunaux ont seulement demandé, pour le colon partiaire, la restriction que la section propose.

M. TRONCHET dit que cette approbation tacite et unanime des tribunaux dépose contre l'usage qu'on a prétendu exister.

La proposition de M. *Jollivet* est rejetée.

9. L'article est adopté.

10. L'article 10 est discuté.

M. MURAIRE pense que la seconde partie de l'article est inutile, attendu que l'article 8 met les prix des baux à ferme au nombre des fruits civils qui tombent dans l'usufruit.

M. TRONCHET dit que cette explication a paru nécessaire à la section pour mieux effacer quelques préjugés anciens. En effet, comme les fruits pendans par les racines sont immeubles, on a quelquefois jugé que le prix de la ferme n'appartient à l'usufruitier que lorsque la récolte des fruits est faite pendant sa jouissance.

M. DEFERMON craint qu'il ne s'élève des difficultés lorsque le prix des fermes ne doit être payé, comme dans certains pays, que dix-huit mois après la récolte.

M. TRONCHET répond que toute difficulté est aplanie par la règle qui donne à l'usufruitier le prix de la ferme pour la portion de temps que son usufruit a duré. Il ne pourrait s'élever de difficultés que dans le cas où l'on ferait dépendre le droit de l'usufruitier au prix de la ferme, de l'époque où la récolte qu'il représente aurait été faite : car, comme les fruits de diverses natures ne sont pas récoltés dans le même temps, il faudrait des

BIU Cujas

ventilations et des expertises pour déterminer dans quelle mesure chaque récolte, faite pendant la durée de l'usufruit, devrait être comptée dans le prix total de la ferme. La règle simple que l'article établit prévient tous ces débats.

L'article est adopté.

11. L'article 11 est adopté sans discussion.

12. L'article 12 est discuté.

M. MURAIRE fait observer que, dans les départemens méridionaux, on attache au mot *arrérages* une idée différente de celle qu'il présente ailleurs : là il exprime les arrérages arriérés, c'est-à-dire ceux dus pour les années antérieures à l'année courante. Il paraît nécessaire de faire cesser cette équivoque.

Cette observation est renvoyée à la section pour y avoir égard dans la rédaction.

Le principe de l'article est adopté.

13. L'article 13 est discuté.

M. TRONCHET dit qu'il est difficile que les meubles soumis à l'usufruit soient tellement consommés par l'usage, qu'il n'en reste absolument rien; que cependant on donnerait à l'usufruitier la facilité de les soustraire à son profit, si on ne l'obligeait pas à représenter ce qui en reste.

M. TREILHARD, adoptant ces considérations, propose de retrancher la dernière partie de l'article.

L'article est adopté avec ce retranchement.

14. L'article 14 est adopté sans discussion.

15. L'article 15 est discuté.

M. PELET dit qu'il est contre la nature des choses d'imposer à l'usufruitier l'obligation de remplacer les arbres qu'il tire d'une pépinière : ces arbres sont les fruits mêmes dont on fait la récolte après trois ans; les remplacer, c'est créer une pépinière nouvelle.

BIU Cujas

M. Bigot-Préameneu dit que, puisque sur la jouissance des bois taillis l'on s'en est référé à l'usage, on peut également laisser l'usage déterminer les conditions de l'usufruit établi sur une pépinière.

L'article est adopté avec cet amendement.

16. Les articles 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 22, sont adoptés sans discussion.

17. L'article 23 est discuté.

M. Defermon demande que les mines de métaux ne soient point soustraites à la jouissance de l'usufruitier; car rien ne s'oppose à ce que les fruits d'une concession n'y soient sujets.

M. Treilhard répond que la jouissance des mines n'est conférée que par l'autorité publique : ces sortes de propriétés doivent être surveillées par elle, afin que l'exploitation en soit confiée à ceux-là seuls qui ont et les connaissances propres et les facultés nécessaires pour réussir dans de semblables entreprises. La préférence n'est même due au propriétaire du fonds que lorsque toutes choses sont d'ailleurs égales entre lui et ses concurrens.

M. Defermon pense que cependant, lorsque le propriétaire a obtenu la concession, il doit lui être permis d'en donner l'usufruit comme celui de tout autre bien.

M. Treilhard dit que l'article ne s'applique pas même à ce cas, mais à celui où une mine a été ouverte pendant la durée de l'usufruit.

M. Defermon dit qu'alors il est nécessaire d'en changer la rédaction, afin qu'il n'y ait point de méprise sur l'intention de la loi.

M. Tronchet partage cette opinion; car l'article, dans les termes qu'il est présenté, pourrait introduire l'exclusion absolue de l'usufruitier. Cependant, comme les principes rappelés par M. *Treilhard* doivent être respectés, et

BIU Cujas

qu'en laissant au propriétaire la faculté indéfinie de disposer de l'usufruit de la mine, il serait possible que l'exploitation tombât dans des mains incapables de la diriger, la prudence exige que l'usufruitier ne puisse profiter du don sans l'approbation du gouvernement.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que déjà les lois et réglemens ont établi les précautions qu'on propose; ils veulent que les héritiers du concessionnaire ne puissent profiter de la concession qu'autant qu'elle leur serait confirmée par le gouvernement, et même qu'en général la concession soit censée révoquée, si l'exploitation a été interrompue pendant un temps qu'ils déterminent.

M. TREILHARD dit qu'il faut distinguer l'usufruit du fonds où la mine est placée, de celui de la concession. On ne peut les confondre que lorsque les terrains sous lesquels la mine s'étend appartiennent au même propriétaire; ce qui est très rare. L'usufruit de la concession ne doit en effet être déféré qu'avec la confirmation du gouvernement.

L'article est adopté avec cet amendement.

18. L'article 24 est adopté sans discussion.

19. La section II, *Des Obligations de l'Usufruitier*, est soumise à la discussion.

20. L'article 25 est discuté.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) demande quel serait l'effet de la clause par laquelle un testateur aurait dispensé l'usufruitier de faire inventaire et de donner caution, et déclaré que, dans le cas où l'on voudrait exiger l'accomplissement de ces conditions, il lègue la chose en toute propriété. Un jugement récent du tribunal d'appel de Paris a décidé que, dans ce cas, le légataire est néanmoins tenu de faire inventaire, mais aux frais de l'héritier qui le requiert, pour éviter la contestation

BIU Cujas

après le décès dudit légataire, et les embarras d'un inventaire par commune renommée.

M. TREILHARD doute que le jugement dont on a parlé ait été précisément rendu dans la même espèce. Il est évident en effet qu'une telle clause est valable; car le testateur, qui pouvait d'abord donner la propriété de la chose, peut, à plus forte raison, dispenser son légataire des conditions ordinaires imposées à la jouissance de l'usufruitier, et ordonner que le legs d'usufruit deviendra un legs en toute propriété, si ses intentions ne sont point respectées.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'une telle clause est certainement valable.

M. MALEVILLE ajoute qu'elle est très fréquente dans les testamens.

L'article est adopté.

21 Les articles 26 et 27 sont adoptés sans discussion.

22 L'article 28 est discuté.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS trouve qu'il est trop rigoureux de priver l'usufruitier même des meubles nécessaires à son usage, lorsqu'il lui a été impossible de fournir une caution.

M. TREILHARD répond que cette rigueur est nécessaire pour la sûreté du propriétaire; qu'au surplus elle ne porte pas préjudice à l'usufruitier, puisqu'il vivra dans l'état où il se trouvait avant la libéralité qui lui a été faite, et qu'il touchera le revenu que produira le prix des meubles.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que ces considérations peuvent être d'un grand poids, lorsque l'usufruit est assis sur un mobilier considérable; mais qu'il faut surtout calculer l'effet de la disposition, par rapport aux petites fortunes. Dans les campagnes, par exemple, un mari laisse à sa femme l'usufruit du peu de meubles qui com-

BIU Cujas

posaient leur ménage et peut-être tout leur patrimoine : certainement une faible rente ne remplacera pas les avantages que l'usufruitière eût tirés des meubles en nature. Cependant il importe, dans ce cas, de se régler par l'intention du testateur, et de maintenir dans leur réalité les avantages qu'il a entendu procurer.

L'article est adopté avec l'amendement que l'usufruitier qui n'aura pu fournir caution, conservera néanmoins en nature les meubles nécessaires à son usage suivant son état et sa condition.

23. Les articles 29, 30, 31, 32, 33, 34 et 35 sont adoptés sans discussion.

24. L'article 36 est discuté.

M. JOLLIVET demande si cet article dispense l'usufruitier d'acquitter la rente constituée sur le fonds.

MM. TRONCHET et TREILHARD répondent qu'une telle rente est une charge de l'usufruit.

L'article est adopté.

25. Les articles 37, 38, 39, 40 et 41 sont adoptés sans discussion.

26. La section III, *Comment l'Usufruit prend fin*, est soumise à la discussion.

27. Les articles 42 et 43 sont adoptés sans discussion.

28. L'article 44 est discuté.

M. PORTALIS observe que l'article ne statue pas sur le sort des créanciers de l'usufruitier. Lorsqu'il y a renonciation de sa part, point de doute qu'ils doivent être admis à réclamer; mais lorsqu'il y a déchéance, il faut ou les écarter, ou faire continuer l'usufruit à leur profit. Il est nécessaire de statuer sur cette question, qui s'est souvent présentée. On disait alors que l'expulsion de l'usufruitier suffisait pour mettre à couvert l'intérêt du propriétaire, mais que comme elle ne devait pas devenir pour lui un bénéfice, il était juste qu'il payât jusqu'à due concurrence

BIU Cujas

les dettes de l'usufruitier : on répondait à la vérité que les créanciers avaient dû prévoir que celui-ci pourrait mal administrer, et par cette raison asseoir leur garantie sur des bases plus solides que son usufruit ; mais il restait toujours cette grande considération, que la mauvaise administration de l'usufruitier ne doit pas devenir un profit pour le propriétaire.

M. TRONCHET dit que l'article distingue la privation totale de l'usufruit à raison de dégradations qui attaquent le fond même de la chose, de la privation partielle dont l'objet est d'employer le revenu à réparer les dégradations moins importantes : dans l'un et l'autre cas, les créanciers ne peuvent avoir droit que sur les fruits qui ne sont point affectés à l'indemnité du propriétaire.

M. TREILHARD dit que les créanciers ne peuvent exercer que les droits de leur débiteur. Il leur est permis d'intervenir et de discuter la demande en extinction d'usufruit formée par le propriétaire, d'offrir des garanties, de demander que la privation de l'usufruit ne soit que partielle ; mais quand la contestation est jugée, soit avec eux, soit sans eux (le propriétaire n'étant point obligé de les appeler), il ne leur reste plus de recours ; ils doivent s'imputer de n'avoir point surveillé l'usufruitier ; avec moins de négligence ils auraient connu la demande du propriétaire et auraient pu intervenir.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'on peut rédiger l'article de manière qu'il ne préjuge rien contre les créanciers, et qu'il laisse aux juges la liberté d'avoir égard aux circonstances ; il suffit d'ajouter : *sans préjudice des droits légitimes des créanciers.* Les circonstances seules doivent décider, car il serait possible qu'un usufruitier présentât de faux créanciers pour conserver sa jouissance sous leur nom.

M. DEFERMON dit que les intérêts du propriétaire sont

BIU Cujas

suffisamment garantis par la caution que l'usufruitier est tenu de fournir, et par les précautions qui la suppléent; que d'ailleurs son droit à reprendre l'usufruit est éventuel, tandis que celui que l'usufruitier a de le conserver est certain.

Le consul CAMBACÉRÈS répond qu'il ne s'agit pas ici de quelques dommages particuliers, résultant de dégradations peu importantes, mais d'empêcher que le propriétaire ne soit privé de sa chose par une dégradation totale. Une caution ne suffit pas pour lui donner cette dernière garantie : d'abord, elle peut devenir insolvable; mais, ce qui est bien plus ordinaire, elle contestera sur l'étendue de son engagement.

M. BIGOT-PRÉAMENEU dit qu'il est possible de pourvoir également à l'intérêt des créanciers et à celui du propriétaire. Le propriétaire n'est pas forcé de les appeler; le jugement rendu sans eux a toute sa force : mais il semble que si ensuite, ils proposent de réparer les dégradations en indemnité desquelles l'usufruit a été ou aboli ou restreint, l'usufruit doit revivre à leur profit.

M. MALEVILLE observe qu'ils ne seraient plus admissibles après la contestation terminée.

M. TREILHARD dit que l'extinction de l'usufruit étant tout à la fois une peine contre l'usufruitier, et une indemnité pour le propriétaire, on ne peut accorder aux créanciers que la faculté d'intervenir et de faire des offres.

L'amendement de M. *Treilhard* est adopté.

29. L'article 45 est discuté.

La rédaction de cet article est changée ainsi qu'il suit: *L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers, ne dure que trente ans.*

30. Les articles 46, 47, 48, 49 et 50 sont adoptés sans discussion.

BIU Cujas

31. Le chapitre II, *De l'Usage et de l'Habitation*, est soumis à la discussion.

32. Les articles 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 et 62, qui composent ce chapitre, sont adoptés sans discussion.

33. Le consul Cambacérès propose de placer également à la tête du chapitre précédent, la disposition générale énoncée dans l'article 54.

En consacrant le principe que le titre fait loi, et que les dispositions du Code Civil ne sont destinées qu'à le suppléer, cette disposition leverait une foule de difficultés, celle par exemple qui s'est élevée sur l'effet de la clause qui dispense l'usufruitier de donner caution et de faire inventaire.

Cette proposition est adoptée.

II.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 4 brumaire an XII (27 *octobre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Deuxième rédaction du Titre *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.*
2. Déclaration faite par le rapporteur, qu'il ne s'arrêtera pas sur les changemens peu importans.
3. Observation que la rédaction de l'art. 23 est conforme à l'amendement adopté dans la séance du 27 vendémiaire. — Adoption de cette rédaction.
4. Adoption de l'addition faite par la section à l'art. 24. — Motifs de cette addition.
5. Observation que les articles 28 et 45 sont rédigés d'après les amendemens admis dans la séance du 27 vendémiaire.
6. Communication officieuse à la section de législation du Tribunat.

BIU Cujas

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. TREILHARD présente une nouvelle rédaction du Titre III, *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation*, rédigé conformément aux amendemens adoptés dans la séance du 27 vendémiaire.

Elle est ainsi conçue :

DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.

CHAPITRE PREMIER.

De l'Usufruit.

« ART. 1er. *Cet article est le même que l'art.* 1er *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. à l'art.* 578 *du Code.*

« ART. 2. *Corresp. à l'art.* 2 *de la* 1re *rédaction* (Voy. I, n° 1), *et à l'art.* 579 *du Code.* L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme : dans ce dernier cas, il se règle par le dernier titre qui le constitue.

« ART. 3 et 4. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 3 *et* 4 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 580 *et* 581 *du Code.*

« ART. 5. *Corresp. à l'art.* 5 *de la* 1re *rédaction* (Voy. I, n° 1, *et la note sur cet article*). Il peut être accordé à tous ceux qui peuvent posséder des biens.

SECTION PREMIÈRE.

Des Droits de l'Usufruitier.

« ART. 6, 7, 8, 9, 10 et 11. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 6, 7, 8, 9, 10 *et* 11 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 582, 583, 584, 585, 586 *et* 587 *du Code.*

« ART. 12. *Corresp. à l'article* 12 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 588 *du Code.* L'usufruit d'une

BIU Cujas

rente viagère donne aussi à l'usufruitier, pendant la durée de son usufruit, le droit d'en percevoir les arrérages sans être tenu à aucune restitution.

« ART. 13. *Corresp. à l'article* 13 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'article* 589 *du Code.* Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublans, l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et 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.

« ART. 14. *Cet article est le même que l'article* 14 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1, *et la note sur cet article*).

« ART. 15. *Corresp. à l'article* 15 *de la* 1re *rédaction et à l'article* 590 *du Code.* L'usufruit comprend les coupes de bois taillis, à la charge par l'usufruitier d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires; sans indemnité toutefois en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

« Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière sans la dégrader, font aussi partie de l'usufruit, à la charge par l'usufruitier de se conformer aux usages des lieux pour le remplacement.

« ART. 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 22. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 16, 17, 18, 19, 20, 21 *et* 22 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 591, 592, 593, 594, 595, 596 *et* 597 *du Code.*

« ART. 23. *Corresp. à l'article* 23 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'article* 598 *du Code.* Il jouit aussi, de la même manière que le propriétaire, des mines et carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usu-

BIU Cujas

fruit; et, néanmoins, s'il s'agit d'une exploitation qui ne puisse être faite sans une concession, l'usufruitier ne pourra en jouir qu'après en avoir obtenu la permission du gouvernement.

« Il n'a aucun droit aux mines et carrières non encore ouvertes, ni aux tourbières dont l'exploitation n'est point encore commencée, ni au trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit.

« ART. 24. *Corresp. à l'article* 24 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'article* 599 *du Code.* Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

« De son côté, 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 fût augmentée.

« Il peut cependant enlever les glaces, tableaux et autres ornemens qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

SECTION II.

Des Obligations de l'Usufruitier.

« ART. 25, 26 et 27. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 25, 26 *et* 27 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 600, 601 *et* 602 *du Code.*

« ART. 28. *Corresp. à l'article* 28 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'article* 603 *du Code.* A défaut d'une caution de la part de l'usufruitier, le propriétaire peut exiger que les meubles qui dépérissent par l'usage, soient vendus, pour le prix en être placé comme celui des denrées, et l'usufruitier jouit de l'intérêt pendant son usufruit. Cependant l'usufruitier pourra demander, et juges pourront ordonner, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage

BIU Cujas

lui soit délaissée, sous sa simple caution juratoire, et à la charge de les représenter à l'extinction de l'usufruit.

« ART. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 et 37. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 *et* 37 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611 *et* 612 *du Code.*

« ART. 38. *Corresp. à l'article* 38 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 513 *du Code.* L'usufruitier n'est tenu que des frais des procès qui concernent la jouissance, et des autres condamnations auxquelles ces procès pourraient donner lieu.

« ART. 39, 40 et 41. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 39, 40 *et* 41 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 614, 615 *et* 616 *du Code.*

SECTION III.

Comment l'Usufruit prend fin.

« ART. 42 et 43. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 42 *et* 43 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux articles* 617 *et* 618 *du Code.*

« ART. 44. *Corresp. à l'article* 44 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 618 *du Code.* Dans le cas de l'article précédent, les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations pour la conservation de leurs droits; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir, et les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayans-cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

« ART. 45. *Corresp. à l'article* 45 *de la* 1re *rédaction*

BIU Cujas

(Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 619 *du Code.* L'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.

« ART. 46, 47, 48, 49 et 50. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 46, 47, 48, 49 *et* 50 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 620, 621, 622, 623 *et* 624 *du Code.*

CHAPITRE II.

De l'Usage et de l'Habitation.

« ART. 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 et 62. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 *et* 62 *de la* 1re *rédaction* (Voy. I, n° 1), *et corresp. aux art.* 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635 *et* 636 *du Code.* »

2. M. TREILHARD dit qu'il n'arrêtera pas l'attention du Conseil sur quelques changemens légers et de pure rédaction ; qu'il se bornera à faire remarquer les changemens plus importans.

3. Il fait observer que la rédaction nouvelle de l'art. 23 est conforme aux amendemens adoptés dans la séance du 27 vendémiaire.

La rédaction est adoptée.

4. M. TREILHARD ajoute que la section a cru devoir faire une addition à l'art. 24, afin de prévenir les difficultés qui pourraient s'élever lors de la cessation de l'usufruit, sur les améliorations faites à la chose par l'usufruitier.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS propose de comprendre textuellement dans la disposition les héritiers de l'usufruitier.

Cet amendement est adopté.

La troisième partie de l'article sera rédigée ainsi : « Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, etc. »

5. M. TREILHARD reprend et dit que la section a réformé

BIU Cujas

les articles 28 et 45, conformément aux observations qui ont été faites.

La rédaction qu'il présente est adoptée.

6. Le Consul ordonne que le Titre qui vient d'être arrêté par le Conseil, soit communiqué officieusement, par le secrétaire général du Conseil d'Etat, à la section de législation du Tribunat, conformément à l'arrêté du 18 germinal an x.

III.

OBSERVATIONS

De la section de législation du Tribunat des 17 *brumaire an* XII (9 *novembre* 1803) *et jours suivans.*

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Examen du Titre *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.*
2. Proposition de substituer, dans l'art 1er, les mots *comme le propriétaire*, à ceux *avec le même avantage que le propriétaire.*
3. Proposition de retrancher, dans l'article 2, cette phrase : *dans ce dernier cas, il se règle par le titre qui le constitue*, attendu qu'il suffit du principe que l'usufruit se règle par la volonté de l'homme.
4. Proposition de supprimer l'art. 5, parce qu'on en pourrait abuser, et qu'on peut s'en tenir aux principes généraux.
5. Proposition de substituer, dans la seconde partie de l'art. 9, le mot *ni* au mot *et.*
6. Proposition de supprimer l'art. 14, comme virtuellement compris dans les articles 4, 7, 40 et 41.
7. Proposition de changer la rédaction de l'art. 15.
8. Proposition de donner à l'article 17 une rédaction qui l'étende à tous les arbres de haute futaie sans distinction.

BIU Cujas

9. Proposition de rédiger l'art. 18 de manière qu'il attribue à l'usufruitier le produit annuel ou périodique des arbres qui ne sont ni futaie ni taillis.

10. Proposition de donner à l'art. 25 une rédaction qui fasse apercevoir que le procès-verbal a pour objet de constater l'état des lieux, et non de donner ouverture à des répétitions contre le propriétaire.

11. Proposition de corriger une faute typographique dans l'art. 28.

12. Proposition d'exprimer, dans l'art. 31, que l'usufruitier est tenu non seulement de la construction, mais encore de la réparation des gros murs, voûtes, etc.

13. Proposition, sur l'art. 35, de soumettre l'usufruitier, légataire à titre universel, à payer les rentes viagères dans la proportion de sa jouissance.

14. Proposition de substituer, dans l'article 37, l'expression *l'usufruitier universel, ou à titre universel,* à celle d'*usufruitier à titre universel.*

15. Proposition de retrancher, dans l'art. 40, les mots *sur un cheval.*

16. Proposition de fondre les articles 43 et 44 en un seul article, afin d'exclure l'idée qu'il n'est permis au juge de constituer une pension annuelle à l'usufruitier, que dans le seul cas où ses créanciers interviendraient.

17. Proposition de donner à l'art. 52 une rédaction qui indique que la condition de faire inventaire et celle de donner caution, sont toujours cumulatives.

TEXTE DES OBSERVATIONS.

La séance s'ouvre par la lecture du procès-verbal de la précédente. La rédaction en est adoptée.

1. Un membre, au nom d'une commission, fait un rapport sur le projet de loi formant le Titre III du Livre II, *Des Biens et des différentes Modifications de la Propriété.*

BIU Cujas

Lequel projet de loi est intitulé *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.*

2. Article 1er. (1) La section propose de substituer à ces mots, *avec le même avantage que le propriétaire lui-même*, ceux-ci, *comme le propriétaire.*

Les expressions employées dans le projet de loi ont paru présenter une trop grande latitude. Il y a plusieurs cas dans lesquels l'usufruitier ne jouit pas *avec le même avantage que le propriétaire lui-même*, et notamment en ce qui concerne les mines, les carrières, les tourbières, et dans les cas encore où l'usufruit n'est établi que sur un bâtiment, et que ce bâtiment soit détruit par un incendie, ou autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté, cas dans lesquels l'usufruitier n'aura le droit de jouir ni du sol ni des matériaux, d'après l'article 50, en sorte qu'il y aurait au moins une apparence de contradiction dans les termes du projet de loi.

Il a paru que ces mots, *comme le propriétaire*, avaient plus d'analogie avec la simple perception des fruits dont il est question dans cet article, et qu'ils ne seraient pas en opposition avec les dispositions suivantes.

Il y a encore une autre raison à l'appui du changement proposé; c'est que l'usufruitier doit participer comme le propriétaire aux charges de la propriété; et, sous ce rapport, il s'agit de *désavantages*, et non d'*avantages*. L'idée est remplie par les mots *comme le propriétaire.*

3. Article 2. La section vote la suppression de la seconde partie de l'article : *dans ce dernier cas, il se règle par le titre qui le constitue.*

Tout ce qu'on a voulu dire dans cette seconde partie

---

(1) La rédaction sur laquelle porte cette discussion est celle qui a été adoptée au Conseil dans la séance du 4 brumaire an XII. *Voyez* II, n° 1.

BIU Cujas

se trouve dans la première, qui porte : *L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme.*

D'ailleurs, si la seconde partie de l'article subsistait, elle laisserait quelque chose à désirer. On y suppose non seulement que le titre établit l'usufruit, mais encore qu'il le règle. Mais il peut l'établir sans le régler et le modifier; et dans le cas d'un simple établissement par titre, il faudrait dire que l'usufruit est réglé par la loi. Or, tout cela est de droit, et résulte suffisamment de la première partie seule.

4. Article 5. La section vote la suppression de cet article entier, ainsi conçu : *Il peut être accordé à tous ceux qui peuvent posséder des biens.*

Il est d'abord inutile, d'après le principe général que ceux qui sont incapables de recevoir, le sont pour un usufruit comme pour une propriété.

Ensuite il peut donner lieu à des inconvéniens. On peut citer pour exemple le cas où un mort civilement ne recevrait pas un usufruit, mais disposerait des immeubles qu'il aurait acquis dans son état de mort civile. Il aurait droit de les vendre; et il pourrait par conséquent s'en réserver l'usufruit. On pourrait abuser de cet article pour soutenir la négative.

De plus, en laissant cet article, il faudrait le répéter pour l'usage et l'habitation.

Il semble plus convenable de s'en tenir aux principes déjà établis au Titre *De la Jouissance et de la Privation des Droits civils.*

5. Article 9. La section propose de dire dans la seconde partie de cet article, *sans récompense de part* ni *d'autre*, au lieu de *sans récompense de part* et *d'autre.*

6. Article 14. La section propose la suppression de cet article.

BIU Cujas

Ses dispositions sont parfaitement comprises dans celles des articles 4, 7, 40 et 41.

7. Article 15. La section propose de rédiger la première partie de cet article ainsi qu'il suit : « Si l'usufruit com-« prend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'obser-« ver, etc. », en faisant subsister le reste de cette première partie.

Le mode de rédaction proposé est plus conforme à celui des articles précédens. D'ailleurs il laisse supposer, ainsi que cela doit être, d'après ce qui est déjà établi, que les coupes de bois taillis, ainsi que tout ce qui est produit, sont dans les fruits.

Par les mêmes raisons, la section propose de rédiger la seconde partie de l'article ainsi qu'il suit :

« Les arbres qu'on peut tirer d'une pépinière, sans la « dégrader, ne font aussi partie de l'usufruit qu'à la charge « par l'usufruitier, etc. »

8. Article 17. La section propose de dire, *dans tous les autres cas, l'usufruitier peut toucher aux arbres de haute futaie*, etc., au lieu de, *aux bois de haute futaie*, le reste de l'article devant subsister.

L'objet de ce changement est de comprendre dans l'article, non seulement les bois proprement dits de haute futaie, mais encore les arbres qui peuvent leur être assimilés, tels que ceux d'avenues, ornemens ou épars, pour lesquels le projet de loi présentait une lacune.

9. Article 18. La section propose de substituer à la rédaction de cet article celle qui suit :

« Il peut prendre dans les bois des échalas pour les « vignes. Il peut aussi prendre sur les arbres des produits « annuels et périodiques, le tout suivant l'usage du pays, « ou la coutume des propriétaires. »

La rédaction proposée aura le double avantage de comprendre le droit de prendre des échalas dans les bois, si

BIU Cujas

tel est l'usage du pays, et celui de prendre les produits annuels ou périodiques de certains arbres, qui ne sont ni bois de futaie, ni bois taillis, tels que les saules, peupliers, aunes, bouleaux, bois de liége, etc., pour lesquels le projet de loi présentait aussi une lacune.

10. Article 25. La section propose de dire :

« L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont; « mais il ne peut entrer en jouissance, etc. »

Le surplus de l'article devant subsister.

Il paraît nécessaire d'annoncer que c'est seulement pour établir l'état des lieux, et pour les laisser de même, que l'usufruitier doit faire dresser procès-verbal, mais qu'il ne peut s'en servir dans la vue d'aucune répétition contre le propriétaire.

11. Article 28. La section propose de dire, *et alors l'usufruitier jouit*, et *les juges*. L'omission des mots *alors* et *les* ne paraissant être qu'une faute typographique.

12. Article 31. La section propose de s'exprimer ainsi : « Les grosses réparations sont celles des gros murs et des « voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures « entières. »

Le reste de l'article devant subsister.

Cette rédaction, qui est conforme à l'article 262 de la coutume de Paris, paraît plus exacte.

En disant, comme dans l'article du projet de loi : « Les « grosses réparations sont celles de la construction des « gros murs et des voûtes, etc. », on pourrait en induire que les grosses réparations ne consistent que dans la construction entière des gros murs et des voûtes, etc. Cependant, il peut être question de les réparer ou repeindre en partie, sans les construire entièrement ; et ces réparations doivent être mises au nombre de celles qui sont à la charge du propriétaire, comme tendant à maintenir l'objet dans son état naturel.

BIU Cujas

13. Article 35. La section propose de substituer à cet article la rédaction suivante :

« Le legs fait par un testateur d'une rente viagère ou « pension alimentaire, doit être acquitté par le légataire « universel de l'usufruit dans son intégrité, et par le léga- « taire à titre universel de l'usufruit, dans la proportion « de sa jouissance, sans aucune restitution de leur part. »

Il ne suffit pas de parler des charges, dans ce cas, du légataire universel; il faut rappeler aussi celles du légataire à titre universel. Il doit contribuer en proportion de la quotité dont il a l'usufruit. Cette disposition est d'ailleurs conforme à ce qui est dit à ce sujet au Titre *Des Donations et Testamens.*

14. Article 37. Par la même raison, la section propose de dire, *l'usufruitier universel, ou à titre universel*, au lieu de dire seulement, *l'usufruitier à titre universel.*

Il est essentiel de maintenir toujours la distinction des trois sortes de legs établis au Titre *Des Donations et des Testamens*, savoir : le legs universel, le legs à titre universel et le legs à titre particulier.

15. Article 40. La section propose de dire :

« Si l'usufruit n'est établi que sur un animal qui vient « à périr, etc. »

L'exemple de l'usufruit *sur un cheval* paraît inutile.

16. Articles 43 et 44. La section propose de refondre ces deux articles en un seul, qui serait ainsi conçu :

« L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier « fait de sa jouissance, soit en commettant des dégrada- « tions sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'en- « tretien.

« Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir « dans les contestations pour la conservation de leurs « droits. Ils peuvent offrir la réparation des dégradations « commises, et des garanties pour l'avenir.

BIU Cujas

« Les juges peuvent, suivant la gravité des circon-« stances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usu-« fruit, etc. », avec le reste du paragraphe second de l'article du projet.

Voici l'objet de ce changement.

En laissant subsister les deux articles du projet de loi, il pourrait en résulter que les juges ne devraient avoir la liberté de substituer une pension annuelle en faveur de l'usufruitier et pour sa vie, que dans le seul cas où ses créanciers interviendraient pour la conservation de leurs droits. L'article 43 restant tel qu'il est, paraîtrait exclure cette faculté à l'égard de l'usufruitier, quand il n'y aurait pas le concours des créanciers ; et l'article 44 ne paraîtrait faire une exception que dans le seul cas de ce concours.

Cependant l'intention des auteurs du projet paraît être que cette faculté existe dans tous les cas. Telle est aussi l'opinion de la section ; et ce but est plus sûrement rempli par la rédaction proposée.

17. Article 52. La section propose de dire : « On ne peut « en jouir, comme dans le cas de l'usufruit, sans donner « préalablement caution, et sans faire des états et inven-« taires. »

La rédaction du projet de loi présente une difficulté, qui est de savoir si ces termes, *comme pour un usufruit*, qui sont à la fin, se rapportent à la nécessité de donner caution, ou seulement à la nécessité de faire des états et des inventaires. La rédaction proposée fait disparaître toute équivoque.

BIU Cujas

IV.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 14 *nivose an* XII (5 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Compte rendu des observations de la section du Tribunat, sur le Titre *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.*
2. Présentation et adoption de la rédaction définitive.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. TREILHARD rend compte des observations sur le Titre *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.*

Il dit que ces observations n'ont porté que sur de légers changemens de rédaction que la section a adoptés.

2. M. *Treilhard* présente ensuite la rédaction définitive de ce Titre.

Le CONSEIL l'adopte sans discussion.

Nota. La rédaction adoptée dans cette séance est celle qui a passé dans le Code.

V.

EXPOSÉ DE MOTIFS

Fait par M. GALLI (1), *conseiller d'Etat, et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du* 2 *pluviose an* XII (23 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Matière et division du Titre.
2. Définition de l'usufruit. — On a évité dans cette définition,

(1) M. *Galli* était né Piémontais; homme fort versé dans les lois de sa patrie originaire, et auquel on doit des ouvrages fort estimés en

BIU Cujas

l'expression *salvâ rerum substantiâ*, qui semble soustraire à l'usufruit les choses susceptibles de détérioration.

3. L'usufruit peut être établi, même sur les choses qui se consument par l'usage.

4. Comment la loi ou la volonté de l'homme peuvent le constituer.

5. La disposition qui décide que l'usufruitier acquiert les fruits civils jour par jour, et celle qui applique cette règle aux fermages et aux loyers, tarissent la source d'un grand nombre de procès.

6. Renvoi à l'usage des lieux, relativement à la jouissance des pépinières et des échalas.

7. Comment le projet concilie la sûreté du propriétaire, avec l'intérêt de l'usufruitier pauvre et hors d'état de trouver une caution.

8. Équité de l'exception pour les meubles qui lui sont nécessaires.

9. Il était raisonnable de s'écarter, conformément à l'opinion de Domat, de la disposition des lois romaines qui donnait cent ans de durée à l'usufruit constitué au profit des corporations.

10. Le projet écarte avec raison les distinctions que les lois romaines établissaient entre les diverses espèces d'usufruits; elles engendraient des contestations sans nombre.

11. Conclusion.

TEXTE DE L'EXPOSÉ DE MOTIFS.

1. LÉGISLATEURS, nous venons vous présenter, au nom du

Sardaigne; mais il était peu familiarisé avec nos formes et notre langue. Il ne faut donc pas s'étonner de quelques traits bizarres qu'on rencontrera dans son discours. On aurait voulu le dispenser de présenter aucun projet de loi; mais cette exclusion paraissant l'affliger, on s'est décidé à lui confier celle d'un projet dont il était le plus facile d'exposer les motifs; et au fond son exposé est très exact.

BIU Cujas

gouvernement, le Titre *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation*, qui est le IIIe du Livre II du projet de Code Civil.

Ce Titre est divisé en deux chapitres.

Le premier concerne *l'Uusufruit;*

Le second *l'Usage et l'Habitation.*

2. L'on débute dans le premier par définir ce que c'est que l'usufruit. C'est, dit-on, le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, avec le même avantage que le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

A la vérité, quelque difficile que puisse être toute définition (1), et malgré qu'il soit très dangereux d'en insérer dans un corps de lois, cependant, comme celui dont il s'agit n'est pas seulement une nouvelle règle pour les juges, mais bien aussi une instruction pour chaque citoyen, il est bon d'y en trouver quelques unes brièves et précises qui, éclairant les juges et les parties en même temps, ôtent, s'il se peut, toute incertitude, et toutes ces difficultés que de justes doutes et des chicanes pourraient élever.

Aussi, remarquez bien qu'on ne dit pas ce que d'autres ont dit (2), que l'usufruit est le droit de jouir d'une chose dont on n'est pas le propriétaire, *la conservant entière, et sans la détériorer ni la diminuer.* Ces dernières paroles porteraient l'exclusion des choses qui se consument par l'usage, ou qui se diminuent, desquelles cependant on peut avoir l'usufruit sous le nom, comme s'expriment les praticiens, d'*usufruit impropre*, soit *quasi ususfructus*, comme le dit formellement le texte dans les *Institutes* (3), et ce, par suite de la règle générale que l'usufruit peut

---

(1) L. CCII, ff. *De Regulis juris.* — (2) Domat, Liv. Ier. Tit. II, *De l'Usufruit*, §. Ier. — (3) §. II, *De Usufr.* (*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

s'établir sur toutes les choses qui sont en notre patrimoine (1), soit qu'elles se conservent, soit qu'elles se diminuent, soit qu'elles se consument.

Voici pourquoi, dans ce Code, on a préféré l'expression de la loi romaine (2), *salvâ rerum substantiâ.*

3. Et voici pourquoi il est déclaré à l'article 581 (*4e de la rédact. définitive*) (3) que *l'usufruit peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.* Oui, sur toute espèce, et par conséquent sur ces choses aussi qui se consument par l'usage, ou qui se diminuent.

4. A l'article 579 (*2e de la rédaction définitive*), il est dit : *L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme.* Certes par l'un et par l'autre.

Par la loi, tel que l'usufruit légal appartenant aux père et mère sur le bien de leurs enfans, dont il est parlé à l'article 601 (*24e de la rédaction définitive*).

Par la volonté de l'homme, tel que celui qui est porté par un testament, par un contrat. C'est cet usufruit qui nous procure, qui nous facilite des libéralités, des actes de bienfaisance et de gratitude. C'est par le moyen de cet usufruit que des transactions des plus épineuses quelquefois se combinent, que les acquisitions les plus importantes et les plus difficiles se font : c'est par lui que les époux se donnent mutuellement les derniers témoignages de leur amour et de leur tendresse.

5. Les fruits civils sont réputés, comme il est dit dans l'article 586 (*9e de la rédaction définitive*), s'acquérir jour par jour, et appartiennent à l'usufruitier, à proportion de la durée de son usufruit.

---

(1) L. I. *De Usufr. juncto*, §. II, *Instit. De Usufr.* — (2) *In lege primâ*, ff. *De Usufr.* (*Notes de l'orateur.*)

(3) Dans l'intervalle de la rédaction définitive à la présentation du projet, le numérotage a été changé ; on a donné aux articles une série qui continue celle des lois décrétées avant celle-ci.

BIU Cujas

Or, on a très bien fait d'appliquer cette règle au prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et autres fruits civils, dans la classe desquels, à l'article 584 (*7e de la rédaction définitive*), on avait déjà rangé le prix des baux à ferme.

Cette application, dis-je, a été très bonne, puisqu'à son appui viennent cesser toutes les questions qui s'agitaient autrefois entre le propriétaire et l'héritier de l'usufruitier, sur le mode de répartir un prix qui, représentant des fruits naturels, paraissait devoir suivre la nature de ceux-ci, et non celle des autres.

6. A l'égard des arbres qu'on peut tirer d'une pépinière, il est dit, dans l'article 590 (*13e de la rédaction définitive*), de se conformer aux usages des lieux pour leur remplacement.

Quant aux échalas pour les vignes qu'on peut prendre dans les bois, et quant aux produits annuels ou périodiques qu'on peut prendre sur les arbres, il est statué, à l'article 593 (*16e de la rédaction définitive*), que l'on doit suivre l'usage du pays ou la coutume du propriétaire.

Ainsi sont respectées et maintenues partout où il le faut, les habitudes, les coutumes des peuples.

Cette excellente partie de législation ne serait-elle pas également due aux sages réflexions des rédacteurs du projet, puisqu'ils ont, dans leur discours préliminaire, très ouvertement manifesté l'empressement qu'ils avaient qu'il y eût une tradition suivie d'usages, de maximes, de règles, afin que l'on pût, en certains cas, juger aujourd'hui comme on a déjà jugé hier? (1)

7. A l'article 602 (*25e de la rédaction définitive*), il est dit

---

(1) *Projet du Code*, page 12, du Discours préliminaire.
(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

que *si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les immeubles sont donnés à ferme ou mis en séquestre.*

Les sommes comprises dans l'usufruit sont placées.

Les denrées sont vendues, et le prix en provenant est pareillement placé.

Les intérêts de ces sommes et les prix des fermes appartiennent dans ce cas à l'usufruitier.

Cette jurisprudence est bien plus judicieuse, bien plus réfléchie que celle de ces pays où l'usufruitier pauvre, isolé ou étranger, ne trouvant point de caution, l'on doit alors s'en tenir à la caution juratoire. Mais cette caution juratoire serait-elle aussi satisfaisante pour le propriétaire? Cette caution, qui n'est que de paroles, pourrait-elle valoir au propriétaire autant que lui valent les moyens ci-dessus prescrits?

8. Néanmoins, s'il est d'après la justice de ne pas admettre aucune caution juratoire dans le cas sus-énoncé, il est également d'après l'équité, d'après les principes d'une juste considération, de l'avoir adoptée dans le cas de l'article 603 (23e *de la rédaction définitive*), où il est précisément dit que *l'usufruitier peut demander et les juges peuvent accorder, suivant les circonstances, qu'une partie des meubles nécessaires pour son usage lui soient délaissés sous sa simple caution juratoire.*

9. L'article 619 (43e *de la rédaction définitive*) établit que *l'usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans.*

L'on n'a pas partagé ici l'opinion du texte romain (1): *placuit centum annis tuendos esse municipes.*

A la vérité, on ne pourrait trouver bien solide la raison qui y est alléguée : *quia is finis vitæ longævi hominis est.*

---

(1) L. VIII, ff. *De Usufr. et usufr. legato.* L. *An usufr.* 56. *De usufr.* (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

Comment! parce qu'un homme peut vivre cent ans, il faudra décerner l'usufruit aussi pour cent ans à une ville ou autre communauté? Je n'en comprends pas la conséquence, mais je comprends bien la droiture de votre immortel Domat, qui lui-même devança l'opinion de notre Code, et ne craignit pas de dire qu'il y aurait eu bien plus de raison de fixer cet usufruit à trente années seulement. (1)

10. Vous verrez, législateurs, qu'après avoir donné avec beaucoup de précision la définition de l'usufruit, après en avoir expliqué la nature, après avoir dit comment et sur quelle chose il peut s'établir, on est passé de suite, articles 582 (5e *de la rédaction définitive*) et suivans, aux droits de l'usufruitier, sans s'occuper des autres distinctions que des interprètes des siècles passés avaient inventées, en les exprimant par des locutions étrangères au texte, et vraiment barbares, telles que celles-ci : *inter usumfructum* CAUSALEM *et usumfructum* FORMALEM, sous le prétexte qu'elles étaient plus propres à l'intelligence des anciens jurisconsultes, tandis qu'au contraire d'interminables disputes et d'innombrables procès ont été les seuls fruits de ces subtilités.

11. Je vous ai peut-être entretenus plus qu'il ne fallait du droit romain; mais je suis né en Italie, d'où il tire son origine, où les Pandectes ont été retrouvées, où ses maximes triomphent encore.

En sollicitant votre indulgence, j'emprunterai la voix d'un Français, de votre célèbre Dumoulin. Il s'exprime ainsi dans sa préface de la *Coutume de Paris*, n° 110 : *E jure scripto mutuamur quod æquitati consonum invenitur, non quod fuerimus subditi Justiniano aut successoribus ejus*,

---

(1) Titre XI, *De l'Usufruit*, in fine.

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

sed quia jus, illo auctore, à sapientissimis viris ordinatum tam est æquum, rationabile, et undèquaque absolutum omnium ferè christianarum gentium usu et approbatione commune sit effectum.

Je ne m'arrête pas à vous faire une plus ample analyse des autres dispositions de cet article 1er, ni de celles de l'article 2e, qui concernent l'usage et l'habitation; elles ne souffrent pas la moindre objection, et n'ont par conséquent pas besoin d'être développées : il suffira donc de vous en faire lecture pour que leur justice et leur utilité vous soient connues à l'instant.

Sans doute, législateurs, c'est un honneur bien grand que celui de pouvoir monter à cette tribune; et il est encore plus grand pour moi, qui seul n'aurais jamais pu y aspirer

Oui, législateurs, ce n'est que le bénéfice de la réunion accordée au peuple piémontais qui a rejailli sur moi par un effet du hasard, plus que par celui d'autres circonstances qui dussent me protéger.

C'est dans cette journée, législateurs, que je dois vous parler pour la première fois, c'est aujourd'hui que je dois remplir ma tâche envers vous.

Instruit depuis quelque temps par les lumières de mes illustres collègues, j'ai quelquefois espéré de pouvoir y satisfaire; mais, d'autre part, ébloui chaque jour par leur éloquence, frappé de l'énergie de leurs sentimens, pénétré de la justesse de leurs maximes, je n'ai pas le courage d'élever ma voix impuissante et timide après tant de Démosthènes, de Cicérons, d'Eschines.

Je ferai donc beaucoup mieux, en resserrant mon discours, de le soustraire à une plus ample et toujours juste censure.

Devenu citoyen français seulement depuis une très courte époque, il n'est pas surprenant que, par rapport à

BIU Cujas

la France, je n'aie pas suivi le conseil d'un de vos plus célèbres magistrats, d'Aguesseau, lorsqu'il dit qu'une de nos premières études doit être celle de notre patrie, de son histoire, de sa législation, de ses mœurs.

Par conséquent, je ne suis pas à même, autant qu'un Français, de discerner toutes les beautés de votre Code, celles, dis-je, qui résultent de son parallèle avec les abus et les vices du précédent.

Je connais quelques uns de ces inconvéniens, tels que cette masse immense, cet informe chaos de tant de coutumes; mais, je le repète, je ne suis pas à même de calculer exactement et par une juste comparaison tout le bien de l'un et tout le mal de l'autre.

En vérité, législateurs, je crains fort que par suite de ce nouveau Code ne soient presque ensevelis dans un éternel oubli ces grands juriconsultes de la France, Duaren, Talon, Terrasson, d'Aguesseau, Domat, Pothier, et il me fâcherait plus encore d'y voir ensevelis un Cujas, un Favre.

Voulez-vous savoir le motif de ma juste prédilection? je vous le dirai.

Cujas, natif de Toulouse, fut appelé en Piémont par Emmanuel-Philibert. C'est dans ses écrits que les Piémontais apprirent les vrais élémens de la jurisprudence. Oui, l'université de Turin s'honore toujours de son nom. Les Piémontais furent ses disciples; les Piémontais lui sont reconnaissans et le seront à jamais.

Et quant à Favre, jadis premier président à Chambéry, ignorez-vous qu'il naquit à Bourg en 1557? ignorez-vous que la Bresse était alors sous la domination de la Savoie?

D'autre part, il est consolant pour moi de penser qu'autant ce nouveau Code est le fruit de profondes

BIU Cujas

méditations, autant il fut puisé dans les sources des lois romaines.

Et c'est d'après une source si pure et si sacrée, c'est d'après l'appui de tant d'hommes savans dont la France abonde, que son restaurateur, le génie du monde, s'est intimement persuadé de ce que disait Euripide : *Nihil est in civitate præstantius quàm leges benè positæ.*

Pardon, législateurs, si mon amour pour le Piémont m'a détourné quelque peu de l'objet de notre mission.

VI.

RAPPORT

Fait au Tribunat par M. PERREAU *dans la séance du 4 pluviose an* XII (25 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Matière et division du Titre *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.*
2. Définition de l'usufruit. — Comment il s'établit. — Son objet.
3. L'essence de l'usufruit est de donner à l'usufruitier la propriété de tous les fruits de la chose, soit naturels, soit industriels, soit civils.
4. Comment ces diverses espèces de fruits lui sont acquis.
5. Usufruit des meubles et des choses fongibles ou sujettes à diminution.
6. Usufruit des bois. — Pépinières. — Échalas.
7. Faculté à l'usufruitier de céder son droit, et de le faire exercer par un autre. — Durée des baux à ferme qu'il lui est permis de faire.
8. Droit de jouir des augmentations qui surviennent à la chose, des servitudes, et de tout ce dont pourrait jouir le propriétaire, si la chose était libre. — Quels sont ses droits quant aux mines.

BIU Cujas

9. Pourquoi il ne lui est point dû d'indemnités pour l'augmentation de valeur qu'il a donnée à la chose.

10. Obligation imposée à l'usufruitier de faire constater l'état de la chose au moment de son entrée en jouissance, et de fournir caution. — Cas où il est dispensé de cette dernière obligation. — Manière de suppléer la caution, et objets qui peuvent n'y être pas soumis.

11. Réparations dont l'usufruitier et le propriétaire sont respectivement tenus.

12. Charges que supporte l'usufruitier, et charges qui retombent sur le propriétaire.

13. Dans quelle mesure l'usufruitier légataire, suivant qu'il est légataire universel ou légataire à titre universel, devient passible du paiement des rentes et des pensions.

14. L'usufruitier à titre particulier ne doit contribuer en rien au paiement des dettes dont le fonds est grevé.

15. Comment y contribuent l'usufruitier à titre universel et le propriétaire.

16. Quels sont les procès dont les dépenses et les condamnations sont supportées par l'usufruitier.

17. Obligation de l'usufruitier de dénoncer au propriétaire les entreprises des tiers.

18. Usufruit sur les animaux.

19. Extinction de l'usufruit par la mort naturelle ou civile de l'usufruitier; par l'expiration du temps pour lequel il est constitué, que le projet limite sagement à trente ans pour les corporations; par la réunion à la propriété, et par la prescription.

20. Extinction par l'abus que fait l'usufruitier, et droits de ses créanciers dans ce cas.

21. Durée de l'usufruit accordé jusqu'à un certain âge.

22. Vente de la chose. — Renonciation de l'usufruitier. — Droits de ses créanciers.

BIU Cujas

23. Comment la perte partielle ou totale de la chose diminue ou éteint l'usufruit.

24. Exposé des dispositions relatives au droit d'usage et au droit d'habitation.

25. Proposition de voter l'adoption.

TEXTE DU RAPPORT.

1. TRIBUNS, après avoir reconnu et consacré de nouveau les bases immuables de la *propriété*, après avoir retracé les limites dans lesquelles les lois de la raison et de l'intérêt social doivent la circonscrire, il convenait de s'occuper d'une de ses plus importantes modifications, de cette faculté qu'elle nous donne de séparer dans la chose qui nous appartient la jouissance du domaine.

C'est le sujet du Titre soumis aujourd'hui à votre discussion.

Il renferme deux chapitres : le premier, de l'*Usufruit*, des *Droits*, des *Obligations de l'Usufruitier* et des *divers Modes d'extinction de son droit.*

Le second, de l'*Usage* et de l'*Habitation.*

2. L'usufruit (1) est défini par 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. Cette définition est du petit nombre de celles qui donnent une idée parfaite de leur sujet, et que l'on obscurcirait en cherchant à les expliquer.

Ce droit peut être établi par la loi ou par la volonté de l'homme. Par la loi (2), dans les cas où il est une suite nécessaire de droits antérieurement reconnus; par la volonté de l'homme, c'est-à-dire par le propriétaire de la chose, à quelque titre que ce soit, sous toutes les con-

---

(1) Leg. 1, ff. *De Usufr. et quemadmod.* — (2) Leg. 3, ff. *De Usufruct.* (*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

ditions raisonnables qu'il lui plaît d'imposer quant au mode et à la durée de la jouissance : son objet peut être, soit un bien particulier, soit une universalité de biens meubles ou immeubles, et dans toute l'étendue que l'on donne à ces deux dénominations.

Des Droits de l'Usufruitier.

3. Si l'on a bien compris, d'après les premières idées que fait naître sa définition, ce qui constitue l'essence de l'usufruit, on verra qu'il doit être, pour celui à qui la jouissance en est accordée, le droit de se rendre propres tous les fruits qui composent le revenu ordinaire de la chose (1); les fruits naturels, tels que les produits spontanés de la terre; le produit et le croît des animaux; les fruits industriels que donne la culture : enfin, les fruits civils, ou ceux qui se perçoivent à raison du fonds, tels que les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes; enfin, les prix des baux à ferme.

4. Il est de la nature de ce droit que celui qui en jouit prend et laisse la chose dans l'état où elle est : donc les fruits naturels et industriels pendans par les racines doivent lui appartenir au moment où il entre en jouissance, et appartenir au propriétaire lorsqu'il en sort, sans récompense ni pour l'un ni pour l'autre, sans préjudice de la portion qui pourrait être due au colon partiaire.

Quant aux fruits civils, comme ils sont réputés acquis chaque jour, ils appartiennent à l'usufruitier en raison de la durée de sa jouissance; ils correspondent à chaque instant de cette durée.

5. Quoique les choses fongibles, qui se consomment par

---

(1) Leg. 59, ff. *De Usufruct.*

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

l'usage qu'on en fait, paraissent au premier aspect ne pouvoir être l'objet de l'usufruit, puisque dans la réalité on ne peut en jouir sans en déduire la substance (1), cependant on les reconnaît comme susceptibles de ce droit, à la charge de les rendre en même quantité, qualité et valeur, tandis que celles qui se détériorent seulement par l'usage sont rendues dans l'état où elles se trouvent, pourvu qu'il n'y ait d'ailleurs aucun reproche à faire à l'usufruitier.

6. Si son droit comprend les coupes de bois taillis, les précautions dues à tout ce qui intéresse la conservation des biens exigent qu'il respecte ce que les propriétaires ont établi quant à l'ordre, à la quotité des coupes et à l'aménagement, et la loi ne doit permettre ni à lui ni à ses héritiers de réclamer aucune indemnité pour celles qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance.

Mais doit-on lui donner comme faisant partie de son droit celui de tirer des arbres d'une pépinière ? Oui, pourvu qu'il ne la dégrade pas, et que, selon l'usage du lieu, il soigne le remplacement. Ce sera encore et toujours en se conformant à ce même usage qu'il pourra profiter des parties de bois de haute futaie mises en coupes réglées sur une étendue déterminée de terrain, ou d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine.

Hors de ces cas spécifiés par la loi, il ne pourra toucher aux arbres de haute futaie, qui font essentiellement partie intégrante du fonds, et que l'on ne saurait raisonnablement comprendre dans la classe des fruits ordinaires. Il aura cependant la faculté d'employer aux réparations dont il sera tenu les arbres de cette espèce arra-

---

(1) Leg. 9, § III, ff. *De Usufruct. et quemadmod.*

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

chés ou brisés par accident, et d'en faire abattre pour cette même fin avec le consentement du propriétaire; car rien n'est plus naturel que de faire servir ce qui sort du fonds à son entretien.

Par la même raison, la loi lui permettra de couper dans les bois des échalas pour les vignes, de prendre sur les arbres des produits annuels et périodiques (1): enfin, de profiter des arbres fruitiers morts naturellement, ou arrachés par accident, pourvu qu'il satisfasse à l'obligation du remplacement. Ces différens objets font évidemment partie des fruits.

7. Ce droit étant un droit personnel, on serait assez disposé à croire, en s'attachant rigoureusement au sens, qu'ainsi que tous ceux que comprend cette dénomination, il ne peut se transmettre; cependant il paraît très raisonnable d'établir que celui qui en jouit puisse l'exercer par lui-même, ou en céder l'exercice, et à quelque titre que ce soit (2). Dans le cas où il le donne à ferme, l'article 595 (18e *de la rédaction définitive* (3), l'assujettit très sagement pour les époques où il doit renouveler les baux et pour leur durée, aux règles fixées pour les maris à l'égard des biens de leurs femmes.

8. Si l'usufruitier est entièrement substitué dans cet exercice de son droit au propriétaire, il doit donc jouir, comme celui-ci, de l'augmentation survenue au fonds par alluvion (4), de tous les droits de servitude qui peuvent y être attachés, de tous les moyens enfin qui lui sont nécessaires pour profiter de son usufruit.

---

(1) Leg. 18, ff. *De Usufruct.* — (2) Leg. 67, ff. *De Usufruct. et quemadmod.* (*Notes de l'orateur.*)

(3) *Nota.* Dans l'intervalle de la rédaction définitive, à la présentation du projet, le numérotage a été changé; on a donné aux articles une série qui continue celle des lois décrétées avant celle-ci.

(4) Leg. 2, §. II, ff. *Si servit. vindic.* (*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

Jouira-t-il dans la même plénitude des mines, des carrières? Oui, des mines et des carrières qui seront en exploitation à l'époque où il entrera dans l'exercice de ses droits; mais non de celles qui à cette même époque ne seront pas ouvertes, ni des tourbières que l'on n'aura pas alors commencé d'exploiter; car il est évident que ces dernières ne peuvent pas plus être comprises dans la classe des fruits annuels et périodiques, que le trésor qu'il trouverait par hasard dans le fonds pendant la durée de sa jouissance.

9. Mais s'il a, comme on ne peut en douter, le droit de faire sur le fonds, en travaux et en dépenses, tout ce qu'il veut, sans le détériorer, pour étendre ses moyens de jouir, peut-il, à cette occasion, réclamer des indemnités? Non, pas même dans le cas où par ces travaux et ces dépenses il aurait réellement ajouté plus de valeur au fonds; car les avantages qu'il a retirés de ces améliorations compensent ce qu'elles lui ont coûté : mais rien d'ailleurs ne doit s'opposer à ce qu'il enlève tous les objets qu'il aura fait placer, tels que les glaces, les tableaux et autres ornemens, si cela se peut sans dégradation.

Obligations de l'Usufruitier.

10. La première de ses obligations, en prenant les choses dans l'état où elles sont, est, avant d'entrer en jouissance, de faire dresser devant le propriétaire (1), ou après l'avoir dûment appelé, un inventaire exact des meubles, et de faire constater l'état des immeubles, de promettre de jouir en bon père de famille, et d'en donner caution. Il peut être affranchi de cette dernière condition par l'acte même; il peut aussi en être dispensé par la loi, s'il a l'usufruit légal des biens de ses enfans (2), si comme

(1) Leg. 13, ff. *De Usufruct.*; et leg. 1, Cod. eod. Tit. — (2) Leg. 62, ff. *De Ædilitio edict.* (*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

donateur ou vendeur d'un fonds il s'en réserve l'usufruit (1). On découvre aisément les raisons de ces exceptions.

La loi ne doit pas faire à des parens l'injure de présumer qu'ils puissent détériorer ou négliger de conserver le bien de leurs enfans; elle ne doit pas non plus faire une charge de son bienfait pour le donateur : quant au vendeur, tout est censé avoir été réglé par l'acte même de la vente. Mais dans le cas où l'usufruitier obligé à donner caution n'en trouverait pas, quel parti prendre? Alors il paraît très juste d'ordonner que les immeubles seront affermés ou mis en séquestre, que les sommes qui font partie de l'usufruit seront placées, que les denrées seront vendues et leur prix placé; et, en résultat, que les intérêts de ces sommes et le prix des fermes appartiendront à l'usufruitier. Si le propriétaire l'exige, cette même règle doit s'appliquer toujours dans le cas du défaut de caution, à la manière de disposer des meubles qui dépérissent par l'usage; mais alors ce même esprit de justice qui veille avec tant de soin aux intérêts du propriétaire doit aussi, de l'autre part, laisser à l'usufruitier la faculté de demander, et au juge la faculté de prononcer qu'une partie de ces meubles lui sera délaissée pour son usage, en l'obligeant d'ailleurs, sous sa caution juratoire, de les représenter quand l'usufruit cessera. La raison de ces dispositions est que le retard de donner caution ne saurait attaquer essentiellement le droit de l'usufruitier, et ne doit pas conséquemment le priver de celui qu'il a sur les fruits dus, à compter du moment où son droit est ouvert.

11. La loi met à sa charge les réparations qu'exige l'entre-

---

(1) Leg. 8, §. IV, Cod. *De Bon quæ lib.*

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

tien du fonds (1), en exceptant les grosses réparations que désigne l'article 606 (29 *de la rédaction définitive*), et qui n'ont pas été causées par sa négligence ou par sa faute.

Mais ni lui ni le propriétaire ne sont tenus de réparer ce qui a péri de vétusté ou par cas fortuit. C'est toujours la conséquence de ce principe qui veut que l'usufruitier prenne la chose, en jouisse, et la laisse dans l'état où elle se trouve.

12. Quant aux charges du fonds, les articles 608 et 609 (31 et 32 *de la rédaction définitive*) distinguent avec une grande justesse les charges annuelles et ordinaires de celles qui sont imposées pendant la durée de l'usufruit. Ainsi les premières étant des charges de la jouissance, doivent être supportées par l'usufruitier; les autres étant à la fois charges du fonds non prévues et de la jouissance, doivent être supportées par le propriétaire et l'usufruitier : de sorte que si ce dernier en fait les avances, le premier lui remboursera le capital à la fin de l'usufruit, et que, dans le cas inverse où celui-ci les paiera, l'autre lui tiendra compte des intérêts.

13. Comment le légataire de l'usufruit sera-t-il tenu d'acquitter le legs d'une rente viagère ou d'une pension alimentaire? Après avoir encore fait ici une distinction très sage, la loi décide que s'il est légataire universel il sera tenu d'acquitter le legs dans toute son intégrité; mais qu'il ne l'acquittera que dans la proportion de sa jouissance, s'il n'est légataire qu'à titre universel.

14. Elle est encore aussi juste quand elle prononce que l'usufruitier à titre particulier ne peut être tenu des dettes auxquelles le fonds est hypothéqué, et que dans le cas

---

(1) Leg. 7, ff. *De Usufruct. et quemadmod.*

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

où il sera contraint de les acquitter, il aura son recours contre le propriétaire.

15. Comment enfin l'usufruitier à titre universel et le propriétaire contribueront-ils au paiement des dettes? L'article 612 (35e *de la rédaction définitive*) règle ainsi de la manière la plus parfaite cette contribution : si l'usufruitier avance la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, on lui en restituera le capital sans intérêts à la fin de l'usufruit; s'il ne veut pas faire cette avance, le propriétaire pourra ou payer, et alors l'usufruitier lui tiendra compte des intérêts pour toute la durée de sa jouissance, ou il aura le droit de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit. Rien n'est plus conforme à l'équité que cette disposition.

16. Puisque tout ce qui a trait à la jouissance regarde l'usufruitier, on doit en inférer qu'il est chargé de tous les frais des procès relatifs à l'exercice de son droit, et tenu des condamnations qui peuvent en résulter.

17. Ses obligations étant non seulement de s'abstenir de tout ce qui pourrait tendre par son fait à détériorer le fonds, mais encore de veiller avec soin à sa conservation, il faut en conclure que si un tiers commet une usurpation, ou attente de quelque manière que ce soit aux droits du propriétaire, il doit le dénoncer à celui-ci, et que, s'il ne le fait pas, il répond de tout le dommage comme s'il l'eût causé lui-même.

18. Les articles 615 et 616 (38e *et* 39e *de la rédaction définitive*) terminent la section des *obligations de l'usufruitier* par les règles que l'on doit suivre lorsque son droit est établi sur un ou plusieurs animaux.

Dans le premier cas, il n'est tenu de remplacer l'animal qui a péri, ou d'en payer l'estimation, que lorsqu'il en a causé la perte.

Dans le second cas, où il exerce son droit sur un

BIU Cujas

troupeau, et où ce troupeau vient à périr entièrement par un accident qu'on ne peut lui imputer, il n'est tenu que de rendre compte au propriétaire des cuirs ou de leur valeur; car il ne doit répondre que des pertes qu'il a causées.

Mais si le troupeau ne périt pas entièrement, il est obligé de remplacer, jusqu'à concurrence du croît dont il profite (1), les têtes des animaux qui ont péri. Cet entretien est étroitement lié à sa jouissance.

Le projet ne traite point particulièrement des droits ni des obligations du propriétaire; les uns et les autres sont implicitement renfermés par corrélation dans les droits et les obligations de l'usufruitier. Il a suffi d'y établir en principe général, à l'article 599 (22e *de la rédaction définitive*), que le propriétaire ne peut, sous aucun rapport, nuire par son fait aux droits de l'usufruitier.

Comment finit l'usufruit.

19. L'usufruit étant, comme nous l'avons déjà remarqué, un droit personnel, doit s'éteindre par la mort naturelle ou civile de l'usufruit.

Il cesse aussi tout naturellement par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé (2), par sa réunion à la propriété, selon cette maxime, *Nemini res sua servit;* par la prescription (3); car il importe à la conservation des biens que la jouissance ne soit pas trop long-temps séparée du domaine. C'est d'après cette considération que les auteurs du projet ont très sagement limité à trente ans, pour toutes les espèces, la prescription de ce droit; prescription portée autrefois à cent ans, lorsqu'il était

---

(1) Leg. 63, ff. *De Usufruct.* — (2) Leg. 1 et 3, *Quib. mob. usufruct.* — (3) Leg. 16, Cod. *De Usufr.*

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

accordé à une corporation (1), et sous le ridicule prétexte que l'on devait comparer sous ce rapport une corporation à une seule personne qui jouirait de la plus longue vie.

20. Il n'y a non plus aucun doute que l'usufruitier ne doive perdre son droit par l'abus qu'il en fait (2), soit en dégradant le fonds, soit en négligeant de l'entretenir; mais il pourrait y en avoir sur le sort des créanciers. On les a dissipés en permettant aux créanciers d'intervenir pour la conservation de leurs droits, d'offrir la réparation des dommages, et de donner une garantie pour l'avenir. Ainsi on a laissé aux juges, selon les circonstances, la faculté de prononcer la cessation absolue de l'usufruit, ou de ne rendre au propriétaire la jouissance qu'à la charge de payer, soit à l'usufruitier, soit à ses ayans-cause, une somme déterminée, jusqu'au terme de la durée de l'usufruit.

21. Si ce terme était fixé pour le temps où un tiers aurait atteint tel âge, et que ce tiers fût mort avant l'âge prescrit, conviendrait-il de conserver à l'usufruitier sa jouissance jusqu'à cette époque? Oui; et cette décision, que l'on trouve dans l'article 620 (43e *de la rédaction définitive*), est très juste, en ce qu'elle paraît s'accorder avec l'intention de celui qui a établi l'usufruit.

22. L'article 621 (44e *de la rédaction définitive*) statue encore, si la chose est vendue, que l'usufruitier ne perdra ses droits que lorsqu'il y aura formellement renoncé; mais cette faculté est restreinte avec raison dans l'article suivant, qui porte que les créanciers pourront faire annuler la renonciation faite à leur préjudice.

---

(1) Leg. 56, ff. *De Usufruct. et quemadmod.* — (2) Leg. 9, §. III, ff. *De Damno infecto.*

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

23. Il résulte enfin de l'idée juste que l'on doit se faire de ce droit, que si la chose certaine sur laquelle il porte vient à périr en partie, il n'est conservé que sur ce qui reste de cette chose. Que si, par exemple, il s'agit d'un bâtiment qui a été détruit par accident, l'usufruitier ne peut jouir du sol ni profiter des matériaux, mais qu'il faut décider le contraire s'il est question de l'usufruit d'un domaine dont ce bâtiment faisait partie.

De l'Usage et de l'Habitation.

24. Les principes qui règlent l'usufruit quant à la manière dont il s'établit et se perd, qui fixent les obligations pour celui qui en a la jouissance, de faire dresser des états et inventaires (1), de jouir en bon père de famille, et de donner caution, sont aussi ceux qui règlent l'exercice des droits d'usage et d'habitation, sans gêner d'ailleurs la faculté de les modifier comme il plaît par l'acte même qui les établit. Mais la loi parle lorsque le titre se tait : elle veut alors que celui qui a l'usage d'un fonds ne puisse en exiger que ce qui est nécessaire pour lui et sa famille : dans cette expression sont compris les enfans survenus depuis la concession du droit. (2)

Elle étend cette même règle à l'habitation, en statuant également pour celui qui en jouit (3) et pour l'usage d'un fonds, la défense de rien louer ou céder de leurs droits.

Elle établit encore, s'ils jouissent, l'un de tous les fruits du fonds, l'autre de toute l'habitation, qu'ils seront également assujettis, le premier à tous les frais de la culture; le second à toutes les réparations d'entretien (4), et au paiement des contributions, comme elle y assujettit l'usu-

---

(1) Leg. 3, ff. *De Usufruct.* — (2) Leg. 2, §. I, ff. *De Usufruct. et Habit.* — (3) Leg. 8, ff. *De Usufr. et Habit.* — (4) Leg. 18, ff. eod. Tit.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

fruitier, mais que s'ils ne jouissent qu'en partie, ils ne seront tenus de contribuer qu'au prorata de ce dont ils jouissent.

Ici se bornent toutes les règles qu'il importait d'établir relativement à l'usufruit, à l'usage et à l'habitation. Celles qui auront rapport à l'usage des bois et forêts sont renvoyées par le dernier article à des lois particulières.

25. J'ai cru, tribuns, qu'il suffisait de vous rappeler par l'exposé le plus simple et suivant l'ordre qu'ont suivi ses auteurs, les dispositions de ce projet, pour vous mettre à portée de les apprécier. Je dois seulement ajouter que votre section de législation en y reconnaissant sur cette matière les principes consacrés dans tous les temps par la raison et l'équité, a constamment trouvé dans la rédaction cette même précision, cette même pureté, qui forment un des plus heureux caractères de nos nouvelles lois. Tel est le jugement qu'elle en a porté et qu'elle espère vous voir confirmer par vos suffrages.

VII.

DISCOURS

Prononcé par M. GARY, *dans la séance du Corps Législatif du 9 pluviose an* XII (30 *janvier* 1804), *en présentant le vœu d'adoption émis par le Tribunat.*

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Matière et division du Titre.
2. Définition de l'usufruit. — Différences qu'elle établit entre le propriétaire et l'usufruitier.
3. Comment l'usufruit s'établit.
4. Des diverses formes qu'on peut donner à l'usufruit.
5. Sur quelles sortes de biens on peut l'asseoir.

BIU Cujas

6. Les droits de l'usufruitier varient suivant la nature des choses soumises à l'usufruit.

7. La règle commune sur ces droits, lorsque l'usufruit a pour objet des choses susceptibles de produire des fruits naturels, industriels ou civils, est que ces fruits appartiennent à l'usufruitier.

8. La règle générale qui attribue au propriétaire les fruits naturels et industriels, non récoltés lors de l'extinction de l'usufruit, sans le soumettre à rembourser les frais de labour et de semence, et celle qui donne à l'usufruitier les fruits civils, les fermages, les loyers, dans la proportion de la durée de son usufruit, sont plus justes que les dispositions des lois romaines, et préviennent un grand nombre de procès.

9. Règles particulières sur l'usufruit de certaines choses.

10. Jouissance des servitudes.

11. Pourquoi le propriétaire n'est pas tenu d'indemniser l'usufruitier des améliorations que celui-ci a faites à la chose, et faculté réservée à l'usufruitier d'enlever les glaces, les tableaux et les autres ornemens.

12. Extension de l'usufruit aux accroissemens que l'alluvion procure à la chose.

13. L'usufruitier, à moins de clauses contraires, doit jouir non seulement en bon père de famille, mais encore comme le père de famille, c'est-à-dire suivant la destination du père de famille. C'est sur ce principe que sont fondées les dispositions qui règlent sa jouissance relativement aux bois.

14. Le même principe doit autoriser l'usufruitier à jouir des mines et des carrières qui se trouvent ouvertes au moment où l'usufruit commencera, et lui défendre d'en ouvrir de nouvelles, en dénaturant la substance de l'héritage.

15. Motifs d'admettre un quasi-usufruit sur les choses fongibles.

BIU Cujas

16. Il était juste de permettre à l'usufruitier de jouir par un tiers, qu'il se substitue à titre onéreux ou gratuit; mais il fallait l'empêcher de transmettre à ce tiers, au moyen de baux trop prolongés, des droits qui annulassent ou atténuassent ceux du propriétaire.

17. D'un autre côté, il convenait de pourvoir à ce que le propriétaire n'usât pas de son droit de propriété de manière à restreindre les droits de l'usufruitier.

18. Après avoir réglé les droits de l'usufruitier, la loi doit déterminer ses obligations.

19. Elles sont relatives, ou à la manière de jouir, ou aux contributions que doit la chose affectée d'usufruit.

20. Condition, qui s'attache à l'entrée en jouissance, de faire constater l'état de la chose, et de donner caution de ne point abuser. — Exception à cette dernière condition, lorsque le propriétaire en a dispensé l'usufruitier; lorsque lui-même s'est réservé l'usufruit en donnant ou en vendant la chose; lorsqu'il s'agit de l'usufruit légal que le Code accorde au père et à la mère.

21. Manière de suppléer la caution, soit pour l'usufruit des immeubles, soit pour celui des meubles, lorsque l'usufruitier ne peut pas la fournir.

22. Conditions, qui s'attachent à la jouissance même, de jouir en bon père de famille; de faire les réparations que le projet met à la charge de l'usufruit; d'acquitter les charges annuelles, et de contribuer aux charges accidentelles, dans la proportion que le projet détermine; de supporter les dépenses des procès et les condamnations relatives à la jouissance; d'avertir le propriétaire, sous peine d'en répondre personnellement, des usurpations ou des entreprises faites par des tiers.

23. Contribution aux dettes de la propriété, quand l'usufruit a été légué. — Pourquoi le légataire à titre particulier n'en est pas tenu. — Comment en sont tenus le légataire universel, et le légataire à titre universel.

BIU Cujas

24. Des diverses manières dont l'usufruit s'éteint naturellement.

25. Cessation de l'usufruit par l'abus que l'usufruitier en fait, et droits, dans ce cas, des créanciers de ce dernier.

26. Sage fixation de la durée de l'usufruit des corporations.

27. Pourquoi la mort de l'usufruitier ne fait pas cesser l'usufruit accordé jusqu'à un certain âge.

28. La vente de la chose ne fait cesser l'usufruit que lorsque l'usufruitier y renonce formellement.

29. Règles sur le droit d'usage et d'habitation.

30. Différence entre ces droits et le droit d'usufruit.

31. Comment se règlent les besoins de l'usager.

32. Définition du droit d'habitation.

33. Exposé des règles qui sont particulières aux droits d'usage et d'habitation, et des règles qui leur sont communes avec l'usufruit.

TEXTE DU DISCOURS.

1. LÉGISLATEURS, le Tribunat nous a chargés de vous porter son vœu en faveur du projet de loi, Titre III, Livre II, du Code Civil, sur *l'Usufruit*, *l'Usage et l'Habitation*.

En décrétant le Titre II de ce même Livre, vous avez établi les droits de la propriété. En déclarant qu'elle est *le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue*, sous la seule condition *de n'en point faire un usage prohibé par les lois et réglemens*, vous avez consacré votre respect pour ce lien unique, pour cette base fondamentale des sociétés. Cependant cette jouissance et cette disposition absolue peuvent être gênées ou par l'intérêt des héritages voisins, ou au profit des individus. Ainsi la nature des choses ou les conventions établissent des devoirs, des services d'un fonds de terre à l'autre: c'est l'objet du Titre *Des Servitudes et des Services fonciers*.

BIU Cujas

Ainsi la volonté de l'homme ou l'autorité de la loi donne à un individu le droit de jouir ou d'user d'une chose qui ne lui appartient pas : c'est la matière du projet de loi soumis à votre délibération.

Son titre vous annonce sa division naturelle : on y traite d'abord de *l'Usufruit*, on s'occupe ensuite de *l'Usage et de l'Habitation*.

CHAPITRE PREMIER.

De l'Usufruit.

Cette première partie du projet de loi contient quelques dispositions générales qui précèdent l'établissement des règles, 1°. sur les droits de l'usufruitier; 2°. sur ses obligations; 3°. sur les différentes causes qui éteignent ou font cesser l'usufruit.

2. La première de ces dispositions devait être la définition de l'usufruit.

C'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.

Cette définition de l'usufruit, qui rappelle celle qu'en donnaient les lois romaines, est un texte fécond dont toutes les dispositions du projet de loi ne sont que les développemens.

Vous y voyez d'abord la différence entre le propriétaire et l'usufruitier. Le propriétaire *jouit et dispose;* l'usufruitier ne fait que *jouir*. Le propriétaire dissipe ou change à son gré la substance de la chose; l'usufruitier doit la conserver : il ne peut dénaturer, même pour améliorer.

Ce que l'usufruitier a de commun avec le propriétaire, c'est qu'il recueille tous les profits et tous les avantages que la chose peut produire. Il jouit comme le propriétaire, mais comme le propriétaire sage qui n'abuse point

BIU Cujas

de sa chose, et qui est intéressé à sa conservation. Son administration doit être celle du père de famille, même vigilant, qui ne sacrifie point l'avenir au présent, mais qui ménage l'un en jouissant sagement de l'autre.

3. La seconde disposition générale indique les manières dont l'usufruit s'établit; c'est *par la loi ou par la volonté de l'homme : par la loi*, comme dans l'espèce de l'art. 384 du premier Livre du Code Civil, qui accorde au père, durant le mariage, et, après la dissolution du mariage, au survivant des père et mère, la jouissance des biens de leurs enfans, jusqu'à l'âge de dix-huit ans, ou jusqu'à l'émancipation; *par la volonté de l'homme*, lorsque le propriétaire d'une chose en a transmis la jouissance à un autre dans un acte entre vifs, ou dans un acte de dernière volonté.

4. *L'usufruit peut être établi ou purement, ou à certain jour, ou à condition :* c'est le sort de toutes les dispositions entre vifs ou testamentaires.

5. *Il peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.* Tout ce qui peut produire quelque utilité, profit ou agrément, en est susceptible.

Après avoir ainsi fait connaître par ces dispositions générales, la nature, les causes, les divers modes et l'étendue de l'usufruit, le projet de loi règle les droits de l'usufruitier.

§. Ier. *Des Droits de l'Usufruitier.*

6. Ces droits dérivent tous du principe renfermé dans la définition de l'usufruit; mais leur exercice varie suivant la nature des objets qui y sont soumis.

L'usufruit a pour objet ou des choses susceptibles de produit, ou des choses qui, sans offrir de produit, ne sont utiles que par leur usage.

7. Je m'occupe d'abord de celles comprises daus la pre-

BIU Cujas

mière classe : telles sont les maisons et fonds de terre, les troupeaux, les contrats et obligations produisant des intérêts ou des rentes tant foncières que perpétuelles et viagères.

Une règle commune à toutes ces choses, c'est que tous les fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, appartiennent à l'usufruitier.

La loi sur *la Propriété*, a déjà consacré la distinction des fruits naturels et industriels.

Les fruits naturels sont ceux que la terre offre d'une main libérale, et sans être sollicitée par la culture; on regarde comme fruits naturels le produit et le croît des animaux.

Les fruits industriels sont ceux que la terre n'accorde qu'au travail de l'homme.

Les fruits civils sont les loyers des maisons, les intérêts des sommes exigibles, les arrérages des rentes. Les prix des baux à ferme, encore qu'ils représentent des fruits naturels ou industriels, sont aussi rangés dans la classe des fruits civils.

C'est ici le lieu de remarquer une différence entre les fruits naturels ou industriels et les fruits civils, quant à l'instant auquel commencent ou se terminent les droits de l'usufruitier sur ces divers genres de fruits.

Pour cela, deux époques sont à considérer; celle de l'ouverture de l'usufruit, et celle de son extinction.

Au moment où l'usufruit s'ouvre, tous les fruits naturels et industriels, pendans par branches ou par racines, appartiennent à l'usufruitier, tandis qu'il n'a de droits sur les fruits civils qu'à compter du jour où l'usufruit est ouvert, cette dernière nature de fruits s'acquérant jour par jour, et en proportion de la durée de l'usufruit.

8. Lorsque l'usufruit finit, tous les fruits naturels et industriels alors pendans par branches ou par racines, ap-

BIU Cujas

partiennent au propriétaire, sans récompense de part ni d'autre des labours et des semences; tandis que les fruits civils sont dus jour par jour à l'usufruitier, ou à ses héritiers, pour tout le temps qu'a duré l'usufruit. Cela s'applique aux prix des baux à ferme, comme aux loyers des maisons et aux autres fruits civils.

Dans cette seconde disposition, deux différences entre le droit romain et le projet de loi.

Le droit romain statuait, comme le projet, que tous les fruits pendans au moment de l'extinction de l'usufruit appartenaient au propriétaire; mais il accordait à l'usufruitier ou à ses héritiers la répétition des frais de semence et de culture. Le projet exclut, au contraire, cette répétition. La loi accordant en effet à l'usufruitier tous les fruits non récoltés à l'époque de l'ouverture de l'usufruit, sans qu'il doive concourir aux frais des travaux, il faut, pour que la chance soit égale, que les fruits non recueillis lorsque l'usufruit s'éteint, appartiennent au propriétaire affranchi de la même charge. Mais ce qui est surtout d'un grand intérêt aux yeux de la loi, et pour le repos de la société, c'est qu'une source féconde de contestations est tarie.

La seconde différence est relative au sort du prix des baux à ferme. La loi romaine disposait pour le prix du bail comme pour les fruits qu'il représente; et de même que ceux-ci appartenaient à l'usufruitier s'ils avaient été perçus pendant la durée de l'usufruit, ainsi le prix du bail lui était acquis, quoique l'usufruit eût cessé dans l'intervalle de la perception, et de l'échéance des termes de paiement. Le projet de loi en décide autrement. On a pensé que l'usufruitier ayant converti son droit de percevoir les fruits en une rente, il fallait que cette rente subît le sort des loyers de maison et des autres fruits civils; et cela prévient les difficultés auxquelles donnait lieu la

BIU Cujas

loi romaine lorsque diverses natures de fruits se percevant en différens temps, ou lorsqu'une partie seulement des fruits étant recueillie, il fallait déterminer par une ventilation les portions du prix du bail à répartir entre les parties intéressées.

9. Après avoir établi une disposition générale qui s'applique à tous les objets susceptibles d'un produit, le projet de loi reconnaît que quelques uns de ces objets appellent des règles particulières.

10. Ainsi, s'il s'agit de maisons et de fonds de terre, l'usufruitier jouit des droits de servitude et de passage comme le propriétaire lui-même.

11. S'il a amélioré, il ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité, sauf à lui d'enlever les glaces et ornemens qu'il aurait fait placer, en rétablissant les choses dans leur premier état. L'équité semble d'abord s'opposer à ce que le propriétaire profite, aux dépens de l'usufruitier, de l'amélioration évidente de sa chose: mais quand on considère que l'usufruitier en a lui-même recueilli le fruit, que cette amélioration n'est d'ailleurs aux yeux de la loi que le résultat naturel d'une jouissance éclairée et d'une administration sage et vigilante; quand on pense qu'il ne doit pas être au pouvoir de l'usufruitier de grever d'avance le propriétaire de répétitions qui pourraient souvent lui être onéreuses; quand on songe enfin aux contestations infinies qu'étouffe dans leur naissance la disposition qui vous est soumise, on ne peut lui refuser son assentiment.

12. S'il s'agit seulement de fonds de terre, l'usufruitier jouit de l'augmentation survenue par alluvion à l'héritage; il doit en effet pouvoir gagner par la même cause qui peut le faire perdre.

Ici se présentent des natures particulières de fonds de terre qui appellent l'attention spéciale du législateur.

BIU Cujas

Tels sont les bois taillis et de haute futaie, les pépinières, les arbres, les carrières, mines et tourbières.

13. Un principe fécond et lumineux nous a guidés dans l'examen de ces questions; ce principe est dans le respect dû à l'usage ancien des propriétaires. Il ne suffit pas en effet que l'usufruitier jouisse en bon père de famille, il faut encore qu'il suive dans sa jouissance la destination du père de famille. Celui qui a constitué l'usufruit est censé, à moins de stipulation contraire, avoir voulu que l'usufruitier jouisse comme lui et ses auteurs ont joui; et ceci nous fait rentrer dans la définition de l'usufruit, qui est le droit de jouir comme le propriétaire.

Ainsi l'usufruitier, dans la coupe des bois taillis, observera l'ordre et la quotité établis par l'aménagement et l'usage constant des propriétaires.

Il suivra le même usage quant aux parties des bois de haute futaie mises en coupes réglées.

Il se conformera aux usages des lieux pour le remplacement des arbres d'une pépinière.

Il ne touchera point aux arbres épars de haute futaie, sauf les cas où il aurait à s'en servir pour les réparations dont il est tenu, et pour le bien même de la propriété.

Il prendra dans les bois, si tel est l'usage, des échalas pour les vignes.

Les arbres fruitiers, et tous ceux qui sont utiles par leurs branches ou leur écorce, tels que les saules, les aunes, les bouleaux, l'arbre à liége, lui offriront leurs produits annuels ou périodiques.

14. A l'égard des carrières, la loi romaine accordait à l'usufruitier le droit d'en ouvrir, pourvu que ce ne fût pas dans une partie du terrain qui fût utile, et pourvu d'ailleurs que la culture n'en souffrît pas. Ces conditions, quelque sages qu'elles fussent, devaient être des occa-

BIU Cujas

sions fréquentes de contestation. On s'est rattaché au principe qui veut que l'usufruitier jouisse comme le propriétaire, et en conservant la substance de la chose; et toutes les difficultés se sont aplanies. Si les mines ou carrières sont ouvertes, ou l'exploitation des tourbières commencée au moment de l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier continuera d'en jouir; mais il ne sera jamais autorisé à en ouvrir, quand le propriétaire ne l'a pas fait, parce qu'il ne doit jouir que comme le propriétaire jouissait, et sans pouvoir dénaturer la substance de l'héritage soumis à l'usufruit. C'est ainsi que, dans un système bien ordonné, toutes les parties s'enchaînent, s'expliquent et se fortifient les unes par les autres.

15. Je viens de vous entretenir, législateurs, des droits de l'usufruitier sur les objets susceptibles d'un produit quelconque : je n'ai qu'un mot à dire de ceux qui, ne donnant pas de produit, ne sont utiles que par leur usage; et ici il faut distinguer.

Ou ce sont des choses qui, sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, comme du linge, des meubles meublans; et l'usufruitier a le droit de s'en servir, en les appliquant à l'usage exclusif auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre qu'à la fin de l'usufruit, non détériorées par son dol ou par sa faute.

Ou ce sont des choses dont on ne peut jouir sans les consommer, comme l'argent, les denrées, les liqueurs. Ceci n'est pas proprement un usufruit; car la jouissance de ces choses emporte leur ruine : mais les lois, toujours jalouses de maintenir les actes de bienfaisance entre les hommes, et de protéger et d'encourager l'exercice d'une vertu si utile au bonheur de la société, ont cherché à assurer l'effet de pareilles dispositions; elles les ont regardées comme un *quasi-usufruit*, suivant les expressions

BIU Cujas

du droit romain, et ont sagement combiné l'intérêt de l'usufruitier et celui du propriétaire, en statuant que l'usufruitier se servirait des choses qui se consomment par l'usage, mais à la charge d'en rendre, à la fin de l'usufruit, de pareille quantité ou qualité, ou la valeur.

J'ai mis sous vos yeux les dispositions qui règlent les droits de l'usufruitier sur les diverses natures d'usufruit, je n'ai plus qu'à énoncer deux maximes qui s'appliquent à toute espèce d'usufruit.

16. La première, c'est que l'usufruitier peut céder et transmettre son droit à titre gratuit et onéreux. On exige seulement, s'il passe des baux à ferme, qu'il se conforme aux règles établies pour le mari jouissant des biens de sa femme. Si l'intérêt de l'usufruitier veut en effet qu'il puisse jouir pleinement de la chose soumise à l'usufruit, l'intérêt de la société et celui du propriétaire ne permettent pas que, par des baux passés à trop long terme, il annulle ou atténue les droits de ce propriétaire.

17. La seconde règle est celle qui veut que le propriétaire ne puisse par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier. Cette règle place à côté des droits de l'usufruitier les obligations du propriétaire.

18. Je passe à l'examen des dispositions qui règlent les obligations de l'usufruitier.

§. II. *Des Obligations de l'Usufruitier.*

19. Ces obligations sont de deux sortes : ou elles sont relatives à la jouissance, ou elles dérivent de la nécessité de contribuer, dans certains cas, aux dettes de la propriété.

Pour déterminer les obligations relatives à la jouissance, il faut considérer deux époques, celle de l'entrée en jouissance et celle de sa durée.

BIU Cujas

20. En entrant en jouissance, l'usufruitier a deux obligations à remplir :

1°. Il doit faire dresser un inventaire des meubles et biens, parce que, devant rendre les choses dans l'état où il les trouve, il lui importe, ainsi qu'au propriétaire, que cet état soit constaté.

2°. Il doit donner caution de jouir en bon père de famille : il faut en effet au propriétaire une garantie que l'usufruitier n'excédera pas les limites qui lui sont prescrites.

Trois exceptions seulement à cette dernière obligation : la première, quand celui qui a constitué l'usufruit en a dispensé l'usufruitier ; car alors le propriétaire ayant consenti à suivre la foi de l'usufruitier, ni lui ni ses héritiers ne peuvent revenir sur son propre ouvrage ; la seconde, lorsqu'une chose a été vendue ou donnée sous réserve d'usufruit, le vendeur et le donateur n'étant pas censés avoir voulu s'imposer cette condition ; la troisième enfin, quand il s'agit de l'usufruit légal accordé aux pères et mères sur les biens de leurs enfans ; disposition aussi juste qu'honorable, par laquelle le législateur reconnaît qu'à ses yeux la plus sûre garantie est cette tendresse que la nature a placée dans le cœur des pères et des mères, pour y être éternellement la protectrice et la sauve-garde des intérêts de leurs enfans.

21. Le projet de loi devait prévoir que, dans le cas où l'usufruitier est tenu de donner caution, il serait possible qu'il n'en trouvât pas ; et, dans cette hypothèse, les intérêts de l'usufruitier et du propriétaire sont heureusement ménagés : les immeubles sont donnés à ferme, ou mis en séquestre ; les sommes en argent sont placées ; les denrées ou meubles sont vendus, et le prix des baux à ferme ou les intérêts appartiennent à l'usufruitier ; il y a même des

BIU Cujas

cas où on lui laisse sous sa simple caution juratoire une partie des meubles nécessaires pour son usage.

22. Portons maintenant nos regards sur la seconde époque, sur la durée de l'usufruit, et parcourons pendant cette durée ses obligations.

1°. L'usufruitier doit jouir en bon père de famille, et suivre, comme nous l'avons dit, la destination du père de famille. Ses obligations, comme ses droits, sont toutes dans ces mots : *Il jouit comme le propriétaire, à la charge de conserver la substance.*

2°. Il est tenu de réparations d'entretien. Les héritages sont susceptibles de trois sortes de réparations : les menues ou locatives, qui sont à la charge du locataire ou du fermier ; celles d'entretien ou les viagères, qui sont supportées par l'usufruitier ; et les grosses réparations, qui sont à la charge du propriétaire. Le projet de loi, en définissant ce qu'on doit entendre par grosses réparations, range tout ce qui n'y est pas compris parmi les obligations de l'usufruitier.

3°. Quant aux charges imposées sur la propriété, on distingue : ou ce sont des charges annuelles, comme les contributions, qui sont toujours censées charges des fruits ; l'usufruitier seul en est tenu ; ou ce sont des charges accidentelles ou temporaires : alors le propriétaire et l'usufruitier y contribuent, l'un pour la somme principale, l'autre pour les intérêts. Cette contribution commune est dans les règles de l'équité ; car chacun profite, dans l'ordre de ses intérêts, d'une dépense qui a pour objet la conservation ou l'amélioration de la propriété.

4°. L'usufruitier est tenu des frais des procès qui concernent la jouissance, et des condamnations qui y sont relatives.

5°. Il est obligé de dénoncer au propriétaire toutes les

BIU Cujas

usurpations commises sur le fonds, ou les entreprises sur la propriété : sans quoi l'équité veut qu'il en soit responsable.

23. Après avoir déterminé les obligations de l'usufruitier, soit lorsqu'il entre en jouissance, soit pendant la durée de l'usufruit, j'examine quelles sont celles que lui impose la nécessité de contribuer dans certains cas aux dettes de la propriété.

Pour rendre plus facile l'intelligence des dispositions du projet de loi sur cette question, il faut se rappeler celles de votre loi du 13 floréal dernier, *sur les Donations entre-vifs et les Testamens.*

Vous avez distingué dans cette loi trois sortes de legs : le legs particulier, qui est d'une chose déterminée ; le legs universel, qui est de l'universalité des biens ; et le legs à titre universel, qui a pour objet une quote-part des biens, telle qu'une moitié, un tiers : ou tous les immeubles, ou tous les meubles, ou une quotité seulement des immeubles ou du mobilier ; et vous avez statué que le légataire à titre particulier n'est pas tenu des dettes de la succession ; qu'elles sont toutes à la charge de celui qui recueille l'universalité des biens, et que celui qui n'en reçoit qu'une quotité n'est tenu d'y contribuer que dans une proportion égale à cette quotité.

Le Conseil d'État et le Tribunat ne pouvaient, législateurs, suivre de marche plus sûre que celle que vous leur aviez tracée. Comme vous, nous avons distingué trois espèces d'usufruit : l'usufruit à titre particulier, l'usufruit universel, et l'usufruit à titre universel.

L'usufruit à titre particulier n'est tenu d'aucune des dettes de la propriété, sauf néanmoins les droits du créancier hypothécaire, et le recours de l'usufruit en cas de paiement contre le propriétaire.

Il n'y a que l'usufruitier universel et l'usufruitier à

BIU Cujas

titre universel qui contribuent aux dettes : l'un pour la totalité, l'autre dans la proportion de sa jouissance, et sans contribution de la part du propriétaire, s'il s'agit de dettes viagères ou pensions qui soient, par leur nature, des charges des fruits. Mais si les dettes affectent la propriété, le propriétaire y contribue pour la somme principale, et l'usufruitier pour les intérêts. Ainsi, si l'usufruitier veut avancer la somme due, le capital lui en sera restitué à la fin de l'usufruit; si c'est le propriétaire, les intérêts lui en seront dus par l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit; ou bien enfin l'on vendra jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

Nous venons de parcourir les droits et les obligations de l'usufruitier. Nous allons examiner comment l'usufruit finit.

§. III. *Comment l'Usufruit prend fin.*

24. L'usufruit *s'éteint* ou *cesse* par différentes causes.

Il s'éteint, 1°. par la mort naturelle ou civile de l'usufruitier : c'est un droit personnel que la mort anéantit;

2°. Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé : ainsi l'exige l'autorité de la loi, ou la volonté des parties;

3°. Par la consolidation ou réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de propriétaire; celui qui réunit ces deux qualités a la plénitude des droits de la propriété;

4°. Par le non usage du droit pendant trente ans : c'est la loi de la prescription introduite pour le repos de la société;

5°. Par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi : on ne peut pas conserver de droit sur une chose qui n'existe plus; le projet de loi explique d'ailleurs par des exemples, aux articles 626 et 627 (49e et 50e *de la rédaction définitive*), les caractères aux-

BIU Cujas

quels on doit reconnaître que la chose est totalement perdue;

6°. Par la renonciation de l'usufruitier; mais ici le projet de loi veille pour les créanciers, qui peuvent faire annuler cette renonciation quand elle est faite à leur préjudice. Cette disposition n'est pas nouvelle; mais elle me fournit une occasion que je saisis à cette tribune, de reconnaître et de publier le respect constamment porté par les auteurs du Code aux intérêts des créanciers, trop souvent négligés ou sacrifiés par la législation elle-même à ceux des débiteurs. Dans un état de choses où la richesse publique se compose des richesses mobilières comme des richesses territoriales, tous les genres de propriété doivent être également sacrés aux yeux de la loi. Ainsi le veulent l'équité, l'intérêt du commerce et de l'industrie, celui même des propriétés foncières, qui, pour la plupart, seraient frappées de stérilité sans les secours vivifians des capitaux, et sans la protection due aux capitalistes.

25. J'ai dit comment l'usufruit s'éteint. Il peut encore *cesser* sur la demande du propriétaire par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien. Il est juste d'ôter la jouissance d'une chose à celui qui en abuse. S'il en était autrement, ce serait reconnaître dans ses mains le droit d'anéantir la propriété. Dans ce cas, les juges statueront suivant la gravité des circonstances : ou ils prononceront l'extinction absolue de l'usufruit, ou ils accorderont une somme annuelle à l'usufruitier. Là on s'occupe encore des créanciers; on leur indique, et les moyens qu'ils ont à prendre, et les offres qu'ils peuvent faire pour la conservation de leurs droits.

La décision de trois espèces particulières achève et complète cette partie de la loi.

BIU Cujas

26. Dans la première, il s'agissait de déterminer la durée d'un usufruit qui n'est pas accordé à des particuliers, et l'on a cédé à des vues aussi sages que politiques en préférant entre les différentes dispositions que présentait à cet égard le droit romain, celle qui tend à laisser le moins long-temps possible la jouissance séparée de la propriété.

27. Il s'agissait, en second lieu, de savoir si l'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixe dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé. L'usufruit a été prolongé jusqu'à l'époque où le tiers aurait atteint l'âge, s'il eût vécu; cette époque n'étant censée désignée que dans l'intérêt de l'usufruitier, et pour marquer la durée de sa jouissance.

28. Enfin on a décidé que la vente de la chose sujette à l'usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier : sa renonciation à l'usufruit ne peut s'induire d'aucune circonstance; il faut qu'elle soit expresse.

29. Les règles de l'usufruit sont tracées. Il ne reste plus que peu de choses à dire sur celles de l'usage et de l'habitation : c'est l'objet de la seconde partie du projet de loi.

CHAPITRE II.

De l'Usage et de l'Habitation.

30. Il y a cette différence entre l'usufruit et l'usage, que l'usufruit, comme nous l'avons vu, est le droit de jouir de tous les fruits que produit la chose qui en est l'objet; tandis que l'usage ne donne de droit que sur la portion de ces fruits nécessaire aux besoins de l'usager.

31 Ces besoins se règlent d'ailleurs sur sa fortune et sur ses habitudes; et comme il est impossible de séparer des besoins d'un individu, ceux de sa femme et de ses enfans, il est autorisé à prendre tout ce qui est nécessaire à la subsistance de sa famille, lors même qu'il n'aurait été ni

BIU Cujas

époux, ni père, à l'époque où le droit a été établi en sa faveur.

32. L'habitation n'est autre chose que l'usage d'une maison. Toutes les règles relatives à l'usage sont donc applicables à l'habitation.

33. Après avoir établi la différence entre la nature de l'usufruit et celle de l'usage, voyons les règles qui leur sont communes, et celles qui sont particulières au droit d'usage.

Ce que ces droits ont de commun, c'est la manière dont ils s'établissent ou se perdent, l'obligation de donner préalablement caution et de faire des états et inventaires, celle de jouir en bon père de famille.

Deux dispositions sont particulières à l'usage et à l'habitation.

L'une ne permet de céder ni de louer son droit à un autre. En effet, l'étendue ou les bornes de ce droit se réglant sur les besoins et les convenances personnelles de l'usager, il se modifierait nécessairement et deviendrait sujet à d'autres règles en passant d'un individu à l'autre.

La seconde disposition est relative aux charges de la chose soumise à l'usage. Si les besoins de l'usager absorbent tous les fruits, ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujetti aux mêmes charges que l'usufruitier. S'il ne prend qu'une partie des fruits ou n'occupe qu'une partie de la maison, il contribue dans la proportion de sa jouissance.

Telles sont les règles de l'usage et de l'habitation, s'il n'y a été dérogé par des stipulations contraires.

Législateurs, je vous ai présenté le système et les détails du projet de loi sur lequel vous avez à prononcer. Vous y avez vu des règles générales fondées sur la nature des choses, et des dispositions particulières qui, faisant ressortir l'équité de ces règles et leur prêtant un nouvel

BIU Cujas

appui, guideront les juges dans la décision de cas semblables.

Dans ce projet, comme dans ceux qui vont être successivement présentés à votre approbation, vous remarquerez avec satisfaction le soin religieux avec lequel tous ceux qui ont concouru à la rédaction du Code, ont consulté la législation de ce peuple qui, après avoir asservi la terre entière par la force de ses armes, la gouverne encore par la supériorité et la profondeur de sa raison. Qu'il me soit permis de signaler ici une erreur répandue par l'ignorance, et que la paresse pourrait peut-être accréditer : c'est qu'il suffira désormais à ceux qui se destinent à l'étude des lois, de connaître le Code Civil. Nous ne pouvons assez leur répéter qu'à l'exemple de nos plus grands magistrats et de nos plus célèbres jurisconsultes, ils doivent étudier le droit dans sa source la plus pure, dans les lois romaines. Ce n'est que dans les recherches et la méditation de ce monument immortel de sagesse et d'équité, que peuvent se former ceux qui aspirent à l'honorable emploi d'éclairer leurs concitoyens sur leurs intérêts, ou de prononcer sur leurs différends.

Le Tribunat vous propose d'adopter le projet de loi, *Tit. III, Liv. II, du Code Civil*, sur l'Usufruit, l'Usage et l'Habitation.

FIN DU TITRE III DU LIVRE II.

FACULTÉ de DROIT COLLECTIONS DE PARIS

BIU Cujas

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT

DU TITRE *DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS,*

OU

CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉS DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

ART. 637.

Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.

ART. 638.

La servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.

ART. 639.

Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.

Importance de la matière des servitudes. — D'où les servitudes dérivent. — Double acception de la dénomination de *servitudes*, et quelle est celle à laquelle le Code s'attache. — Exclusion des servitudes féodales. — Le Code Civil ne s'occupe que des servitudes établies dans l'intérêt privé. — Il n'avait pas de système nouveau à créer, mais seulement à recueillir ce qu'il trouvait établi. — Il ne pouvait pas ramener toutes ces règles à l'uniformité, parce qu'elles doivent nécessairement varier afin de

BIU Cujas

s'ajuster à chaque localité. — Cette même considération a forcé d'abandonner plusieurs choses aux usages locaux. — Définition des servitudes et développement de cette définition. — Division en trois classes, des servitudes considérées sous le rapport des causes qui les produisent. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n°s 1, 2 et 3. — *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n°s 2, 3 et 4. — *Discours de* M. GILLET, VII, n°s 1, 2, 3, 4 et 5. = Il n'est pas nécessaire que le fonds auquel la servitude est due et celui qui la doit, soient contigus. *Observations du Tribunat*, III, n° 1.

CHAPITRE PREMIER.

Des Servitudes qui dérivent de la situation des lieux.

ART. 640.

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Motifs de l'article. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 5.—*Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 6.—*Discours de* M. GILLET, VII, n° 7.

ART. 641.

Celui qui a une source dans son fonds, peut en user à sa volonté, sauf le droit que le propriétaire du fonds inférieur pourrait avoir acquis par titre ou par prescription.

ART. 642.

La prescription, dans ce cas, ne peut s'acquérir que par une jouissance non interrompue pendant l'espace de trente années, à compter du moment où le propriétaire du fonds inférieur a fait et terminé des ouvrages apparens destinés à faciliter la chute et le cours de l'eau dans sa propriété.

Discussion et admission du système des deux articles.

BIU Cujas

Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 4 brumaire an XII, I, n°s 5, 6 et 7.=Exposé et motifs de ce système. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 6. — *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 6. — *Discours de* M. GILLET, VII, n°. 7. = Le passé demeure sous l'empire des lois qui l'ont régi jusqu'alors. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 4 brumaire an* XII, I, n° 7. = Le propriétaire de la source non seulement ne peut pas changer le cours des eaux, mais il ne peut pas même le rétrécir. *Observations du Tribunat*, III, n° 2. = Motifs de faire résulter la prescription des travaux que le propriétaire a exécutés sur son propre héritage, pourvu qu'ils soient, non seulement extérieurs, mais encore apparens. *Observations du Tribunat*, III, n° 3.

ART. 643.

Le propriétaire de la source ne peut en changer le cours, lorsqu'il fournit aux habitans d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire; mais si les habitans n'en ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts.

Motifs de l'article. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 4 brumaire an* XII, I, n° 6. — *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 7. — *Discours de* M GILLET, VII, n°. 8.

ART. 644.

Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 538, au Titre *De la Distinction des Biens*, peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.

Celui dont cette eau traverse l'héritage peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire.

Motifs de l'article. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 4 brumaire an* XII, I, n° 9.—*Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 7. = Améliorations que les deux dispositions de l'article ont apportées au droit antérieur. *Discours de* M. GILLET, VII, n° 9.

BIU Cujas

ART. 645.

S'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété; et, dans tous le cas, les réglemens particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés.

Règles données aux tribunaux pour juger ces sortes de contestations. *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 8.

ART. 646.

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

Le bornage devait être mis au nombre des servitudes et réglé par le Code Civil. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 4 brumaire an* XII, I, n° 12. — *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 7. — *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 9.

ART. 647.

Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682.

ART. 648.

Le propriétaire qui veut se clore, perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

Le Code améliore, relativement à la faculté de se clore, la loi du 6 octobre 1791. *Discours de* M. GILLET, VII, n° 10. = Substitution dans l'article 648 de l'expression *parcours et vaine pâture* à celle de *pâturage commun. Observations du Tribunat*, III, n° 5. = Le propriétaire qui soustrait son fonds au parcours, ne doit plus y avoir droit. *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 9.

BIU Cujas

CHAPITRE II.

Des Servitudes établies par la loi.

ART. 649.

Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.

ART. 650.

Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marchepied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics ou communaux.

Tout ce qui concerne cette espèce de servitude, est déterminé par des lois ou des réglemens particuliers.

ART. 651.

La loi assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention.

ART. 652.

Partie de ces obligations est réglée par les lois sur la police rurale;

Les autres sont relatives au mur et au fossé mitoyens, au cas où il y a lieu à contre-mur, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égoût des toits, au droit de passage.

Quelles sont les servitudes qu'il appartient au Code Civil de régler, et quelles sont celles qu'il doit abandonner à d'autres lois. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 19. — *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 9. — *Discours de* M. GILLET, VII, n° 11. = Les règles sur les servitudes légales n'ont d'effet qu'à défaut de convention. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 17.

SECTION PREMIÈRE.

Du Mur et du Fossé mitoyens.

ART. 653.

Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtimens jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

BIU Cujas

La diversité des habitudes est cause qu'on ne trouve que peu de règles sur la mitoyenneté, et que les coutumes en donnent au contraire beaucoup, dont les auteurs du Code ont dû faire leur profit. — Motifs qui leur ont fait préférer le système dans lequel la mitoyenneté est de droit, à celui dans lequel elle ne s'acquiert que par le consentement du propriétaire du mur. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, nos 10 et 11. — *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 11. — *Discours de* M. GILLET, VII, n° 11. = Pourquoi le mur n'est présumé mitoyen que jusqu'à l'*héberge*. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 4 brumaire an* XII, I, n° 17. = La mitoyenneté existe partout où se rencontrent des propriétés contiguës. *Observations du Tribunat*, III, n° 6.

ART. 654.

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné;

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

Marques de la mitoyenneté des murs. *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 11.

ART. 655.

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

ART. 656.

Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

BIU Cujas

ART. 657.

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres [deux pouces] près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

ART. 658.

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune, et en outre l'indemnité de la charge en raison de l'exhaussement et suivant la valeur.

ART. 659.

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédant d'épaisseur doit se prendre de son côté.

ART. 660.

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement, peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté, et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédant d'épaisseur, s'il y en a.

ART. 661.

Tout propriétaire joignant un mur a de même la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur, ou la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.

ART. 662.

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

ART. 663.

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et fau-

BIU Cujas

bourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis èsdites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les réglemens particuliers ou les usages constans et reconnus; et, à défaut d'usages et de réglemens, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres (huit pieds) dans les autres.

ART. 664.

Lorsque les différens étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite.

ART. 665.

Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.

ART. 666.

Tous fossés entre deux héritages sont présumés mitoyens, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

ART. 667.

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

ART. 668.

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

BIU Cujas

ART. 669.

Le fossé mitoyen doit être entretenu à frais communs.

ART. 670.

Toute haie qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre ou possession suffisante au contraire.

Addition sur la demande du Tribunat, dans l'article 656, des mots *et reconstructions*. *Observations du Tribunat*, III, n° 7. = Charges et droits respectifs des copropriétaires. *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 11. = Dans les villes populeuses, tous les propriétaires sont obligés de se clore. — L'article 663 ne règle la hauteur des murs que pour le cas où les propriétaires ne la déterminent pas de gré à gré. — La règle qu'il donne à cet égard cède à celles que les usages locaux ont pu établir. — Renvoi au procès-verbal des discussions du Conseil, pour expliquer l'intention de la loi. *Proc.-verb. du Cons. d'Etat, séance du 4 brumaire an* XII, I, n°s 19, 20, 21, 22, 23 et 24. = La disposition de l'article 670 a été ajoutée sur la demande de la section du Tribunat. *Observations du Tribunat*, III, n° 9.

ART. 671.

Il n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance prescrite par les réglemens particuliers actuellement existans, ou par les usages constans et reconnus; et, à défaut de réglemens et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives.

Causes qui ont empêché de donner une règle universelle et absolue sur la distance des plantations limitrophes, et obligé de laisser leur force aux usages locaux. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 12. = Comment la disposition de l'article a été étendue aux arbres qui ne sont pas de haute futaie. *Observations du Tribunat*, III, n° 10.

BIU Cujas

ART. 672.

Le voisin peut exiger que les arbres et haies plantés à une moindre distance soient arrachés.

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres du voisin, peut contraindre celui-ci à couper ces branches.

Si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, il a droit de les y couper lui-même.

ART. 673.

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne, sont mitoyens comme la haie; et chacun des deux propriétaires à droit de requérir qu'ils soient abattus.

Addition de l'article 672 sur la proposition du Tribunat. *Observations du Tribunat*, III, n° 11.

SECTION II.

De la Distance et des Ouvrages intermédiaires requis pour certaines Constructions.

ART. 674.

Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur mitoyen ou non;

Celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau,

Y adosser une étable,

Ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives,

Est obligé à laisser la distance prescrite par les réglemens et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes réglemens et usages, pour éviter de nuire au voisin.

Motifs qui ont fait renvoyer aux usages locaux. *Procverb. du Cons. d'Etat, séance du 4 brumaire an* XII, I, n° 27. = La disposition de l'article n'est point bornée aux matières corrosives qui sont en magasin. *Observations du Tribunat*, III, n° 12. = Nécessité de se référer aux usages locaux relativement aux contre-murs. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 13.

BIU Cujas

SECTION III.

Des Vues sur la Propriété de son voisin.

ART. 675.

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

ART. 676.

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

ART. 677.

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ART. 678.

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (six pieds) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

ART. 679.

On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (deux pieds) de distance.

ART. 680.

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédens se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

L'article 675 ne devait pas être réduit au cas où les bâtimens du voisin sont appuyés sur le mur mitoyen. *Proc.-verb. du Conseil d'État, séance du 4 brumaire an* XII,

BIU Cujas

I, n° 29. = Il devait s'étendre aux jours comme aux vues. *Observations du Tribunat*, III, n° 13. = Le cas où le mur appartient à celui qui veut pratiquer des ouvertures, ne devait point être excepté, même dans les campagnes. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 14. = La disposition de l'article 676, qui détermine la largeur des mailles, a été ajoutée sur la proposition du Tribunat. *Observations du Tribunat*, III, n° 14.

SECTION IV.

De l'Égout des Toits.

ART. 681.

Tout propriétaire doit établir des toits, de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

L'obligation que cet article impose, devait être mise au nombre des servitudes. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 15.

SECTION V.

Du Droit de Passage.

ART. 682.

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ART. 683.

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

ART. 684.

Néanmoins il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

ART. 685.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible; et le passage doit être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

BIU Cujas

Fondement des dispositions relatives au droit de passage. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 16. = Exposé de ces dispositions. *Rapport par* M. ALBISSON, VII, n° 11. — *Discours de* M. GILLET, VII, n° 11. = Proposition du Tribunat, non admise à raison de son inutilité, de supprimer dans les articles 682 et 683 les mots *sur la voie publique. Observations du Tribunat*, III, n°s 16 et 17.

CHAPITRE III.

Des Servitudes établies par le fait de l'homme.

But des dispositions de ce chapitre. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 24. = Sa théorie. *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n° 12.

SECTION PREMIÈRE.

Des diverses espèces de Servitudes qui peuvent être établies sur les Biens.

ART. 686.

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

Exclusion des servitudes personnelles, ainsi que des servitudes superficielles, qu'il était permis au simple possesseur d'établir. *Discours de* M. GILLET, VII, n° 12.

ART. 687.

Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtimens, ou pour celui des fonds de terre.

Celles de la première espèce s'appellent *urbaines*, soit que les

BIU Cujas

bâtimens auxquels elles sont dues soient situés à la ville ou à la campagne.

Celles de la seconde espèce se nomment *rurales*.

ART. 688.

Les servitudes sont ou continues, ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continuel sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

ART. 689.

Les servitudes sont apparentes, ou non apparentes.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aquéduc.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Avantages des divisions que le Code fait, et des définitions claires qu'il donne des servitudes qui s'établissent par le fait de l'homme. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 20. — *Discours de* M. GILLET, VII, n° 13.

SECTION II.

Comment s'établissent les Servitudes.

ART. 690.

Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

ART. 691.

Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir; sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les ser-

BIU Cujas

vitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

ART. 692.

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

ART. 693.

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

ART. 694.

Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

ART. 695.

Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi.

ART. 696.

Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui, emporte nécessairement le droit de passage.

Motifs de la manière dont le Code varie les effets de la prescription suivant la nature de la servitude, et pourquoi il se contente d'une possession trentenaire. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 21. — *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n°s 14 et 15. — *Discours de* M. GILLET, VII, n° 14. = Comment la destination du père de famille établit les servitudes, et utilité des dispositions qui déterminent les signes auxquels on la reconnaît. *Expose de motifs par* M. BERLIER, V, n° 19. — *Rapport par* M. AL-

BIU Cujas

BISSON, VI, nos 15, 16 et 17. — *Discours de* M. GILLET, VII, n° 15.

SECTION III.

Des Droits du Propriétaire du Fonds auquel la Servitude est due.

ART. 697.

Celui auquel est due une servitude, a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

ART. 698.

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

ART. 699.

Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujetti est chargé par le titre de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge, en abandonnant le fonds assujetti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due.

ART. 700.

Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un droit de passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit.

ART. 701.

Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

BIU Cujas

ART. 702.

De son côté, celui qui a un droit de servitude, ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire, ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.

Équité des dispositions qui règlent les droits respectifs des deux propriétaires. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 22. — *Discours de* M. GILLET, VII, n° 16.

SECTION IV.

Comment les Servitudes s'éteignent.

ART. 703.

Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.

ART. 704.

Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit à l'article 707.

ART. 705.

Toute servitude est éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main.

ART. 706.

La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans.

ART. 707.

Les trente ans commencent à courir, selon les diverses espèces de servitudes, ou du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.

ART. 708.

Le mode de la servitude peut se prescrire comme la servitude même, et de la même manière.

ART. 709.

Si l'héritage en faveur duquel la servitude est établie, appar-

BIU Cujas

tient à plusieurs par indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous.

ART. 710.

Si parmi les copropriétaires il s'en trouve un contre lequel la prescription n'ait pu courir, comme un mineur, il aura conservé le droit de tous les autres.

Les causes desquelles le Code fait dépendre l'extinction des servitudes, devaient avoir cet effet. *Exposé de motifs par* M. BERLIER, V, n° 23. — *Rapport par* M. ALBISSON, VI, n°s 18 et 19. — *Discours de* M. GILLET, VII, n° 16. = La réunion des deux fonds, et le non-usage, ne font pas seulement présumer l'extinction de la servitude, ils l'opèrent réellement. *Observations du Tribunat*, III, n°s 19 et 20.

BIU Cujas

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE,

OU

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉS DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORTS, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

I.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 4 brumaire an XII (*27 octobre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Première rédaction du Titre *Des Servitudes ou Services fonciers.*
2. Adoption, sans observation, des articles 1, 2 et 3.
3. Discussion du chapitre Ier, *Des Servitudes qui dérivent de la situation des lieux.*
4. Adoption, sans observation, de l'art. 4.
5. Discussion de l'art. 5.
6. Discussion de la proposition de réserver au propriétaire de l'héritage inférieur, les droits qu'il aurait acquis par prescription; de celle de n'admettre dans ce cas la prescription que lorsque le propriétaire du fonds inférieur a terminé depuis trente ans des ouvrages destinés à faciliter la chute

BIU Cujas

de l'eau ; et de celle d'interdire au propriétaire de la source le droit d'en changer le cours, quand elle fournit de l'eau aux habitans d'une commune.

7. Adoption de l'article avec ces trois amendemens, et explication que le passé demeure réglé par les lois diverses qui l'ont régi jusqu'alors.

8. Discussion de l'art. 6.

9. Discussion de la proposition de pourvoir, surtout dans l'intérêt du Piémont, à ce que les propriétaires supérieurs n'usent pas des eaux de manière à en priver les propriétaires inférieurs ; et du moyen à employer pour cet effet.

10. Renvoi de l'article à la section.

11. Adoption, sans observation, de l'art 7.

12. Rejet, par l'adoption pure et simple de l'art. 8, de la proposition de le renvoyer au Code Rural.

13. Adoption, sans observation, des articles 9 et 10.

14. Discussion du chapitre II, *Des Servitudes établies par la loi.*

15. Adoption, sans observation, des articles 11, 12, 13 et 14.

16. Discussion du §. Ier, *Du Mur et du Fossé mitoyens.*

17. Adoption de l'art. 15, avec l'amendement de ne déclarer le mur mitoyen que jusqu'à *héberge.*

18. Adoption, sans observation, des articles 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 et 24.

19. Discussion de l'art. 25.

20. Explication que l'article ne détermine la hauteur du mur, que pour le cas où les deux propriétaires n'en conviennent pas.

21. Discussion de la question de savoir quelle hauteur on prescrira, et proposition de renvoyer aux usages locaux.

22. Proposition de maintenir l'obligation de se clore dans les villes populeuses.

23. Proposition de la marche à donner à l'article, et de

BIU Cujas

laisser le procès-verbal du Conseil expliquer l'intention de la loi.

24. Adoption du principe que, dans les villes populeuses, les propriétaires seront obligés de se clore, et renvoi à la section, de l'article et des observations auxquelles il a donné lieu.

25. Adoption, sans observation, des articles 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 et 35.

26. Discussion du §. II, *De la Distance et des Ouvrages intermédiaires requis pour certaines Constructions.*

27. Adoption de l'art. 36, avec explication des motifs qui ont fait renvoyer aux usages locaux, au lieu d'établir une règle générale.

28. Discussion du §. III, *Des Vues sur la Propriété de son voisin.*

29. Adoption de l'art. 37, et motifs de ne pas le réduire au cas où les bâtimens du voisin sont appuyés sur le mur mitoyen.

30. Adoption, sans observation, des articles 38, 39, 40, 41 et 42.

31. Adoption, sans observation, de l'art. 43, qui compose le §. IV, *De l'Égout des Toits.*

32. Adoption, sans observation, des articles 44, 45, 46 et 47 qui composent le §. V, *Du Droit de Passage.*

33. Adoption, sans observation, des articles 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 et 72 qui composent les quatre sections du chapitre III, *Des Servitudes établies par le fait de l'homme.*

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. TREILHARD présente le Titre *Des Servitudes ou Services fonciers.*

Il est ainsi conçu :

BIU Cujas

DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS.

« ART. 1er. *Corresp. à l'art.* 637 *du Code.* Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage voisin appartenant à un autre propriétaire.

« ART. 2. *Corresp. à l'art.* 638 *du Code.* La servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.

« ART. 3. *Corresp. à l'art.* 639 *du Code.* Elle dérive ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires.

CHAPITRE PREMIER.

Des Servitudes qui dérivent de la situation des lieux.

« ART. 4. *Corresp. à l'art.* 640 *du Code.* Les fonds inférieurs sont assujettis, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, sans que la main de l'homme y ait contribué.

« Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

« Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

« ART. 5. *Corresp. à l'art.* 641 *du Code.* Celui qui a une source dans son fonds peut en user à sa volonté.

« ART. 6. *Corresp. à l'art.* 644 *du Code.* Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 22 du Titre *De la Distinction des Biens* (1), peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.

« Celui dont cette eau traverse l'héritage, peut même,

(1) *Voyez* cet article à la 1re rédaction du Titre *De la Distinction des Biens*, I, n° 1.

BIU Cujas

dans l'intervalle qu'elle y parcourt, en user à sa volonté, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire.

« ART. 7. *Corresp. à l'art.* 645 *du Code.* S'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété.

« ART. 8. *Corresp. à l'art.* 646 *du Code.* Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

« ART. 9. *Corresp. à l'art.* 647 *du Code.* Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 44 ci-après.

« ART. 10. *Corresp. à l'art.* 648 *du Code.* Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au pâturage commun en proportion du terrain qu'il y soustrait.

CHAPITRE II.

Des Servitudes établies par la loi.

« ART. 11. *Corresp. à l'art.* 649 *du Code.* Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.

« ART. 12. *Corresp. à l'art.* 650 *du Code.* Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marchepied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou réparation des chemins, et autres ouvrages publics ou communaux.

« Tout ce qui concerne cette espèce de servitude, est déterminé par des lois ou des réglemens particuliers.

« ART. 13. *Corresp. à l'art.* 651 *du Code.* La loi assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention.

BIU Cujas

« ART. 14. *Corresp. à l'art.* 652 *du Code.* Partie de ces obligations est réglée par le Code Rural.

« Les autres sont relatives au mur et au fossé mitoyens, aux cas où il y a lieu à contre-mur, aux vues sur la propriété du voisin, à l'égout des toits, au droit de passage.

§. Ier. *Du Mur et du Fossé mitoyens.*

« ART. 15. *Corresp. à l'art.* 653 *du Code.* Dans les villes, bourgs, villages et hameaux, tout mur servant de séparation entre bâtimens, cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mur mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

« ART. 16. *Corresp. à l'art.* 654 *du Code.* Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné;

« Lors encore qu'il n'y a que d'un côté, ou un chaperon, ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

« Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

« ART. 17. *Corresp. à l'art.* 655 *du Code.* La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

« ART. 18. *Corresp. à l'art.* 656 *du Code.* Cependant tout propriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

« ART. 19. *Corresp. à l'art.* 657 *du Code.* Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur

BIU Cujas

du mur à cinquante-quatre millimètres (deux pouces) près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

« ART. 20. *Corresp. à l'art.* 658 *du Code.* Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune, et en outre l'indemnité de la charge en raison de l'exhaussement et suivant la valeur.

« ART. 21. *Corresp. à l'art.* 659 *du Code.* Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédant d'épaisseur doit se prendre de son côté.

« ART. 22. *Corresp. à l'art.* 660 *du Code.* Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement, peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté, et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédant d'épaisseur s'il y en a.

« ART. 23. *Corresp. à l'art.* 661 *du Code.* Tout propriétaire joignant un mur a de même la faculté de le rendre mitoyen, en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur et du sol sur lequel il est bâti.

« ART. 24. *Corresp. à l'art.* 662 *du Code.* L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage, sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

« ART. 25. *Corresp. à l'art.* 663 *du Code.* Tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à

BIU Cujas

l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le comble, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres (huit pieds) dans les autres.

« ART. 26. *Corresp. à l'art.* 664 *du Code.* Lorsque les différens étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

« Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

« Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

« Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui; et ainsi de suite.

« ART. 27. *Corresp. à l'art.* 665 *du Code.* Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison, sans toutefois qu'elles puissent être aggravées, et pourvu que la reconstruction se fasse avant que la prescription soit acquise.

« ART. 28. *Corrresp. à l'art.* 666 *du Code.* Tous fossés entre deux héritages sont présumés mitoyens, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

« ART. 29. *Corresp. à l'art.* 667 *du Code.* Il y a marque de non-mitoyenneté, lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

« ART. 30. *Corresp. à l'art.* 668 *du Code.* Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

« ART. 31. *Corresp. à l'art.* 669 *du Code.* Le fossé mitoyen doit être entretenu à frais communs.

BIU Cujas

« ART. 32. *Corresp. à l'art.* 670 *du Code.* Toute haie qui sépare des héritages en état de clôture, est réputée mitoyenne, s'il n'y a titre ou possession suffisante au contraire.

« ART. 33. *Corresp. à l'art.* 671 *du Code.* Il n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance prescrite par les réglemens particuliers actuellement existans, ou par les usages constans et reconnus; et à défaut de réglemens et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparatrice de deux héritages.

« ART. 34. *Corresp. à l'art.* 672 *du Code.* Le voisin peut exiger que les arbres plantés à une moindre distance soient arrachés.

« ART. 35. *Corresp. à l'art.* 673 *du Code.* Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne, sont mitoyens comme la haie, et chacun des deux propriétaires a droit de requérir qu'ils soient abattus.

§. II. *De la Distance et des Ouvrages intermédiaires requis pour certaines Constructions.*

« ART. 36. *Corresp. à l'art.* 674 *du Code.* Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur mitoyen ou non;

« Celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau,

« Y adosser une étable,

« Ou établir contre ce mur un magasin de sel ou matières corrosives,

« Est obligé à laisser la distance prescrite par les réglemens particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes réglemens pour éviter de nuire au voisin.

BIU Cujas

§. III. *Des Vues sur la propriété de son voisin.*

« ART. 37. *Corresp. à l'art.* 675 *du Code.* L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture pour vue, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

« ART. 38. *Corresp. à l'art.* 676 *du Code.* Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

« ART. 39. *Corresp. à l'art.* 677 *du Code.* Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée; et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher, pour les étages supérieurs.

« ART. 40. *Corresp. à l'art.* 678 *du Code.* On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies, sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (six pieds) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

« ART. 41. *Corresp. à l'art.* 679 *du Code.* On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (deux pieds) de distance.

« ART. 42. *Corresp. à l'art.* 680 *du Code.* La distance dont il est parlé dans les deux articles précédens, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait; et s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la moitié du mur opposé de séparation, si ce mur est mitoyen.

« Si ce dernier mur n'est pas mitoyen, l'intervalle doit se compter jusqu'à son parement intérieur.

BIU Cujas

§. IV. *De l'Égout des Toits.*

« ART. 43. *Corresp. à l'art.* 681 *du Code.* Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

§. V. *Du Droit de Passage.*

« ART. 44. *Corresp. à l'art.* 682 *du Code.* Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

« ART. 45. *Corresp. à l'art.* 683 *du Code.* Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

« ART. 46. *Corresp. à l'art.* 684 *du Code.* Néanmoins il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

« ART. 47. *Corresp. à l'art* 685 *du Code.* L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'art. 44, est prescriptible; et le passage doit être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

CHAPITRE III.

Des Servitudes établies par le fait de l'homme.

SECTION PREMIÈRE.

Des diverses espèces de Servitudes qui peuvent être établies sur les Biens.

« ART. 48. *Corresp. à l'art.* 686 *du Code.* Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur

BIU Cujas

semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

« L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue; à défaut de titre, par les règles ci-après.

« ART. 49. *Corresp. à l'art.* 687 *du Code.* Les servitudes sont établies ou pour l'usage des bâtimens, ou pour celui des fonds de terre.

« Celles de la première espèce s'appellent *urbaines*, soit que les bâtimens auxquels elles sont dues soient situés à la ville ou à la campagne.

« Celles de la seconde espèce se nomment *rurales.*

« ART. 50. *Corresp. à l'art.* 688 *du Code.* Les servitudes sont ou continues, ou discontinues.

« Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continuel, sans avoir besoin du fait actuel de l'homme : telles sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce.

« Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées : tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

« ART. 51. *Corresp. à l'art.* 689 *du Code.* Les servitudes sont visibles et apparentes, ou non apparentes.

« Les servitudes visibles sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aquéduc.

« Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

BIU Cujas

SECTION II.

Comment s'établissent les Servitudes.

« ART. 52. *Corresp. à l'art.* 690 *du Code.* Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

« ART. 53. *Corresp. à l'art.* 691 *du Code.* Les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.

« La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

« ART. 54. *Corresp. à l'art.* 692 *du Code.* La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

« ART. 55. *Corresp. à l'art.* 693 *du Code.* Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

« ART. 56. *Corresp. à l'art.* 694 *du Code.* Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné, ou sur le fonds aliéné.

« ART. 57. *Corresp. à l'art* 695 *du Code.* Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi.

BIU Cujas

« ART. 58. *Corresp. à l'art.* 696 *du Code.* Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

« Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui, emporte nécessairement le droit de passage.

SECTION III.

Des Droits du Propriétaire du Fonds auquel la Servitude est due.

« ART. 59. *Corresp. à l'art.* 697 *du Code.* Celui auquel est due une servitude, a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et la conserver.

« ART. 60. *Corresp. à l'art.* 698 *du Code.* Ces ouvrages doivent être à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

« ART. 61. *Corresp. à l'art.* 699 *du Code.* Dans le cas même où le propriétaire du fonds assujetti est chargé, par le titre, de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours s'affranchir de la charge, en abandonnant le fonds assujetti au propriétaire du fonds auquel la servitude est due.

« ART. 62. *Corresp. à l'art.* 700 *du Code.* Si l'héritage pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti soit aggravée.

« Ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un passage, tous les copropriétaires sont obligés de l'exercer par le même endroit.

« ART. 63. *Corresp. à l'art.* 701 *du Code.* Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.

BIU Cujas

« Ainsi il ne peut changer l'état des lieux ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

« Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas s'y refuser.

« ART. 64. *Corresp. à l'art.* 702 *du Code.* De son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans rien innover ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, qui puisse aggraver la condition du premier.

SECTION IV.

Comment les Servitudes s'éteignent.

« ART. 65. *Corresp. à l'art.* 703 *du Code.* Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user.

« ART. 66. *Corresp. à l'art.* 704 *du Code.* Elles revivent si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit article 68 ci-après.

« ART. 67. *Corresp. à l'art.* 705 *du Code.* Toute servitude est censée éteinte lorsque le fonds à qui elle est due, et celui qui la doit, sont réunis dans la même main.

« ART. 68. *Corresp. à l'art.* 706 *du Code.* La servitude est censée éteinte par le non-usage pendant trente ans.

« ART. 69. *Corresp. à l'art.* 707 *du Code.* Les trente ans commencent à courir, selon les diverses espèces de servitudes, ou du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit

BIU Cujas

de servitudes discontinues; ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.

« ART. 70. *Corresp. à l'art. 708 du Code.* Le mode de la servitude peut se prescrire comme la servitude même, et de la même manière.

« ART. 71. *Corresp. à l'art 709 du Code.* Si l'héritage en faveur duquel la servitude est établie, appartient à plusieurs par indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous.

« ART. 72. *Corresp. à l'art. 710 du Code.* Si parmi les copropriétaires il s'en trouve un contre lequel la prescription n'ait pu courir, comme un mineur, il aura conservé le droit de tous les autres. »

2. Les articles 1, 2 et 3 sont adoptés sans discussion.

3. Le chapitre Ier : *Des Servitudes qui dérivent de la situation des lieux*, est soumis à la discussion.

4. L'article 4 est adopté sans observation.

5. L'article 5 est discuté.

6. M. BERLIER, en adoptant le principe énoncé dans l'article, craint qu'on n'en rende l'application abusive, si l'on n'ajoute, *sans préjudice néanmoins des droits du propriétaire de l'héritage inférieur, quand il a reçu l'eau de cette source pendant un temps suffisant pour en prescrire l'usage.*

M. TREILHARD dit que, pour prescrire, il faut posséder *animo domini;* or le propriétaire du fonds inférieur ne peut ignorer que la source de l'eau qui traverse sa propriété ne lui appartient pas. Cette source est à celui qui possède le terrain où elle se trouve : lui seul a le droit d'en user. S'il lui laisse un cours, il n'en résulte pas qu'il ait entendu donner un droit au propriétaire inférieur par le domaine de qui elle s'écoule.

M. BERLIER dit, pour motiver l'amendement qu'il a proposé, que, bien que les eaux soient une propriété, on

BIU Cujas

ne peut se dissimuler que cette propriété est d'une espèce toute particulière : l'article est bon, si on ne l'applique qu'au propriétaire inventeur de la source, lequel lui donnera telle destination qu'il lui plaira, sans nuire à ses voisins, ni sans leur conférer des avantages qu'il ne leur doit point.

Mais si les choses ne sont plus à leur origine, et que, pendant plus de trente ans, ce propriétaire ait laissé à sa source un cours servant aux héritages inférieurs, ne serait-ce pas porter un grand préjudice à ceux-ci, que de supprimer ou détourner ce cours, surtout s'il y a eu des ouvrages faits en considération de cet état de choses?

M. Treilhard répond qu'on ne peut l'obliger à changer tous les trente ans la disposition de ses eaux, sous peine de perdre ce droit pour le temps postérieur.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit qu'il partage l'opinion de M. *Berlier*. Il est incontestable qu'un cours d'eau ajoute à la valeur de l'héritage qu'il traverse. L'usage a établi que la propriété des eaux s'acquiert par la jouissance, toutes les fois qu'il a été fait dans le fonds inférieur des constructions pour en profiter. Si les eaux pouvaient lui être retirées, si le propriétaire du fonds supérieur pouvait en disposer et les vendre, la valeur du fonds inférieur serait diminuée notablement, et tel qui aurait coûté cent mille francs serait réduit à cinquante.

Il convient d'observer aussi qu'il est des villages dont les fontaines et les abreuvoirs publics ne sont alimentés que par les eaux qui découlent d'un fonds supérieur dont un particulier est propriétaire.

Au surplus, pour ne pas imposer à l'exercice de la propriété la gêne dont a parlé M. *Treilhard*, il suffirait de n'établir le principe que pour l'avenir, et de laisser, pour le passé, les choses dans l'état où elles se trouvent.

M. Pelet dit que l'application du principe au passé

BIU Cujas

troublerait la tranquillité des campagnes. Là on trouve des sources qui, situées dans l'héritage d'un seul, deviennent, par le cours, des eaux communes à plusieurs : l'usage a sanctionné cet ordre de choses ; on ne peut le changer sans dépouiller beaucoup de propriétaires de ce qu'ils regardent, avec raison, comme un droit acquis.

En appuyant l'amendement de M. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely), M. *Pelet* demande qu'il soit étendu aux deux articles suivans.

M. MALEVILLE dit que l'article est conforme aux maximes du droit. Le temps seul n'affaiblit pas les droits du propriétaire d'une source. Ce principe ne reçoit d'exception que dans le cas où, indépendamment de la possession, le propriétaire du fonds inférieur a fait depuis trente ans des ouvrages pour l'usage des eaux. Mais comme l'application rigoureuse du principe peut quelquefois devenir injuste, elle a été adoucie par la jurisprudence. Un arrêt rapporté par *Henrys* prononce contre un propriétaire qui, par malice et sans aucune intention d'en profiter, détournait, des fonds inférieurs, les eaux surgissant de son fonds. L'article 7 confirme cette jurisprudence, et permet aux juges de suivre l'équité. Cet article est la meilleure loi qu'on puisse faire sur cette matière, où il est dangereux de poser des principes trop abstraits. On a fort bien dit que la propriété des eaux est d'une espèce particulière : sans doute celui dans le fonds duquel l'eau surgit a le droit de s'en servir, quand même, pendant mille ans, elle aurait coulé dans les fonds du voisin, à moins que celui-ci ne se la fût appropriée par un titre ou par des ouvrages ; mais les besoins de ce premier propriétaire une fois satisfaits, l'équité, l'intérêt public et la destination même de l'eau ne permettent pas que les fonds inférieurs en soient arbitrairement privés : la Providence a créé pour l'usage de tous, cet élément

BIU Cujas

nécessaire à tous; et c'est dans ce sens que Justinien a dit, dans ses excellens Instituts : *Communia sunt omnium hæc, aer, aqua profluens, mare.*

M. Tronchet dit que, pour se fixer, il importe de considérer quel était le droit ancien, et de le comparer avec la proposition faite par M. *Berlier.*

Dans les pays coutumiers, on ne pouvait prescrire sans titre : ainsi la seule possession des eaux n'en donnait jamais la propriété. Dans les pays de droit écrit, la prescription pouvait avoir lieu sans titre ; mais le propriétaire d'une source avait exclusivement la disposition des eaux. Ainsi, le droit qu'on propose d'établir n'existait sur aucun point de la France. Il en résultait que le propriétaire inférieur ne pouvait prétendre à conserver l'usage des eaux que lorsqu'il avait traité avec le propriétaire supérieur; autrement il demeurait sous le droit commun, qui lui refusait ce droit.

Maintenant la section propose de rendre les servitudes prescriptibles; mais, pour profiter de cette disposition, il faut une possession fondée sur des actes qui supposent un titre perdu et que la possession remplace. Il sera donc très difficile de prescrire, si la possession n'est attestée par des ouvrages extérieurs.

Il peut cependant y avoir des raisons d'équité supérieure, qui, comme dans l'espèce rapportée par *Henrys*, obligent de s'écarter de la règle générale. L'article 7 donne, pour ce cas, aux juges la plus grande latitude.

M. Berlier dit que la législation n'a pas été toujours bien fixée sur le point en discussion. La loi 6, cod. *de Servit. et aquâ*, a été assez long-temps diversement interprétée. *Bretonnier*, dans ses questions, *Lamoignon*, dans ses arrêtés, *Davot* et d'autres jurisconsultes, pensaient que le propriétaire d'un héritage dans lequel est une fontaine, ne peut disposer de l'eau à l'exclusion de celui qui

BIU Cujas

a des héritages inférieurs. A la vérité, cette opinion a été fortement contredite, et, dans le dernier état de la jurisprudence, le droit de disposer de la source a été reconnu en faveur du propriétaire du fonds où elle prenait sa naissance; mais du moins, et dans beaucoup de pays, ce n'était que sauf le droit que les propriétaires inférieurs pouvaient avoir acquis par une possession de trente ans : cette modification est attestée par *Bannelier*, pour le ci-devant duché de Bourgogne.

Au reste, et abstraction faite des anciens principes, il faut aujourd'hui faire ce qui est le plus utile et le plus juste : or, sera-t-il utile et juste de priver l'héritage inférieur d'un bénéfice qu'on pouvait, il est vrai, ne pas lui accorder, mais qui, après un grand laps de temps, ne saurait lui être retiré sans un notable détriment?

L'on a dit que c'était simple tolérance de la part du propriétaire de la source; mais quelque idée que l'on veuille attacher à cette espèce de possession, la loi n'a pas moins le droit d'en fixer les effets de la manière la plus utile à la société.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'il faut sans doute prévenir l'abus qu'un propriétaire pourrait faire de ses droits, sans néanmoins en entraver l'exercice. On ne peut le forcer, comme il a été dit, à faire signifier tous les trente ans un acte aux propriétaires inférieurs, pour empêcher qu'ils ne prescrivent contre lui.

En se réglant donc par les principes, on ne peut mettre en question si une source est une propriété; et par une suite nécessaire, on ne peut refuser au propriétaire le droit d'en disposer à son gré. L'écoulement naturel des eaux par les fonds inférieurs n'apporte pas de modification à ce droit.

A l'égard du cas particulier proposé par M. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely), il s'agit là de l'intérêt d'une

BIU Cujas

commune entière. Il faut donc chercher à le concilier avec le droit du propriétaire : on y arriverait en laissant à la commune des eaux qui lui sont indispensables, et en la forçant d'indemniser le propriétaire. Hors ce cas d'utilité publique, et lorsqu'il n'y a que l'intérêt des particuliers qui possèdent les fonds inférieurs, rien ne peut plus balancer les droits du propriétaire.

Cependant la modification qu'on a proposé de faire au principe général est juste. Lorsque le propriétaire a souffert, pendant tout le temps nécessaire pour accomplir la prescription, les ouvrages faits par le propriétaire inférieur, il paraît avoir tacitement concédé des droits à ce dernier. Peut-être cette modification est-elle exprimée au Titre *De la Prescription ;* mais il serait utile de l'énoncer ici.

A l'égard du passé, il se réglera par les lois antérieures. M. *Tronchet* les a rappelées. Dans les pays coutumiers, le propriétaire inférieur ne pouvait prescrire qu'avec un titre ; dans les pays de droit écrit, il prescrivait sans titre, mais seulement lorsque sa possession était constatée par des constructions.

M. Regnaud (de Saint-Jean-d'Angely) dit que lorsqu'on réfléchit que nos relations avec d'autres États, et en particulier avec la république italienne, ont fait connaître et ont introduit en France, depuis quelque temps, l'usage si utile des irrigations ; que la France a joint à son territoire le Piémont où l'art des irrigations féconde des régions abondantes et de riches prairies, on sent combien la modification admise par le Consul est importante. L'intérêt public exige qu'on conserve aux propriétaires inférieurs l'avantage des irrigations qu'ils se sont ménagées par des travaux ou des constructions : il ne faut pas que le propriétaire supérieur qui les a souffertes, puisse tout à coup les rendre inutiles, en vendant, par exemple,

BIU Cujas

les dérivations de sa source à des tiers qui se trouveraient ainsi enrichis par la ruine de celui auquel les eaux seraient enlevées.

7. L'article est adopté avec les amendemens proposés par M. *Berlier*, M. *Regnaud* (de Saint-Jean-d'Angely) et par le consul *Cambacérès*.

8. L'article 6 est discuté.

9. M. PELET dit qu'il est à craindre que l'un des propriétaires supérieurs ne s'empare tellement des eaux, qu'il n'en absorbe l'usage, et n'en laisse rien échapper vers les propriétés inférieures.

M. TRONCHET répond que cet abus est impossible, parce que, dans le cas de contestation, les tribunaux déterminent la jouissance de chacun, par un réglement qui fixe le temps pendant lequel chaque propriétaire usera des eaux, et même l'heure où il pourra s'en servir.

M. GALLI dit que la disposition générale de l'article est utile et juste; que cependant, pour ne point bouleverser les usages dans le ci-devant Piémont, il est nécessaire de la modifier par une exception.

En effet, dans le Piémont, presque tous les terrains sont fécondés à l'aide d'irrigations qui viennent des fonds supérieurs. On les réduirait à être stériles, si ces eaux leur étaient retirées. Mais pour que l'article n'ait, sous ce rapport, aucune conséquence fâcheuse, il suffit d'excepter de son application les eaux acquises à l'irrigation des fonds inférieurs, par titre ou par possession.

M. TREILHARD dit que lorsqu'il y a un titre, il prévient toutes les difficultés; s'il n'y a pas de titre qui fasse un propriétaire, quelle autre règle peut-on suivre que celle qui est établie par l'article?

M. TRONCHET dit qu'en effet, dans ce cas, chacun des propriétaires dans le domaine desquels l'eau passe, est obligé de la rendre à son cours ordinaire.

BIU Cujas

M. GALLI dit que si le propriétaire supérieur profite des eaux pour des irrigations, elles n'arriveront pas aux propriétés inférieures dans toute la quantité qui leur est due par titre ou par possession.

M. TRONCHET dit que quand l'eau passe sur plusieurs héritages, sans que personne en soit propriétaire, l'usage en est déterminé entre tous par un réglement.

M. BIGOT-PRÉAMENEU dit que le cours des eaux intéressant presque toujours l'utilité publique, il devient aussi souvent l'objet de réglemens administratifs, différens de ceux que font les tribunaux entre les propriétaires; qu'il conviendrait donc de subordonner la jouissance de ceux-ci aux dispositions de ces sortes de réglemens.

M. TRONCHET dit que ces réglemens ne doivent pas être prévus dans le Code Civil.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS pense qu'on pourrait cependant, au lieu de dire que *chacun usera des eaux à sa volonté*, spécifier que la jouissance du propriétaire supérieur sera réglée de manière à ne pas nuire à celle du propriétaire inférieur.

M. GALLI dit que cette composition est impossible, parce que le propriétaire supérieur ne peut avoir la jouissance des eaux, sans en préjudicier le propriétaire inférieur : cependant ce dernier est le seul qui, par titre ou par possession, ait le droit d'en user dans la totalité qui lui est due.

M. TREILHARD observe que l'article ne s'applique pas au cas où il existe un titre de propriété.

M. GALLI dit que sa proposition tend à donner à la possession la même force qu'à un titre.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS demande de quelle espèce de possession M. *Galli* entend parler : si c'est de la possession immémoriale constatée par des constructions.

M. GALLI répond qu'il ne demande d'autre exception

BIU Cujas

que celle du titre ou de la possession, qu'il a déjà réclamée.

M. BIGOT-PRÉAMENEU dit que dans la ci-devant Limagne une source d'eau qui coule du haut d'une montagne arrose souvent toutes les propriétés inférieures, mais chacune ne jouit que d'un filet; que c'était par cette raison qu'il avait proposé de subordonner l'application de l'article à ce qui serait déterminé par des réglemens d'administration pour des vues d'utilité publique.

M. TREILHARD observe que cette modification ne satisferait pas M. *Galli*. Sa proposition n'est pas de réduire à un usage modéré des eaux, ceux dont elles traversent les propriétés, mais d'en ôter entièrement la jouissance aux propriétaires supérieurs, pour la donner sans partage aux propriétaires inférieurs, parce que leur héritage ne se compose que de prairies.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que cependant, pour ne pas scinder la proposition de M. *Galli*, il faut ajouter qu'il ne réserve les eaux aux propriétaires inférieurs que lorsqu'une possession centenaire, prouvée par les constructions qu'ils ont faites et par une jouissance publique, leur donne des droits exclusifs à l'usage des eaux : alors la proposition est incontestable. Il faut seulement que la rédaction la consacre.

10. L'article est renvoyé à la section.

11. L'article 7 est adopté sans discussion.

12. L'article 8 est discuté.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) dit que le bornage et l'obligation de le souffrir ne sont pas une servitude, et que cette disposition serait mieux placée dans le Code Rural.

M. TREILHARD dit que l'obligation de souffrir le bornage est une servitude.

L'article est adopté.

BIU Cujas

13. Les articles 9 et 10 sont adoptés sans discussion.

14. Le chapitre II : *Des Servitudes établies par la loi*, est soumis à la discussion.

15. Les articles 11, 12, 13 et 14 sont adoptés sans observation.

16. Le §. Ier : *Du Mur et du Fossé mitoyens*, est soumis à la discussion.

17. L'article 15 est discuté.

M. Berlier propose de ne déclarer le mur servant de séparation entre bâtimens, mitoyen que *jusqu'à héberge*, c'est-à-dire jusqu'au point où deux bâtimens de hauteur inégale peuvent profiter du mur commun; la partie du mur qui excède la sommité du bâtiment le plus bas est évidemment propre en totalité au maître du bâtiment le plus élevé.

L'article est adopté avec cet amendement.

18. Les articles 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 et 24 sont adoptés sans discussion.

19. L'article 25 est discuté.

20. M. Berenger dit que la disposition qui détermine la hauteur du mur gêne inutilement la liberté des propriétaires.

M. Treilhard dit que la loi ne fixe la hauteur du mur que pour le cas où l'un des deux propriétaires veut se clore et y contraint l'autre. Si tous deux sont d'accord, ils peuvent s'écarter de cette disposition et donner au mur l'élévation qu'il leur plaît.

21. M. Galli observe qu'à Turin, et dans tout le Piémont, il existe des cours tellement resserrées, que si le mur était nécessairement de la mesure proposée de trente-deux décimètres (dix pieds), elles seraient privées du jour.

Il demande que, sur la fixation de la hauteur, la loi renvoie aux usages locaux.

BIU Cujas

M. TREILHARD répond que la section a suivi le droit en vigueur. A Paris, où l'on trouve beaucoup de cours aussi étroites qu'à Turin, les murs de séparation ont toujours été élevés à dix pieds.

M. REGNAUD (de Saint-Jean-d'Angely) fait observer, comme fait, que dans les nouvelles constructions, à Paris, les murs de cours et jardins n'ont pas la hauteur exigée par l'article, et il propose de fixer à dix pieds l'élévation des murs sur la rue, et à huit celle des murs de séparation.

M. TREILHARD observe que l'on ne peut admettre d'innovation arbitraire dans cette matière; car si l'on veut décider sans avoir des bases, l'imagination ne sait plus où s'arrêter.

Au surplus, l'article présenté par la section n'a excité aucune réclamation de la part des tribunaux; mais ils se sont élevés contre le renvoi aux usages locaux. Ils n'y ont vu qu'un principe de doutes et d'incertitudes. Cependant, pour ne pas heurter les habitudes des pays nouvellement réunis, on pourrait laisser le gouvernement leur appliquer la disposition par des réglemens locaux.

Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit que de semblables questions doivent pouvoir être décidées promptement et par des règles familières à tous. Il propose d'admettre la règle générale présentée par la section, en ajoutant : *à moins que l'usage contraire ne soit constant.*

M. BERLIER dit que l'article deviendrait d'une exécution plus facile, si on y exprimait que le propriétaire interpellé de contribuer à la clôture peut s'en dispenser en renonçant à la mitoyenneté, et en cédant la moitié de la place sur laquelle le mur doit être construit : cette option était déférée en beaucoup de pays.

BIU Cujas

M. TRONCHET dit que cette modification est exprimée dans l'article 18.

22. M. BIGOT-PRÉAMENEU observe que, dans les villes d'une population un peu nombreuse, toujours les propriétaires ont été dans l'obligation de se clore, et que cependant l'article ne rappelle pas cette obligation.

23. Le CONSUL CAMBACÉRÈS dit qu'on pourrait donner à la loi la marche suivante :

On imposerait d'abord aux propriétaires des villes un peu considérables l'obligation de se clore. On ajouterait qu'ils ne pourront être forcés d'élever le mur de séparation à plus de dix pieds. Par là, sans parler des usages locaux, on laisserait néanmoins la facilité de les suivre : le procès-verbal du Conseil expliquerait l'intention de la loi. Enfin, on admettrait les conventions particulières par lesquelles les propriétaires voisins auraient déterminé la hauteur du mur.

M. TRONCHET dit que si la disposition générale est restreinte au cas où l'un des voisins force l'autre, et si d'ailleurs il leur est libre de faire les conventions qu'il leur plaît, il n'y a plus de difficulté à décider que le mur sera d'une hauteur déterminée, suffisante pour la sûreté des deux voisins.

24. Le CONSEIL adopte en principe que, dans les villes d'une population un peu nombreuse, les propriétaires seront forcés de se clore.

Les observations qui ont été faites sont renvoyées à la section.

25. Les articles 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 et 35 sont adoptés sans discussion.

26. Le §. II : *De la Distance et des Ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions*, est soumis à la discussion.

27. L'article 36 est discuté.

BIU Cujas

M. BERLIER observe que cet article n'est qu'un renvoi pur et simple aux usages, statuts locaux, ce qui éloigne du but qu'on s'est proposé dans le Code Civil; il pense, au surplus, que les distances ou contre-murs dont il faut user dans l'application de cet article, n'offrent pas une assez forte variété dans les différens points du territoire, pour qu'il soit impossible de les assujettir à une règle commune et uniforme: ce serait au moins un point à examiner.

M. TREILHARD répond qu'on ne peut établir une règle uniforme, parce qu'on ne construit pas partout avec les mêmes matériaux et d'après les mêmes principes.

L'article est adopté.

28. Le §. III: *Des Vues sur la Propriété de son voisin*, est soumis à la discussion.

29. L'article 37 est discuté.

M. TRONCHET dit que cette disposition est indispensable lorsque les bâtimens du propriétaire voisin sont appuyés au mur, parce qu'alors il faut empêcher que l'autre n'ait des vues dans l'habitation personnelle; mais cette raison cesse dans le cas contraire.

M. TREILHARD répond que l'article repose sur le principe que le mur mitoyen est une propriété commune; qu'ainsi aucun des deux voisins n'en peut disposer sans le consentement de l'autre.

L'article est adopté.

30. Les articles 38, 39, 40, 41 et 42 sont adoptés sans discussion.

31. Le §. IV: *De l'Égout des Toits*, est soumis à la discussion.

L'art. 43, qui le compose, est adopté sans discussion.

32. Le §. V: *Du Droit de Passage*, est soumis à la discussion.

Les articles 44, 45, 46 et 47, qui le composent, sont adoptés sans discussion.

BIU Cujas

33. M. TREILHARD fait lecture du chapitre III : *Des Servitudes établies par le fait de l'homme.*

Les articles qui le composent ne donnent lieu à aucune observation, et sont adoptés.

II.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 11 *brumaire an* XII (3 *novembre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Présentation et adoption pure et simple d'une nouvelle rédaction du Titre *Des Servitudes ou Services fonciers.*
2. Communication officieuse à la section du Tribunat.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. TREILHARD présente la deuxième rédaction du Titre *Des Servitudes ou Services fonciers*, rédigée conformément aux amendemens adoptés dans la séance du 4 brumaire an XII.

DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS.

« ART. 1, 2, et 3. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 1, 2 *et* 3 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 637, 638 *et* 639 *du Code.*

CHAPITRE PREMIER.

Des Servitudes qui dérivent de la situation des lieux.

« ART. 4 et 5. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 4 *et* 5 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 640 *et* 641 *du Code.*

« ART. 6. *Corresp. à l'article* 641 *du Code.* Il ne peut cependant changer le cours donné à l'eau, lorsque le

BIU Cujas

propriétaire du fonds inférieur en a acquis l'usage, ou par titre, ou par une possession suffisante.

« ART. 7. *Corresp. à l'art.* 642 *du Code.* La prescription dans ce cas ne peut s'acquérir que par une jouissance non interrompue pendant l'espace de trente années, à compter du moment où le propriétaire du fonds inférieur a fait et terminé des ouvrages extérieurs destinés à faciliter la chute et le cours de l'eau dans sa propriété.

« ART. 8. *Corresp. à l'art.* 643 *du Code.* Le propriétaire de la source ne peut aussi en changer le cours, lorsqu'il fournit aux habitans d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire; mais si les habitans n'en ont pas acquis ou prescrit l'usage, le propriétaire peut réclamer une indemnité, laquelle est réglée par experts.

« ART. 9. *Corresp. à l'art.* 6 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 644 *du Code.* Celui dont la propriété borde une eau courante, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'article 22 du Titre *De la Distinction des Biens* (1), peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.

« Celui dont cette eau traverse l'héritage, peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire.

« ART. 10. *Corresp. à l'art.* 7 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 645 *du Code.* S'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété; et, dans tous les cas, les réglemens particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés.

---

(1) *Voyez* cet article à la 1re rédaction du Titre *De la Distinction des Biens*, I, n° 1.

BIU Cujas

« ART. 11, 12 et 13. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 8, 9 *et* 10 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 646, 647 *et* 648 *du Code.*

CHAPITRE II.

Des Servitudes établies par la loi.

« ART. 14, 15, 16 et 17. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 11, 12, 13 *et* 14 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 649, 650, 651 *et* 652 *du Code.*

§. Ier. *Du Mur et du Fossé mitoyens.*

« ART. 18. *Corresp. à l'art.* 15 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 653 *du Code.* Dans les villes, bourgs, villages et hameaux, tout mur servant de séparation entre bâtimens, *jusqu'à l'héberge*, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

« ART. 19, 20, 21, 22, 23, 24 et 25. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 16, 17, 18, 19, 20, 21 *et* 22 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 654, 655, 656, 657, 658, 659 *et* 660 *du Code.*

« ART. 26. *Corresp. à l'article* 23 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 661 *du Code.* Tout propriétaire joignant un mur, a de même la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur ou la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.

« ART. 27. *Cet article est le même que l'art.* 24 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. à l'art.* 662 *du Code.*

« ART. 28. *Corresp. à l'art.* 25 *de la* 1re *rédact.* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 663 *du Code.* Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer

BIU Cujas

pour faire faire clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis èsdites villes et faubourgs: la hauteur de la clôture sera fixée suivant les réglemens particuliers ou les usages constans et reconnus; et à défaut d'usages et de réglemens, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres (huit pieds) dans les autres.

« ART. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 et 38. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 *et* 35 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672 *et* 673 *du Code.*

§. II. *De la Distance et des Ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions.*

« ART. 39. *Cet article est le même que l'article* 36 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. à l'art.* 674 *du Code.*

§. III. *Des Vues sur la Propriété de son voisin.*

« ART. 40, 41, 42, 43, 44 et 45. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 37, 38, 39, 40, 41 *et* 42 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 675, 676, 677, 678, 679 *et* 680 *du Code.*

§. IV. *De l'Égout des Toits.*

« ART. 46. *Cet article est le même que l'article* 43 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. à l'art.* 681 *du Code.*

§. V. *Du Droit de Passage.*

« ART. 47, 48 et 49. *Ces articles sont les mêmes que les*

BIU Cujas

atr. 44, 45 *et* 46 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 682, 683 *et* 684 *du Code.*

« ART. 50. *Corresp. à l'article* 47 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art* 685 *du Code.* L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'art. 47, est prescriptible; et le passage doit être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

CHAPITRE III.

Des Servitudes établies par le fait de l'homme.

SECTION PREMIÈRE.

Des diverses espèces de Servitudes qui peuvent être établies sur les Biens.

« ART. 51, 52, 53 et 54. *Ces articles sont les mêmes que les articles* 48, 49, 50 *et* 51 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 686, 687, 688 *et* 689 *du Code.*

SECTION II.

Comment s'établissent les Servitudes.

« ART. 55, 56, 57, 58, 59, 60 et 61. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 52, 53, 54, 55, 56, 57 *et* 58 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 690, 691, 692, 693, 694, 695 et 696 *du Code.*

SECTION III.

Des Droits du Propriétaire du Fonds auquel la Servitude est due.

« ART. 62, 63, 64, 65, 66 et 67. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 59, 60, 61, 62, 63 et 64 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux articles* 697, 698, 699, 700, 701 *et* 702 *du Code.*

BIU Cujas

SECTION IV.

Comment les Servitudes s'éteignent.

« ART. 68. *Cet article est le même que l'art.* 65 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. à l'article* 703 *du Code.*

« ART. 69. *Corresp. à l'article* 66 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et à l'art.* 704 *du Code.* Elles revivent si les choses sont rétablies de la manière qu'on puisse en user; à moins qu'il ne se soit déjà écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, ainsi qu'il est dit article 72 ci-après.

« ART. 70, 71, 72, 73, 74 *et* 75. *Ces articles sont les mêmes que les art.* 67, 68, 69, 70, 71 *et* 72 *de la* 1re *rédaction* (Voyez I, n° 1), *et corresp. aux art.* 705, 706, 707, 708, 709 *et* 710 *du Code.*

2. Le CONSUL ordonne que le Titre ci-dessus sera communiqué officieusement, par le secrétaire général du Conseil d'État, à la section de législation du Tribunat, conformément à l'arrêté du 18 germinal an x.

III.

OBSERVATIONS

De la section de législation du Tribunat, du 17 *brumaire an* XII (9 *novembre* 1803).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Proposition de supprimer, dans l'art. 1er, le mot *voisin*, placé après celui *héritage*, attendu qu'il peut y avoir des héritages intermédiaires.

2. Proposition de réduire les articles 5 et 6 en un seul, où l'on fera disparaître des expressions qui pourraient faire croire que le propriétaire de la source n'est tenu qu'à ne pas

BIU Cujas

changer le cours de l'eau, mais qu'il demeure le maître de le diminuer.

3. Discussion, sur l'art. 7, de la question de savoir si le propriétaire du fonds inférieur acquerra la prescription par les ouvrages qu'il aura lui-même exécutés sur ce fonds, ou seulement par ceux que le propriétaire supérieur aura faits sur le sien. — Proposition de maintenir le système de l'article, en substituant le mot *apparens* au mot *extérieurs*.

4. Proposition de retrancher, dans l'art. 8, le mot *aussi*, comme inutile.

5. Proposition de remplacer, dans l'art. 13, les mots *pâturage commun*, par ceux de *parcours et vaine pâture*, afin de se conformer à la locution du Code Rural. — Observation, consignée au procès-verbal, que, dans plusieurs localités, le droit de pâturage est attaché au domicile et non à la propriété; qu'on pourrait donc renvoyer l'article au Code Rural, pour être revu.

6. Proposition de substituer, dans l'art. 18, les mots *dans les villes et les campagnes*, à ceux *dans les villes, bourgs, villages et hameaux*, attendu que la définition du *hameau* pourrait faire naître des difficultés.

7. Proposition d'ajouter, dans l'art. 21, les mots *et reconstructions*, au mot *réparations*.

8. Proposition d'une rédaction plus correcte de l'art. 28.

9. Proposition de donner à l'art. 35 une rédaction qui prévoie les cas où, soit les deux héritages, soit l'un des deux ne sont pas en état de clôture.

10. Proposition, sur l'art. 36, d'une rédaction qui fixe également les distances pour les arbres qui ne sont pas de haute futaie.

11. Proposition d'ajouter à l'art. 37 une disposition qui autorise le propriétaire de forcer le voisin à couper les branches qui s'avancent sur son fonds, et à couper lui-même les racines lorsqu'elles s'étendent sur lui.

BIU Cujas

12. Proposition de rédiger l'art. 39 de manière à faire entendre qu'il s'applique aux matières corrosives, même lorsqu'on n'en fait pas magasin, et à maintenir l'autorité des usages.

13. Proposition d'exprimer que l'art. 40 s'applique aux *jours* comme aux *vues*.

14. Proposition d'ajouter à l'art. 41 une disposition qui détermine la largeur des mailles.

15. Proposition de donner à l'art. 45 une rédaction plus concise.

16. Proposition de supprimer, dans l'art. 47, les mots *sur la voie publique*, afin que celui qui n'a d'issue que par un chemin vicinal, ne puisse pas abuser de l'expression pour réclamer le passage.

17. Même proposition sur l'art. 48.

18. Proposition de supprimer, dans le premier alinéa de l'art. 54, le mot *visibles* qui est inutile, et, par suite, de substituer, dans le second, le mot *apparentes* au mot *visibles*.

19. Proposition d'effacer, dans l'art. 70, le mot *censée*, attendu que, dans le cas de la réunion des deux fonds, la servitude est bien réellement éteinte.

20. Même proposition, et par les mêmes motifs, sur l'art. 71.

TEXTE DES OBSERVATIONS.

La section de législation entend un rapport sur un projet appartenant au Code Civil, et intitulé Titre IV, *Des Servitudes ou Services fonciers*.

La discussion est ouverte sur chacun des articles du projet.

On ne rappellera que ceux à l'égard desquels la section a cru devoir proposer quelques changemens ou modifications.

1. Article 1er. *D'un héritage voisin*. Supprimer le mot *voi-*

BIU Cujas

sin. Il peut y avoir des propriétés intermédiaires entre l'héritage à qui la servitude est due et celui qui la doit.

2. Articles 5 et 6. Ces deux articles sont ainsi conçus :

Le premier : *Celui qui a une source dans son fonds peut en user à sa volonté.*

Le deuxième : *Il ne peut cependant changer le cours donné à l'eau, lorsque le propriétaire du fonds inférieur en a acquis l'usage, ou par titre, ou par une possession suffisante.*

La section craint que ces mots, *le cours donné à l'eau*, ne semblent présenter un sens restrictif, et qu'on n'en conclue, par exemple, que, dans le cas de l'art. 6, quoiqu'on ne puisse plus changer le cours de l'eau, on peut au moins en rétrécir l'issue ou diminuer le volume. La rédaction suivante préviendrait ces inconvéniens. Elle généralise, autant qu'il est possible, la pensée de la loi : elle comprend les différentes issues, s'il y en a, leur direction, leur pente et leur largeur.

D'après cette rédaction, les deux articles n'en font plus qu'un seul. Voici ses termes :

« Article 5. Celui qui a une source dans son fonds peut « en user à sa volonté, sauf les droits que le propriétaire « du fonds inférieur pourrait avoir acquis par titre ou par « prescription. »

L'article 6 serait retranché.

3. Sur l'article 7, s'est élevée la question de savoir si les ouvrages extérieurs, nécessaires pour acquérir la prescription des droits auxquels s'applique l'article 5, doivent être faits sur le fonds supérieur, ou s'il suffit qu'ils le soient sur le fonds même de celui qui veut prescrire, ou partout ailleurs.

Ceux qui pensent que les ouvrages doivent être faits sur le fonds supérieur, se fondent sur ce que le propriétaire du fonds supérieur étant le propriétaire de la source,

BIU Cujas

on ne peut prescrire contre lui tout ou partie de cette propriété de source que par des moyens conformes à l'équité et à la raison, c'est-à-dire par des moyens d'où l'on puisse induire un consentement tacite à la perte de cette propriété. Si l'eau passe du fonds supérieur dans le fonds inférieur, c'est que le propriétaire supérieur n'a pas besoin de l'employer tout entière, ou de lui donner un autre cours. Il la laisse dans le même état aussi longtemps que son intérêt ne lui commande pas d'en disposer d'une autre manière. Pourquoi faudra-t-il que, si pendant trente ans il ne fait pas ce qu'il serait peut-être alors contre son intérêt de faire, c'est-à-dire s'il ne change pas le cours de l'eau, il soit réduit à perdre le droit de le changer dans la suite : en sorte qu'après les trente ans, quelque précieux que ce changement soit pour lui quant à l'amélioration de son fonds, il ne pourra le faire, parce que pendant les trente ans il ne l'a pas fait, ayant les meilleures raisons pour s'en abstenir? On convient que le propriétaire inférieur ne peut acquérir la prescription par une simple jouissance, et qu'il doit faire des ouvrages extérieurs. L'existence de ces ouvrages est, dit-on, indispensable pour manifester l'intention qu'il a de prescrire. On convient par là que celui qui veut prescrire doit nécessairement manifester son intention à cet égard. Mais comment le propriétaire supérieur connaîtra-t-il cette intention, si les ouvrages ne sont faits que sur le fonds inférieur? N'est-il pas possible que les deux propriétés soient séparées par des édifices ou des murs, de manière que l'un ne puisse pas voir ce qui se passe chez l'autre? Il arrivera donc que le propriétaire inférieur fera des actes tendant à la prescription, sans que le propriétaire supérieur s'en aperçoive ; et quand par hasard il s'en apercevrait, comment empêchera-t-il le propriétaire inférieur de faire chez lui ce qui lui plaira? En un mot, il

BIU Cujas

serait contre tous les principes d'opposer la prescription à celui qui ignore que l'on prescrivait contre lui, et qui même le sachant, ne pouvait l'empêcher. Ce raisonnement doit, dans l'espèce, avoir d'autant plus de force qu'il ne s'agit pas seulement de la possession d'un simple filet d'eau, mais que, d'après l'amendement proposé pour l'article 5, il s'agit de tous les droits que le propriétaire du fonds inférieur peut acquérir relativement à l'usage de la source.

Tels sont les motifs d'une des interprétations données aux mots *ouvrages extérieurs*.

Ceux qui pensent au contraire que les ouvrages extérieurs dont parle l'article 7 sont et doivent être des ouvrages faits par le propriétaire inférieur dans son propre fonds, répondent qu'il faut distinguer entre les servitudes qui dérivent de la situation des lieux et celles provenant du fait de l'homme. Ces dernières sont l'objet du chapitre III; et il est hors de doute que le propriétaire inférieur ne pourrait établir à son profit une servitude sur le fonds supérieur sans un ouvrage fait et terminé sur le même fonds, et tendant évidemment à l'acquisition de cette servitude; mais cette espèce est absolument différente de celle dont il s'agit dans l'art. 7. Cet article n'appartient point au chapitre III, qui a pour titre *Des Servitudes établies par le fait de l'homme;* il appartient au chap. Ier, intitulé *Des Servitudes qui dérivent de la situation des lieux*. Dans le cas de l'art. 7, le propriétaire inférieur tient sa jouissance du bienfait de la nature, et non d'une convention expresse ou tacite entre lui et le propriétaire supérieur. Si le propriétaire supérieur laisse passer le long intervalle de trente ans sans troubler cette jouissance, il est censé avoir ratifié l'ouvrage de la nature; et la jouissance est irrévocablement acquise à celui qui l'a possédée paisiblement durant tant d'années. Les ouvrages exté-

BIU Cujas

rieurs que ce dernier a faits sur son propre fonds étaient une déclaration formelle qu'il avait dessein de prescrire; et le propriétaire supérieur doit s'imputer de n'avoir manifesté de sa part aucune disposition contraire. Il pouvait, pendant les trente ans, arrêter cette prescription, soit en détournant l'eau en faveur d'un autre, soit en l'absorbant tout entière pour l'irrigation de son fonds, soit en déclarant au propriétaire inférieur, par une protestation formelle, qu'il n'entendait point laisser prescrire contre lui le droit de changer le cours de l'eau. Dès qu'il n'a rien fait de tout cela, quoiqu'averti par la loi de ce qu'il aurait dû faire, il n'a point à se plaindre. Il résulte de son silence un véritable consentement, non pas à ce qu'on pût acquérir contre lui quelque chose de nouveau, mais à ce que les choses restassent dans l'état où la nature elle-même les avait placées. Ainsi le propriétaire inférieur n'a rien changé par ses ouvrages; il a seulement annoncé l'intention de conserver ce qu'il avait : voilà l'espèce prévue par l'article 7. S'il eût fait ses ouvrages sur le fonds supérieur, il y aurait eu de sa part volonté d'acquérir un supplément de fonds qu'il n'avait pas encore : c'est un tout autre cas. On a conclu de là qu'il suffisait dans l'espèce que les ouvrages extérieurs fussent faits sur le fonds du propriétaire inférieur, ou partout ailleurs que le fonds du propriétaire de la source.

Cette dernière opinion a prévalu; et, vu les difficultés que le mot *extérieurs* pourrait faire naître sur le sens qu'il doit avoir ici, la section pense qu'il convient d'y substituer le mot *apparens*.

4. Article 8. Le mot *aussi* a paru inutile. La section propose de le supprimer.

5. Article 13. Cet article porte : *Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au pâturage commun en proportion du terrain qu'il y soustrait.*

BIU Cujas

Pour ne rien laisser à désirer sur la manière dont la disposition doit être entendue et appliquée, la section pense qu'il serait convenable de substituer aux mots *pâturage commun*, ceux-ci : *parcours et vaine pâture*, employés par le Code Rural, sans y comprendre les communaux : on en voit un exemple dans l'article 12 de la section IV du Titre Ier de la loi du 28 septembre 1791.

Un membre a observé que peut-être il serait plus convenable encore de renvoyer cet article au prochain Code Rural, pour y être examiné de nouveau, et placé, s'il est possible, parmi ses dispositions. Il est différens lieux en France, a-t-on dit, où le droit de pâturage commun appartient au domicile et non à la propriété; de sorte que celui qui a des propriétés sans y avoir un domicile ne peut en jouir, tandis que tout domicilié en jouit, quoiqu'il ne soit point propriétaire. On y regarde cet usage comme très utile. De plus, n'arrive-t-il pas souvent qu'on ne se clot que pour améliorer son fonds? et si on l'a réellement amélioré, pourquoi serait-on puni d'un bienfait envers l'agriculture?

La section a jugé ces observations dignes d'être consignées dans son procès-verbal.

6. Article 18. *Dans les villes, bourgs, villages et hameaux.* On pense qu'il serait plus simple et plus clair de dire : *dans les villes et dans les campagnes.* On préviendra par ce moyen les difficultés qui pourraient naître sur ce qu'on entend par *hameau* proprement dit. Combien faut-il de maisons réunies pour former hameau? et si deux maisons contiguës et situées à la campagne ne suffisent pas pour mériter ce nom, pourquoi leur contiguité ne suffirait-elle pas pour que l'article leur fût parfaitement applicable?

Ainsi l'article 18 serait rédigé de la manière suivante :

« Dans les villes et dans les campagnes, tout mur ser-
« vant de séparation entre les bâtimens, jusqu'à l'héberge,

BIU Cujas

« ou entre cour et jardin ou autre enclos, est présumé « mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire. »

7. Article 21. Après les mots *contribuer aux réparations*, ajouter : *et reconstructions.* Cette addition se trouve dans l'article 20, et il y a même raison pour l'article 21.

8. Article 28. Cet article commence ainsi : *Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer pour faire faire clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins, etc.*

La section propose de substituer à ces premières lignes la rédaction suivante :

« Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et « faubourgs, à contribuer aux constructions et répara- « tions de la clôture faisant séparation de leurs maisons, « cours et jardins, etc. »

Cette nouvelle rédaction fera disparaître quelques consonnances de mots, sans rendre la disposition ni moins claire ni moins sage.

9. Article 35. *Toute haie*, porte cet article, *qui sépare des héritages en état de clôture, est réputée mitoyenne, s'il n'y a titre ou possession suffisante au contraire.*

Cet article a paru incomplet; il ne prévoit point le cas où la haie sépare des héritages dont aucun n'est en état de clôture; il ne prévoit pas non plus le cas où un seul des héritages est en cet état.

La section pense que, dans cette dernière hypothèse, la haie ne doit point être réputée mitoyenne.

Elle préfère la rédaction suivante, où les divers cas se trouvent prévus :

« Toute haie qui sépare des héritages est réputée mi- « toyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages « qui soit en état de clôture, et s'il n'y a titre ou possession « suffisante au contraire. »

10. Article 36. Sur cet article, où les arbres à haute tige

BIU Cujas

sont l'unique objet de la disposition, la section trouve également convenable de déterminer une distance particulière pour les arbres qui ne sont pas à haute tige, ainsi que pour les haies.

Une nouvelle rédaction est proposée. La section l'adopte. Elle est ainsi conçue :

« Il n'est permis de planter des arbres et des haies vives « qu'à la distance prescrite par les réglemens particuliers « actuellement existans, ou par les usages constans et re- « connus; et, à défaut de réglemens et usages, qu'à la dis- « tance de deux mètres de la ligne séparative des deux « héritages, pour les arbres à haute tige, et à la distance « d'un demi-mètre pour les autres arbres et haies vives. »

11. Article 37. Cet article, qui n'est qu'une conséquence de l'article précédent, doit, comme lui, faire mention des haies. Ainsi on lira :

« Le voisin peut exiger que les arbres et haies plantés « à une moindre distance soient arrachés. »

Immédiatement après cet article 37, la disposition suivante a paru devoir trouver place. Elle peut être considérée comme un corollaire des précédens articles.

« Article . . . Celui sur la propriété duquel avancent « les branches des arbres voisins, a droit de contraindre « le propriétaire de ces arbres à couper ces branches. »

« Si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, « il a droit de les y couper lui-même. »

12. Article 39, §. 4. *Un magasin de sel ou matières corrosives*, lisez : *un magasin de sel ou des matières corrosives.*

Il ne serait pas nécessaire, pour que l'article fût applicable, qu'il y eût un magasin de matières corrosives, si d'ailleurs celles établies contre le mur étaient de nature à l'endommager.

Même article, §. 5. Après le mot *réglemens*, ajouter le mot *usages*. Ce mot paraît avoir été oublié. En effet, les usages constans et reconnus doivent, en pareille matière,

BIU Cujas

avoir la même force que les réglemens. Il n'y a pas moins de raison de la leur donner dans cet article, qu'il y en avait pour les articles 660 et 668, où les mots *réglemens et usages* se trouvent accolés ensemble.

13. Article 40. Il est ainsi conçu : « L'un des voisins ne « peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans « le mur mitoyen aucune fenêtre ou *ouverture pour vue*, en « quelque manière que ce soit, même à verre dormant. »

On observe que de cette expression, *ouverture pour vue*, on pourrait conclure que l'ouverture pour jour est au moins permise, vu que ce sont deux choses différentes ; et de plus, sous prétexte que l'ouverture pour jour ne serait pas défendue, on tâcherait souvent d'éluder la loi en qualifiant telles celles que l'on voudrait faire : ce qui donnerait lieu à de fréquentes contestations.

La section pense que le vœu de la loi sera parfaitement rempli en supprimant les mots *pour vue*. Le mot *ouverture* restant seul, aucune espèce d'ouverture ne sera exceptée.

14. Article 41. On observe qu'il est utile d'ajouter à cet article un second paragraphe qui détermine la largeur des mailles, et prévienne toute difficulté sur l'intelligence de la disposition contenue dans le paragraphe premier. Le second paragraphe pourrait être rédigé ainsi :

« Ces fenêtres sont garnies d'un treillis de fer dont les « mailles auront un décimètre (environ 3 pouces 8 lignes) « d'ouverture au plus, ou d'un châssis à verre dormant. »

15. L'article 45, à partir de ces mots, *depuis leur ligne extérieure*, jusques et compris le second paragraphe.

La section pense qu'en supprimant tout ce qui vient d'être indiqué, l'on pourrait se contenter de dire : *jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés*. Cette simple énonciation comprendrait à la fois le cas de mitoyenneté et celui de non-mitoyenneté ; elle serait aussi beaucoup plus concise, et moins sujette à difficultés que les termes du projet.

BIU Cujas

16. Article 47. Les mots *sur la voie publique* ont paru devoir être retranchés; autrement, la définition semblerait ne pas s'appliquer au chemin vicinal, qui ne serait pas une voie publique, mais qui seulement y conduirait. D'après cette fausse idée, celui qui ne pourrait arriver à la voie publique que par une issue sur un chemin vicinal, se croirait fondé à se plaindre. La suppression proposée préviendra toute équivoque.

17. Article 48. Retrancher les mots *du fonds enclavé à la voie publique.* Les motifs de ce retranchement sont les mêmes que ceux exposés sur le précédent article, et la partie conservée dit tout ce qu'elle doit dire.

18. Article 54, §. 1er. *Visibles et apparentes.* Supprimer le mot *visibles; apparentes* suffit. En conservant le premier mot, il faudrait ensuite, lorsque la loi dit *non apparentes,* ajouter *ni visibles*, ce qui serait évidemment inutile; ou employer le mot *invisible*, ce qui donnerait une autre idée que celle qui doit résulter de la loi.

Même article, §. 2. *Les servitudes visibles, etc.* Substituer au mot *visibles* le mot *apparentes*, comme formant opposition avec l'expression du §. 3, qui commence ainsi: *Les servitudes non apparentes, etc.*

19. Article 70. La section pense que le mot *censée* doit être effacé. Il est certain que si le fonds à qui une servitude est due, et celui qui la doit, sont réunis dans une même main, cette servitude n'est pas seulement censée éteinte, elle l'est bien réellement.

20. Article 71. Même retranchement du mot *censée.* Le non-usage pendant trente ans d'une servitude en opère l'extinction absolue. Se contenter de dire qu'elle est censée éteinte, serait atténuer l'idée.

Telles sont les observations auxquelles la discussion du projet a donné lieu.

BIU Cujas

IV.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT.

Séance du 14 *nivose an* XII (5 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Présentation de la rédaction définitive du Titre *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.*
2. Adoption de cette rédaction sans observations nouvelles.

TEXTE DU PROCÈS-VERBAL.

1. M. TREILHARD présente la rédaction définitive du Titre *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation.*
2. Le CONSEIL l'adopte sans discussion.

Nota. La rédaction adoptée dans cette séance est celle qui a passé dans le Code.

V.

EXPOSÉ DE MOTIFS

Fait par M. BERLIER, *conseiller d'Etat et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du* 29 *pluviose an* XII (19 *février* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Les *servitudes* ou les *services fonciers*, qui n'ont rien de commun avec les anciennes servitudes féodales ni avec la servitude personnelle, sont du nombre des modifications que la propriété comporte.
2. Il n'y avait point de système nouveau à créer sur cette matière. On devait se borner à recueillir ce qu'un usage constant et conforme à la justice avait établi; et, parce que les usages variaient suivant les localités, il était impossible de ramener toutes les règles de cette matière à cette uniformité que le Code Civil établit dans toutes les autres.

BIU Cujas

3. Division en trois classes des servitudes considérées sous le rapport des manières dont elles s'établissent.

4. Servitudes qui dérivent de la situation des lieux.

5. Servitude des eaux établie par la nature des choses, et qui oblige le propriétaire du fonds inférieur à recevoir les eaux du fonds supérieur, le propriétaire du fonds supérieur à ne point priver celui du fonds inférieur, des avantages qu'il peut retirer de cette servitude même.

6. Cette dernière obligation, sans enlever au propriétaire supérieur le droit de disposer de sa source, se change en servitude au profit de l'héritage inférieur, lorsque des travaux apparens faits par le propriétaire de cet héritage pour user du cours des eaux, et soufferts pendant trente ans par le propriétaire supérieur, emportent la preuve qu'il y a eu des arrangemens entre eux.

7. Les autres espèces de servitudes qui dérivent de la situation des lieux, concernent la clôture et le bornage. — Raisons de mettre le bornage au rang des servitudes.

8. Servitudes établies par la loi.

9. Servitudes que la loi établit accidentellement pour l'utilité publique, soit générale, soit locale. Le projet s'occupe principalement des servitudes qui se rattachent à l'état habituel des propriétés particulières entre elles. — Enumération de ces sortes de servitudes.

10. Mitoyenneté des murs. — Pourquoi le droit romain ne donne que peu de règles sur ce sujet, et que les coutumes en ont donné beaucoup, et surtout la coutume de Paris. — Le projet s'empare de celles-ci.

11. Pourquoi le projet a préféré le système où la mitoyenneté s'acquiert par la force de la loi, à celui où elle ne s'acquérait que par le consentement du propriétaire du mur.

12. On a pu établir un droit commun sur les effets de la mitoyenneté des murs, et sur les indices de celle des fossés et des haies; mais la variété des cultures et du sol n'ont point permis d'assujétir également à des règles uniformes,

BIU Cujas

les plantations limitrophes. Il a fallu s'abandonner aux usages locaux, et ne déterminer une distance commune pour les plantations que là où les usages ne l'auraient pas réglée.

13. Les mêmes raisons ont obligé d'adopter la même mesure pour les contre-murs.

14. Le consentement du copropriétaire du mur mitoyen devait être exigé pour ouvrir des jours et des vues dans ce mur; et le respect dû à la propriété d'autrui obligeait de n'accorder à personne la faculté de pratiquer de semblables ouvertures, même dans le mur dont il est seul propriétaire, qu'à la hauteur et sous les conditions que le projet détermine, sans distinction entre les villes et les campagnes.

15. Motifs qui ont fait mettre au nombre des servitudes légales, l'obligation relative à l'égout des toits.

16. Les dispositions qui concernent le droit de passage ont leur fondement dans l'intérêt général, et accordent au propriétaire du fonds qui supporte la servitude, tout ce qu'il peut équitablement exiger.

17. Les règles sur les servitudes légales n'ont leur effet qu'à défaut de conventions.

18. Servitudes établies par le fait de l'homme.

19. Comment la convention ou la destination du père de famille les établissent.

20. Division de ces servitudes en urbaines et rurales, en continues et en non continues, en apparentes et en non apparentes, et objet de cette division.

21. Pourquoi les servitudes tout à la fois continues et apparentes, s'acquièrent par la prescription, et pourquoi les autres n'existent que par la force d'un titre. — Motifs de se contenter, pour les premiers, de la possession de trente ans, et de ne point exiger une possession immémoriale.

22. Les droits et les devoirs des propriétaires respectifs de l'héritage qui doit la servitude, et de celui auquel elle est due, sont réglés conformément à l'équité et à l'usage.

23. Causes de l'extinction des servitudes.

BIU Cujas

24. But de la partie du projet qui concerne les servitudes établies par le fait de l'homme.

TEXTE DE L'EXPOSÉ DE MOTIFS.

1. LÉGISLATEURS, un projet de loi sur la propriété vous a été soumis il y a peu de jours; ses droits vous ont été développés avec beaucoup d'étendue, mais la propriété est susceptible de modification, comme toutes les institutions de l'ordre social.

Ainsi, diverses causes peuvent concourir à l'assujétissement d'un fonds originairement franc; ainsi, à côté de la liberté des héritages, se placent les *servitudes* ou *services fonciers* dont nous venons vous entretenir aujourd'hui.

Il ne s'agit point ici de ces prééminences d'un fonds sur l'autre, qui prirent naissance dans le régime à jamais aboli des fiefs.

Il ne s'agit pas non plus de services imposés à la personne et en faveur d'une personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds.

2. Dans ce travail, le gouvernement n'a point aspiré à la création d'un système nouveau; en respectant les usages autant qu'il était possible, il a rapproché et concilié les règles de la matière, et malgré son extrême désir d'établir l'*uniformité* dans cette partie de la législation, comme dans les autres, il y a quelquefois renoncé, quand les différences locales la repoussaient invinciblement.

Pour vous mettre, législateurs, à même d'apprécier ce travail, je ne m'astreindrai point à justifier en détail chacun de ces nombreux articles.

Tout ce qu'un usage constant et conforme aux règles de la justice a consacré depuis des siècles n'a pas besoin d'être motivé, et notre projet compte bien peu de dispositions qui ne soient dans ce cas.

BIU Cujas

Je me bornerai donc à vous offrir quelques notions générales de l'ordre qui a été suivi dans la *rédaction de ce projet, et des vues qui y ont présidé.*

3. Les servitudes se divisent en trois classes. Les unes dérivent de la situation des lieux, les autres sont établies par la loi; la troisième espèce s'établit par le fait de l'homme.

Les deux premières classes ont quelque affinité entre elles; la troisième en est essentiellement distincte; mais, comme elles ont chacune un caractère et des effets qui leur sont propres, je vais les examiner séparément et dans l'ordre qui leur est assigné par le projet de loi.

4. *Des Servitudes qui dérivent de la situation des lieux.*

5. Les *eaux* se placent au premier rang des servitudes de cette espèce. C'est par la nature des choses que les fonds inférieurs sont assujétis à recevoir les eaux qui découlent des héritages supérieurs; ainsi, le propriétaire de l'héritage inférieur ne peut se soustraire à cette servitude, qui est une charge tracée par la nature elle-même.

De son côté, le propriétaire de l'héritage supérieur ne peut aggraver la servitude, ni changer le cours des eaux, d'une manière qui porte dommage à l'héritage inférieur.

Ces règles sont fondées, d'une part sur la nécessité, et de l'autre sur l'équité; mais la question des eaux se présente aussi sous un autre rapport.

En effet, de même que les eaux peuvent être, pour l'héritage inférieur, une chose incommode, onéreuse, en un mot, une vraie servitude; de même, et en plusieurs circonstances, elles peuvent lui offrir de grands avantages.

6. Cette situation particulière, considérée dès son origine, ne confère aucun droit de plus à l'héritage inférieur envers l'héritage supérieur, dans lequel il y a une source·

BIU Cujas

Cette source faisant partie de la propriété comme le terrain même, le propriétaire du terrain où est la source peut en disposer à sa volonté.

Mais si, pendant plus de trente ans, ce propriétaire a laissé aux eaux de sa source un cours à l'occasion duquel le propriétaire de l'héritage inférieur ait fait des travaux *apparens*, dans la vue d'user de ces eaux, et qu'en cet état celui-ci en ait acquis la possession trentenaire, cette possession, ainsi caractérisée, a semblé suffisante pour établir les droits de l'héritage inférieur.

Dans cette espèce, les rôles changent, et c'est l'héritage supérieur qui est assujetti envers l'héritage inférieur à respecter une possession qui, accompagnée d'actes *patens* et *spéciaux*, peut être considérée comme la suite d'arrangemens passés entre les deux propriétaires ou leurs auteurs.

Hors ce cas, et celui où l'utilité publique ou communale réclame l'usage d'une source, le propriétaire en a l'absolue disposition, de manière toutefois qu'il n'aggrave point la condition de ses voisins.

Tels sont les principes que notre projet pose sur la matière des eaux, en y ajoutant quelques règles sur l'usage que peuvent tirer *des eaux courantes* les propriétés qui les bordent.

Toutes ces décisions sont conformes à la raison et à la justice.

Mais si les eaux et leur cours tiennent le premier rang parmi les servitudes *naturelles*, il en est d'autres que la situation des lieux entraîne aussi évidemment.

7. Tels sont, en certains cas, les clôtures et le bornage.

A la vérité quelques auteurs, en ne considérant comme *servitude* que les devoirs susceptibles d'un exercice journalier, ou du moins périodique, ont pensé que ce qui avait trait aux actions que nous examinons,

BIU Cujas

et notamment au *bornage*, n'était que la matière d'un réglement entre voisins.

Mais, en mettant à l'écart toute dispute de mots, si le bornage est un devoir réciproque de tout propriétaire rural envers son voisin qui le réclame, cette règle se place naturellement ici.

J'ai parlé des servitudes qui dérivent de la situation des lieux; je passe à celles qui sont établies par la loi.

8. *Des Servitudes établies par la loi.*

9. Je dirai peu de choses des servitudes qui sont, en certains cas, établies pour l'utilité publique ou communale.

Un chemin est-il à faire? un édifice public est-il à construire? la propriété particulière cède, moyennant indemnité, au besoin général.

Ce principe, exprimé déjà au Titre *De la Propriété*, n'est rappelé ici que pour complément du tableau.

Mais cette espèce de servitude qui, planant sur tous les fonds, en atteint par intervalles quelques uns, et en absorbe plusieurs, peut n'être considérée que comme *accidentelle*, et, malgré son importance, ne tenir ici qu'une place secondaire.

C'est sous ce point de vue que notre projet l'a considérée; il n'en parle que transitoirement, et s'occupe spécialement des servitudes qui, de leur nature, se rattachant à l'état *habituel* des propriétés particulières entre elles, ont leurs effets réglés par la loi indépendamment de la volonté particulière, et nonobstant toute opposition, dont l'un voudrait user envers l'autre.

Cette classe de servitudes se subdivise elle-même en un fort grand nombre d'espèces : *la mitoyenneté des murs; la distance requise pour certaines constructions ou le contre-mur; les vues sur la propriété du voisin; l'égout des toits et le droit de passage.*

BIU Cujas

Peu de mots sur chacune de ces servitudes suffiront pour faire connaître l'organisation qui leur est propre.

10. L'une des plus importantes, sans doute, est *la mitoyenneté des murs*, dont nos principales coutumes se sont occupées avec beaucoup d'étendue.

Le droit romain a bien aussi quelques textes relatifs *au mur commun;* mais cette source n'était, en cette occasion, ni la plus féconde, ni la meilleure; car les maisons de Rome, bâties sans contiguité entre elles (ainsi que nous l'apprennent les lois mêmes de ce peuple, où elles sont ordinairement désignées sous le nom d'*îles* (*insulæ*), ne pouvaient donner lieu entre voisins aux mêmes difficultés que chez nous, ou du moins ces difficultés devaient y être bien rares.

Les nombreuses dispositions de nos coutumes sur le mur mitoyen, nées de nos besoins et de la forme même de nos habitations, nous offraient un guide plus sûr et plus adapté à notre situation.

Le projet les a donc suivies, et les a puisées surtout dans la coutume de Paris, avec laquelle la plupart des autres s'accordent, et qui même est devenue en plusieurs points la base de la jurisprudence des pays de droit écrit.

11. Une assez grave divergence pourtant existait entre quelques parties du territoire français, et notamment entre les pays coutumiers et ceux de droit écrit, non sur les effets de la mitoyenneté une fois acquise, mais sur le mode même de l'acquérir.

Dans une partie de la France, *la mitoyenneté* ne s'acquérait, et ne s'acquiert encore aujourd'hui que par le concours de deux volontés; il ne suffit pas que l'une des parties veuille l'acquérir, il faut que l'autre y consente: c'est un contrat ordinaire; et si le voisin refuse, à quelque prix que ce soit, de donner part à son mur, celui

BIU Cujas

qui désire la mitoyenneté est tenu d'y renoncer, et de bâtir sur son fonds un mur qui lui reste en totalité.

Dans beaucoup d'autres contrées, et notamment dans le vaste ressort de la coutume de Paris, suivie sur ce point par un grand nombre d'autres, l'acquisition de la mitoyenneté s'opère par la disposition de la loi, et sous la seule obligation de rembourser la moitié de la valeur du mur et du sol.

Cette règle est celle que nous avons suivie, comme la seule propre à prévenir des refus dictés par l'humeur ou le caprice, souvent contre l'intérêt même de celui à qui la mitoyenneté est demandée, et toujours contre les devoirs du bon voisinage.

Ainsi, la mitoyenneté des murs est justement classée parmi les servitudes *légales*; autrement, elle eût appartenu aux servitudes *conventionnelles*.

12. Je ne parlerai point de la manière dont le projet règle les effets et les droits de la mitoyenneté *des murs*, ainsi que les caractères auxquels devra se reconnaître la mitoyenneté *des fossés et des haies*.

En établissant à ce sujet un droit commun, on l'a fondé sur nos habitudes et sur les usages reçus le plus universellement.

Mais la conciliation des usages a été jugée impossible, lorsqu'il a été question *des plantations limitrophes*, ou du moins il n'a pas été permis de les assujettir à une mesure commune et uniforme.

Les principes généraux, déduits de la seule équité, indiquent suffisamment, sans doute, que le droit de tout propriétaire cesse là où commencerait un préjudice pour son voisin ; mais cette primitive donnée commune à toutes les parties du territoire, n'écarte point la difficulté que nous venons d'indiquer. En effet, à quelle distance de l'héritage voisin sera-t-il permis de planter des arbres

BIU Cujas

de haute tige ou autres? sera-ce à un ou deux mètres pour les premiers, à un demi-mètre pour les seconds? et la fixation précise d'une distance quelconque est-elle compatible avec la variété des cultures et du sol sur un territoire aussi étendu que celui de la France?

Pour ne rien retrancher du légitime exercice de la propriété, mais pour ne pas blesser non plus les droits du voisinage, il a donc fallu se borner à n'indiquer sur ce point, et par voie de disposition générale, une distance commune qu'en l'absence de réglemens et usages locaux.

13. Il n'a pas été moins nécessaire de renvoyer à ces réglemens et usages tout ce qui se rapporte aux *contre-murs*, ou, à défaut de contre-murs, aux distances prescrites pour certaines constructions que l'on voudrait faire près d'un mur voisin, mitoyen ou non.

En effet, la loi ne saurait prescrire l'emploi de tels ou tels matériaux qui n'existent pas également partout: ici se trouve la pierre de taille, là il n'y a que de la brique, et pourtant ces élémens sont la vraie, l'unique mesure des obligations ultérieures; car mon voisin, s'il veut construire une cheminée, une forge ou un fourneau, ne peut néanmoins mettre ma propriété en danger, et elle y sera, selon qu'il emploiera tels matériaux au lieu de tels autres, ou que, selon la nature de mes constructions, il en rapprochera plus ou moins les siennes.

Il a donc fallu encore s'en rapporter sur ce point aux réglemens et usages locaux, et renoncer par nécessité au bénéfice de l'uniformité dans une matière qui ne la comportait pas.

Au surplus, cet obstacle n'existe pas pour les autres servitudes légales que nous avons encore à examiner, savoir: *les vues, l'égout et le droit de passage.*

14. Les servitudes de *vues* ou *jours* tiennent un rang assez important dans cette matière.

BIU Cujas

On ne peut, en mur mitoyen, prendre des *vues* ou *jours* sur son voisin autrement que par convention expresse : c'est une règle qui n'a jamais été contestée. Mais il s'agit plus spécialement ici de déterminer jusqu'à quel point l'exercice de la propriété peut être gêné même *en mur propre*, et c'est sous ce rapport que l'incapacité d'ouvrir des *vues* ou des *jours* sur son voisin, peut et doit être considérée comme une servitude établie par la loi.

Ainsi l'on ne peut, même dans son propre mur, s'il est immédiatement contigu à l'héritage d'autrui, pratiquer des ouvertures ou prendre des jours sur le propriétaire voisin, que sous les conditions que la loi impose.

Cette modification du droit de propriété n'a pas besoin d'être justifiée ; l'ordre public ne permet pas qu'en usant de sa propriété, on puisse alarmer les autres sur la leur.

C'est dans ces vues que le projet indique les hauteurs auxquelles les fenêtres doivent être posées au-dessus du sol ou du plancher, avec les distinctions propres au rez-de-chaussée et aux étages supérieurs.

Quelques voix avaient, sur ce point, réclamé des modifications pour les habitations champêtres ; mais une mesure commune et modérément établie a semblé devoir régir indistinctement les habitations des campagnes, comme celles des villes, parce que l'ordre public veille également pour les unes et pour les autres.

15. Un article du projet traite de l'*égout des toits*, et dispose que tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voix publique, sans qu'il puisse les faire verser sur le fonds de son voisin.

Dira-t-on que cette disposition établit plus exactement un devoir qu'une servitude, parce qu'on n'exerce pas de

BIU Cujas

servitude sur son propre fonds? mais l'usage de sa propre chose, limité dans l'intérêt de celle d'autrui, est aussi une servitude légale, et d'ailleurs la cohérence de cette disposition avec les précédentes ne permettait pas de la placer ailleurs.

16. Enfin, le projet traite du *droit de passage* dû au propriétaire d'un fonds enclavé et sans issue.

Cette servitude dérive tout à la fois et de la nécessité et de la loi; car l'intérêt général ne permet pas qu'il y ait des fonds mis hors du domaine des hommes, et frappés d'inertie ou condamnés à l'inculture, parce qu'il faudra, pour y arriver, traverser l'héritage d'autrui.

Seulement, en ce cas, le propriétaire qui fournit le passage doit être indemnisé, et celui qui le prend doit en user de la manière qui portera le moins de dommage à l'autre.

Législateurs, je viens d'indiquer rapidement les diverses espèces de servitudes *légales*, comprises au chapitre II du projet de loi.

17. De cette dénomination *servitudes légales* ou *établies par la loi*, il ne faut pas, au surplus, conclure qu'il ne puisse y être apporté des dérogations ou modifications par la volonté de l'homme, mais seulement qu'elles agissent en l'absence de toutes conventions, par la nature des choses et l'autorité de la loi.

Je passe à la troisième classe de servitudes dont traite le projet de loi.

18. *Des Servitudes établies par le fait de l'homme.*

19. On appelle ainsi toutes servitudes qui dérivent ou d'une *convention* formelle ou d'une *possession* suffisante, pour faire présumer un accord, ou de la *destination du père de famille*.

La destination du père de famille équivaut à titre,

BIU Cujas

quand il est prouvé que deux fonds actuellement divisés ont appartenu à la même personne, et que c'est par elle que les choses ont été mises en l'état d'où résulte la servitude.

Les servitudes conventionnelles imposées sur la propriété n'ont pour limites nécessaires que le point où elles deviendraient contraires à l'ordre public.

20. Quelle qu'en soit la cause, elles sont, par l'objet auquel elles s'attachent, *urbaines* ou *rurales*, *continues* ou *discontinues*, *apparentes* ou *non apparentes*.

Notre projet explique cette triple distinction; mais je porterai spécialement votre attention sur les deux dernières, et sur la différence qui exista entre les servitudes *continues* et *apparentes* et les servitudes *discontinues* et *non apparentes*, ce qui exige qu'à défaut de titres, les unes soient mieux traitées que les autres.

21. Ainsi, les servitudes continues et apparentes pourront s'acquérir par une possession trentenaire; car des actes journaliers et patens, exercés pendant si long-temps sans aucune réclamation, ont un caractère propre à faire présumer le consentement du propriétaire voisin; le titre même a pu se perdre, mais la possession reste, et ses effets ne sauraient être écartés sans injustice.

Il n'en est pas de même à l'égard des servitudes continues non apparentes, et des servitudes discontinues apparentes ou non.

Dans ce dernier cas, rien n'assure, rien ne peut même faire légalement présumer que le propriétaire voisin ait une suffisante connaissance d'actes souvent fort équivoques, et dont la preuve est dès-lors inadmissible.

La preuve de la possession trentenaire sera donc recevable dans la première espèce; mais nulle preuve de possession, *même immémoriale*, ne sera admise dans la seconde.

Cette décision, conforme à la justice et favorable à la

BIU Cujas

propriété, est l'une des plus importantes du projet, et mérite d'autant plus d'attention, qu'elle n'était pas universellement admise dans le dernier état de la jurisprudence.

Nulle part on n'avait pu méconnaître la différence essentielle qui existe entre ces diverses espèces de servitudes; mais tout ce qui en était résulté dans quelques ressorts, c'est qu'au lieu de la possession trentenaire, on exigeait, à défaut de titres, la possession *immémoriale* pour l'acquisition des servitudes discontinues.

De graves auteurs, et notamment *Dumoulin*, avaient adopté cette opinion; mais qu'est-ce qu'une possession *immémoriale* pouvait ajouter ici, et quelle confiance pouvaient mériter au-delà de trente ans les mêmes faits, les mêmes actes que l'on avouait être équivoques et non concluans pendant cette première et longue série d'années?...

En rejetant cette possession immémoriale, notre projet a donc fait une chose qui, bonne en soi, s'accordera aussi avec les vues générales de notre nouvelle législation en matière de prescription : la plus longue doit être limitée à trente ans, et les actes qui ne prescrivent point par ce laps de temps peuvent bien être considérés comme de nature à ne prescrire jamais.

22. Il me reste peu de choses à dire sur le surplus du projet; il traite des droits et devoirs respectifs des propriétaires d'héritages dont l'un doit une servitude à l'autre, et les règles prises à ce sujet dans l'équité et l'usage, ne pouvaient présenter ni embarras ni incertitude.

23. Rien d'ardu ni de grave ne s'offrait, d'ailleurs, dans la partie du travail qui exprime comment s'éteignent les servitudes établies par le fait de l'homme.

Le non-usage pendant trente ans, qui en fait présumer l'abandon ou la remise, et la réunion dans les mêmes

BIU Cujas

mains du fonds qui doit la servitude et de celui à qui elle est due; telles sont les causes d'extinction auxquelles il peut s'en joindre accidentellement une troisième, lorsque le fonds qui doit la servitude n'est plus en état de la fournir.

24. Au surplus, le but essentiel de toute la partie du projet relative aux servitudes qui s'établissent par le fait de l'homme a été de les protéger, mais de les circonscrire dans les limites précises de leur établissement: ainsi le voulait la faveur due à la liberté des héritages et à la franchise des propriétés.

Législateurs, j'ai parcouru, et plutôt indiqué que discuté tous les points du projet de loi relatif aux servitudes ou services fonciers.

Sa sagesse n'échappera point à vos lumières.

Vous n'y trouverez que peu de dispositions nouvelles, et vous remarquerez dans toutes ses parties la circonspection avec laquelle, en faisant disparaître quelques nuances entre divers usages, on a néanmoins respecté les habitudes générales, et même quelquefois les habitudes locales, quand des motifs supérieurs en ont imposé le devoir.

Sous tous les rapports qui viennent d'être examinés, le gouvernement a pensé que ce projet de loi obtiendrait de vous la sanction qui lui est nécessaire pour occuper dans le Code Civil la place qui l'y attend.

BIU Cujas

VI.

RAPPORT

Fait au Tribunat par M. ALBISSON, *dans la séance du 7 pluviose an* 12 (28 *janvier* 1804).

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Objet du projet de loi.
2. Importance de la matière des servitudes, considérées dans leur rapport avec l'intérêt de l'agriculture, et relativement aux liaisons que forme le voisinage.
3. Exactitude de la définition que le projet donne des servitudes. — Développemens de cette définition, ainsi que des conditions qu'elle exige.
4. Classification des servitudes.
5. Servitudes qui dérivent de la situation des lieux.
6. Servitudes relatives aux eaux. — La nature elle-même a créé celle qui oblige le propriétaire du fonds inférieur à recevoir les eaux du fonds supérieur; mais l'équité exige que le premier, tout en conservant la libre disposition de sa source, respecte le consentement qu'il a donné, soit formellement et par un titre, soit tacitement par le fait d'une possession trentenaire, à l'application que l'autre s'est faite des eaux qui s'écoulent par sa propriété.
7. Autres modifications apportées à la libre disposition de la source, relativement aux eaux qui alimentent une commune, ou qui servent à l'irrigation de propriétés riveraines. — Usage de l'eau courante par le propriétaire dont elle traverse l'héritage.
8. Renvoi aux tribunaux des contestations que ces dispositions peuvent faire naître, et règles d'après lesquelles elles doivent être jugées.
9. Comment le projet pourvoit au bornage, et assure la faculté de se clore.

BIU Cujas

10. Quelles servitudes légales sont réglées par des lois ou des réglemens particuliers, et quelles le sont par le Code Civil.

11. Mitoyenneté présumée des murs. — Marques auxquelles on la reconnaît. — Droits et charges respectifs des copropriétaires. — Mitoyenneté des fossés et des haies, et distance des plantations. — Distance pour les constructions. — Vues et jours sur la propriété voisine. — Égouts des toits. — Droit de passage.

12. Servitudes établies par le fait de l'homme. — Division et théorie de ces sortes de servitudes.

13. Liberté de les établir par des conventions, et de modifier de la même manière les servitudes légales.

14. Les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre et par la possession trentenaire.

15. La possession ne devait pas être un moyen d'acquérir les servitudes discontinues, soit qu'elles fussent ou qu'elles ne fussent pas apparentes.

16. Établissement des servitudes par la destination du père de famille. Comment le projet fixe les incertitudes de la jurisprudence, en décidant que la destination vaut titre, et en tranchant la question de savoir si et comment la servitude continue doit subsister dans le cas où le propriétaire des deux fonds aliène l'un des deux.

17. Comment le titre constitutif d'une servitude peut être remplacé. — Accessoires de l'établissement des servitudes.

18. Extinction des servitudes par l'impossibilité d'en user, par la réunion des deux fonds dans la même main, par le non-usage.

19. Prescription du mode de la servitude.

20. Proposition de voter l'adoption du projet.

TEXTE DU RAPPORT.

1. Tribuns, le projet de loi dont je viens vous occuper au nom de votre section de législation, forme le Titre IV

BIU Cujas

du second Livre du Code Civil, et complète ce second Livre, qui traite *des Biens et des différentes Modifications de la Propriété.*

Il règle tout ce qui concerne *les servitudes ou services fonciers;* détermine leur nature, leur but et leur usage; classe leurs différentes espèces, selon qu'elles dérivent ou de la seule force des choses, c'est-à-dire de la situation naturelle des lieux, ou de la pure disposition de la loi, ou de celle de l'homme, et en vertu des conventions expresses ou présumées entre les propriétaires des héritages qu'elles affectent, activement ou passivement.

2 Les servitudes sont d'une importance majeure dans la législation civile. Elles tiennent doublement au droit de propriété, qu'elles modifient et atténuent en quelque sorte dans le fonds assujetti, tandis qu'elles l'améliorent dans celui auquel le service est dû. A ce titre seul, qui les rattache à cette base fondamentale de l'ordre social, elles auraient éminemment droit à l'attention et à la sollicitude du législateur, quand elles ne les réclameraient pas sous d'autres rapports bien intéressans.

L'agriculture, seule vraie nourricière du genre humain, languirait souvent sans les secours qu'elle tire des servitudes.

La culture et l'exploitation d'un champ enclavé et sans issue sur la voie publique deviendraient impossibles, si la loi n'ouvrait à son maître, dans les fonds qui l'entourent, un passage proportionné à ses besoins. C'est encore la loi qui tout en conservant religieusement à chacun le droit d'user à son gré des eaux qui naissent dans son fonds, lui défend en même temps de disposer arbitrairement de celles qui en découlent, au préjudice des droits acquis aux fonds inférieurs. Elle favorise les clôtures, mais sous les réserves inspirées par les intérêts agricoles d'autrui. Elle statue sur la mitoyenneté des fossés et des

BIU Cujas

haies, et sur les distances des plantations limitrophes ; et coupe ainsi la racine d'une foule de procès, qui sont un des plus désastreux fléaux de l'agriculture.

Le voisinage, qui devrait, ce semble, être constamment une source journalière de liaisons et de jouissances amicales, et l'aliment habituel d'un commerce de bons offices, n'est trop souvent qu'un sujet toujours présent de querelles et de débats. La loi doit les prévenir ou les terminer, soit par des dispositions relatives à la position respective des lieux, soit par les barrières qu'elle oppose aux entreprises et à la curiosité indiscrète ou maligne d'un voisin incommode ou dangereux.

Sous ce dernier rapport, il est possible que le progrès des lumières, et surtout une meilleure direction de l'intérêt privé bien entendu, généralisent et perfectionnent à la longue la connaissance des droits et des devoirs sociaux, au point d'épargner ce souci à la loi ; mais jusque-là, qui oserait braver l'œil de l'envie ou de la malveillance dans cette maison ouverte de toutes parts que le confiant *Drusus* demandait à son architecte ? (1)

Enfin la matière des servitudes, régie jusqu'ici par des lois, la plupart purement locales, souvent contradictoires entre elles ou très-difficiles à concilier, et dont le nombre allait au-delà de mille dans le seul corps du Droit romain, ouvrait un champ vaste à l'esprit de controverse et une abondante pâture à la chicane. Il était donc instant d'y pourvoir par une théorie simple et lumineuse, adaptée avec discernement à ce que la jurisprudence offrait

---

(1) *Cùm ædificaret domum in palatio, promitteretque ei architectus ità se eam ædificaturum, ut libera à conspectu, immunis ab omnibus arbitris esset, neque quisquam in eam despicere posset:* Tu vero, *inquit,* si quid in te artis est, ità compone domum meam, ut, quiquid agam, ab omnibus perspici possit. VELLEIUS PATERCULUS, II, 14.

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

de plus sain, et les différens usages de plus raisonnable, et qui, sans affaiblir le respect dû à la propriété, fixât avec précision le caractère, l'étendue et la limite des services que lui imposent ou peuvent lui imposer les lois de la nature, l'ordre social, les devoirs du voisinage et la foi due aux conventions.

Il est temps de voir comment le projet remplit cette tâche importante.

Il débute par la définition de la *servitude*.

3. C'est *une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire.*

Cette définition est exacte et complète.

La servitude est *une charge*. Quelques jurisconsultes, même parmi les plus justement célèbres, l'ont définie *un droit qui assujettit un fonds*, etc., mais improprement. Le mot *droit*, dans son acception relative, ne peut se prendre que dans un sens actif, tandis que le mot *servitude* annonce seul par lui-même quelque chose de passif.

C'est une charge *imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire;* ce qui renferme trois conditions caractéristiques de la servitude considérée comme service foncier : d'abord, l'existence de deux héritages, dont l'un affecté au service, l'autre autorisé à le recevoir; ensuite, l'existence de deux propriétaires différens, l'un maître de celui qui rend le service, l'autre de celui qui le reçoit; car le même ne peut être propriétaire des deux à la fois : ce que le droit romain exprime énergiquement par cette courte maxime, *Nemini res sua servit;* enfin la cause de la servitude, l'usage et l'utilité de l'héritage qui en jouit; car un droit dont cet héritage ne pourrait jamais faire usage ni retirer aucune utilité, non-seulement ne serait pas une servitude, il serait nul.

On trouve, dans la plupart des auteurs classiques du

BIU Cujas

droit, une autre condition que le projet n'énonce pas, celle du voisinage des deux fonds; mais cette condition n'est pas tellement essentielle qu'elle soit indispensable dans une bonne définition; et ceux même qui l'énoncent en conviennent en quelque sorte, lorsqu'ils avertissent de ne pas confondre ici le voisinage avec la contiguité. Il est certain, en effet, qu'une servitude peut exister entre deux fonds séparés par un autre fonds intermédiaire. Les livres du droit romain en fournissent divers exemples.

L'article suivant achève la définition de la servitude en prévenant toute arrière-pensée qui pourrait se porter sur cette désastreuse hiérarchie foncière, qui a déshonoré la législation française jusqu'à la nuit mémorable du 4 août 1789. *La servitude*, y est-il dit, *n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.*

4. Après ces notions générales vient la classification des servitudes qui dérivent, ou de la situation naturelle des lieux, ou des obligations imposées par la loi, ou des conventions entre les propriétaires; distinction essentielle et qui fait la matière de trois chapitres particuliers.

5. Le premier s'occupe *des servitudes qui dérivent de la situation des lieux.*

6. Les six premiers articles de ce chapitre traitent des eaux et des services qu'elles peuvent imposer ou fournir aux fonds où elles naissent, et à ceux qu'elles bornent ou qu'elles traversent.

C'est la nature elle-même qui, faisant sourdre de l'eau dans un fonds, assujettit le fonds inférieur à recevoir l'écoulement ou la chute de cette eau, qui submergerait le fonds où elle est née, si toute issue lui était interdite. (1)

---

(1) . . . . . *Has leges æternaque fœdera certis*
Imposuit natura locis. VIRGIL. — *Georgic.*
(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

Mais cette servitude naturelle ne peut être aggravée par le propriétaire de l'héritage supérieur. Ainsi, en conservant à celui-ci le droit d'en user dans son fonds à sa volonté, tant qu'il n'a pas affaibli ce droit par une convention particulière avec le propriétaire du fonds inférieur, ou par une tolérance capable, par ses caractères et sa durée, de suppléer ou de faire supposer une telle convention, la loi a dû lui défendre de rien faire de son côté qui pût empirer la condition de ce dernier.

Le seul point qui restait à fixer à cet égard, c'était la durée et les caractères de cette tolérance capable de suppléer ou de faire supposer une convention particulière.

Toute convention exige le consentement des parties contractantes; et, si ce consentement n'est pas exprès et consigné dans un titre, il doit résulter de quelque fait dont l'existence ne soit pas douteuse, et d'une adhésion donnée à ce fait pendant un temps assez long, depuis qu'il a été ou pu être connu, pour exciter une contradiction si le fait eût été désapprouvé.

Trente ans de jouissance paisible et continue ont paru devoir suffire pour opérer une prescription équivalente au titre : mais cette jouissance ne peut être connue ni opposée qu'autant qu'il a été possible de la contredire; et cela n'a été possible qu'à l'époque où des ouvrages apparens, destinés à procurer ou faliciter la jouissance, ont été commencés et terminés de manière à provoquer une contradiction légitime.

Il n'en fallait pas moins pour calmer les scrupules de la loi dans un objet si intéressant pour la propriété, tel que celui de gêner le propriétaire dans la libre disposition des eaux dont la source est dans son fonds, et de concilier son intérêt, quant à la facilité de son issue, avec celui du propriétaire du fonds obligé de les recevoir.

BIU Cujas

D'autres intérêts relatifs à l'usage commun des eaux appelaient d'autres dispositions.

7. Ainsi, lorsqu'une source fournit aux habitans d'une commune, village ou hameau, l'eau qui leur est nécessaire, le propriétaire de cette source ne peut en changer le cours; il peut seulement réclamer une indemnité qui sera réglée par des experts, mais seulement dans le cas où les habitans n'en auraient pas acquis ou prescrit l'usage.

Ainsi, une eau courante peut être employée, à son passage, à l'irrigation des propriétés qu'elle borde. Il n'y a d'exception à cette règle qu'à l'égard des eaux que la loi *sur la distinction des biens* déclare être une dépendance du domaine public : en quoi le projet, conforme en ce point aux dispositions des anciennes ordonnances (1), déroge à la loi rurale du 6 octobre 1791, qui permettait aux propriétaires riverains des fleuves ou rivières navigables ou flottables, d'y faire des prises d'eau, pourvu seulement que le cours n'en fût détourné ni embarrassé d'une manière nuisible au bien général et à la navigation établie. (2)

Ainsi, celui dont une eau courante traverse l'héritage, peut en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt; mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire.

Tout cela est parfaitement juste et raisonnable, et l'on ne peut qu'applaudir à la mesure observée dans chacune de ces dispositions.

8. Mais l'usage de ces diverses facultés peut éprouver des obstacles ; il peut donner ouverture à des empiétemens ;

---

(1) Ordonnance du mois d'août 1669, Titre XXVII, art. 44. — (2) Titre Ier, section Ire, art. 4.

(*Notes de l'orateur.*)

BIU Cujas

et la loi doit les prévoir, sans qu'il lui soit possible de pourvoir à tous les cas, vu la variété des circonstances qui peuvent accompagner ces entreprises. Tout ce qu'elle peut faire, c'est de s'en remettre à la sagesse des tribunaux, en leur indiquant néanmoins les considérations qui doivent les diriger dans la solution des questions qui peuvent leur être soumises.

Le projet statue donc que, s'il s'élève des contestations entre les propriétaires auxquels les eaux peuvent être utiles, les tribunaux doivent, en y prononçant, concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété, et observer, dans tous les cas, les réglemens locaux et particuliers sur le cours et l'usage des eaux.

Là se terminent les vues du projet sur les servitudes, proprement dites, qui dérivent de la situation naturelle des lieux.

9. Mais cette situation devait aussi appeler l'attention du législateur sur un autre point relatif à la position limitrophe de deux héritages, le bornage, dont la négligence peut produire de longs et dispendieux procès, que la loi doit, autant qu'il se peut, étouffer dans leur germe.

Elle atteint ce but en donnant à tout propriétaire le droit d'obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës, et en statuant que ce bornage se fera à frais communs.

La nécessité du bornage amène naturellement à la faculté des clôtures. Chaque propriétaire est donc autorisé à clore son héritage, à moins qu'il n'en soit empêché par une servitude de passage.

Mais s'il veut user de ce droit, il perd celui de parcours et de vaine pâture en proportion du terrain qu'il y soustrait. Comment celui qui retire sa mise dans la société de parcours et de vaine pâture, oserait-il prétendre quelque part dans la mise des autres?

BIU Cujas

10. Je passe au chapitre second, qui traite *des servitudes établies par la loi.*

Ces servitudes ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou celle des particuliers.

Tout ce qui concerne les premières est déterminé par des lois ou des réglemens particuliers.

Les secondes tirent aussi toute leur force de la loi qui assujettit les propriétaires à différentes obligations l'un à l'égard de l'autre, indépendamment de toute convention.

Le Code Rural en règle une partie : le Code Civil règle les autres qui sont propres aux *murs et fossés mitoyens*, aux cas *où il y a lieu à contre-mur*, aux *vues sur la propriété du voisin*, à *l'égout des toits*, au *droit de passage.*

11. Le premier paragraphe de ce deuxième chapitre établit, dans une suite de onze articles, les règles relatives au mur mitoyen.

Il imprime d'abord le sceau de la loi à la mitoyenneté *présumée*, presque généralement admise jusqu'ici, de tous murs servant de séparation entre bâtimens jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, s'il n'y a titre ou marque du contraire, et il fait cesser les difficultés que faisait ou pouvait faire naître à cet égard une distinction plus subtile que solide entre les campagnes et les villes.

Il détermine précisément les marques de non-mitoyenneté, et le support proportionnel des dépenses de réparation et de reconstruction, en laissant néanmoins à chaque copropriétaire la liberté de s'en affranchir en abandonnant le droit de mitoyenneté, mais seulement lorsque le mur mitoyen ne soutient pas un bâtiment qui lui appartient.

Il règle les droits respectifs des copropriétaires qui veu-

BIU Cujas

lent faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres et solives, ainsi que leurs droits et leurs obligations dans le cas de l'exhaussement du mur.

Les Romains ne connaissaient pas la mitoyenneté présumée, quoiqu'il y eût chez eux des murs communs entre ceux dont ils séparaient les maisons : cette communauté ne pouvait être établie que par des conventions particulières, ou par des legs dont elle pouvait être une condition.

Ils connaissaient encore moins la mitoyenneté *forcée*. Nous devons l'une et l'autre institution à la pure jurisprudence française, et la sagesse qui les caractérise est d'une évidence frappante : aussi les avait-elle fait admettre depuis long-temps même dans les parties de la France qui comptaient parmi leurs priviléges provinciaux les plus chers, celui d'être régies exclusivement, en matière civile, par les lois romaines.

Il règle ensuite un des principaux effets de la mitoyenneté; savoir, la prohibition pour chacun des voisins de pratiquer dans le mur mitoyen aucun enfoncement, et d'y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

Cette disposition, infiniment juste, le projet en ramène le principe dans la section III, au sujet des *vues sur la propriété du voisin*, en statuant que l'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ni ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Le projet détermine enfin la hauteur que doit avoir tout mur de séparation entre voisins dans les villes et faubourgs, suivant leur population, et lorsqu'il n'y a à ce

BIU Cujas

sujet ni réglemens particuliers, ni usages constans et reconnus.

Je passe sur les dispositions relatives aux charges respectives des propriétaires des différens étages d'une même maison, à la conservation des servitudes actives et passives dans le cas de la reconstruction d'un mur mitoyen ou d'une maison. Le droit commun qu'elles établissent sur tous ces points, n'est que le résultat des conséquences tirées de nos habitudes et des usages reçus le plus universellement.

Il en est de même des dispositions concernant la mitoyenneté des fossés et des haies. J'observerai seulement à l'égard des plantations limitrophes, que la loi aura fait tout ce qui est en son pouvoir, lorsque, après s'en être rapportée aux réglemens et usages locaux nécessairement variables, comme les terrains, les cultures, les températures et les sites, elle aura, en leur absence, fixé une distance commune des fonds voisins, en distinguant les arbres de haute tige des autres arbres et des haies vives; en autorisant celui à qui une moindre distance donne un juste sujet de plainte, à exiger qu'ils soient arrachés; celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres du voisin, à contraindre celui-ci à couper ces branches; et enfin en lui donnant le droit de couper lui-même les racines qui s'étendent dans son héritage. Le projet pourvoit à tout cela.

Je ne m'arrêterai pas non plus aux dispositions relatives à la distance et aux ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions. Rien de si difficile que d'établir un droit commun sur de pareils objets, et rien de plus sage que de les laisser absolument, comme fait le projet, sous l'empire des réglemens et usages particuliers.

Les trois derniers paragraphes du second chapitre,

BIU Cujas

qui traitent *des vues sur la propriété de son voisin*, *de l'égout des toits*, *et du droit de passage*, ne sont pas susceptibles de discussion; ils ne font que sanctionner des points de jurisprudence assez généralement adoptés, si l'on en excepte la disposition concernant les fenêtres à fer maillé et verre dormant, qui présente une légère différence avec les articles 200 et 201 de la coutume de Paris, quant à la hauteur de l'ouverture, et aux dimensions des mailles du treillis.

12 J'arrive au troisième chapitre, qui parle *des servitudes établies par le fait de l'homme*, et que le projet divise en quatre sections, qui embrassent tout ce que le domaine de la loi peut réclamer dans cette espèce de servitude, dont la nature, l'objet et le mode n'ont d'autres bases que celles qu'il plaît aux propriétaires, parties contractantes, de leur assigner.

La première se renferme dans la théorie de cette sorte de servitudes, et dans la division la plus générale de leurs différens caractères.

Comment d'ailleurs s'établissent-elles? Quels sont les droits du propriétaire du fonds auquel la servitude est due? Comment s'éteignent-elles? Telle est la matière des trois dernières sections.

13. Et d'abord, le projet laisse aux propriétaires la liberté la plus entière d'établir sur leurs propriétés telles servitudes que bon leur semble, mais sous deux conditions également indispensables: 1°. que les services établis ne soient imposés ni à la personne ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, ce qui n'est qu'une conséquence immédiate de la définition donnée dans le premier article du projet, et qui caractérise spécialement la servitude réelle ou service foncier.

2°. Que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire

BIU Cujas

à l'ordre public, règle commune à toutes les espèces de conventions.

Mais cette liberté peut-elle s'étendre jusqu'à la faculté de modifier les servitudes légales ou établies par la loi?

L'orateur du gouvernement a répondu à cette question dans l'exposé des motifs du projet : « Il ne faut pas con-« clure, a-t-il dit, de cette dénomination *servitudes légales* « ou *établies par la loi*, qu'il ne puisse y être apporté des « dérogations ou modifications par la volonté de l'homme, « mais seulement qu'elles agissent, en l'absence de toutes « conventions, par la nature des choses et l'autorité de la « loi. »

Une conséquence naturelle de cette liberté des conventions, est que l'usage et l'étendue des services se règlent par le titre qui les constitue.

Mais s'il n'y a pas de titre? Le projet y pourvoit par les dispositions ultérieures qui me restent à parcourir.

En attendant, et après avoir distingué les servitudes *urbaines*, savoir, celles qui sont établies pour l'usage des bâtimens, quelque part qu'ils soient situés, des servitudes *rurales* établies seulement pour l'usage des champs, le projet fait une première division, qui leur est commune, entre les servitudes *continues* et *discontinues;* et une seconde division, qui leur est également commune, entre les servitudes *apparentes* et *non apparentes :* distinctions essentielles pour leur acquisition ou leur extinction, rejetées sans raison par quelques jurisconsultes, d'ailleurs justement célèbres, et qui, fort embrouillées jusqu'ici par des subdivisions et des nuances minutieuses, avaient grand besoin de l'interposition de la loi.

Il appelle *continues* celles dont l'usage est ou peut être continuel sans avoir besoin du fait actuel de l'homme; telles que les conduites d'eau, les égouts, les vues, *et autres de cette espèce;*

BIU Cujas

Discontinues, celles qui, au contraire, ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées; tels sont les droits de passage, puisage, pacage, *et autres semblables.*

Il qualifie d'*apparentes*, celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs; tels qu'une porte, une fenêtre, un aquéduc;

Et de *non apparentes*, celles qui n'ont pas de signes extérieurs de leur existence; comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Ces notions sont également claires et exactes. Il n'est point d'espèce particulière à laquelle on ne puisse les rapporter; et la simplicité de leur précision sera un véritable bienfait de la loi.

Voyons comment le projet les applique à l'établissement des servitudes.

14. Les continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans.

Nul doute ne pouvait s'élever sur l'acquisition par titres, qui est commune à toutes les espèces de servitudes.

Il n'en était pas de même de la possession. La jurisprudence française était divisée à cet égard : la plupart des coutumes, et notamment celle de Paris, la rejetaient, fût-elle de cent ans. Les pays régis par le droit écrit l'admettaient, pourvu qu'elle eût trente ans, sur le fondement de plusieurs textes du Droit romain.

On a pensé qu'une possession de trente ans étant suffisante pour acquérir une maison ou un fonds de terre, il n'y a pas de raison de la regarder comme insuffisante pour acquérir sur cette maison ou sur ce fonds de terre un droit de servitude, dont l'exercice et le signe extérieur de cet exercice auraient duré pendant trente ans, au vu et su du propriétaire, sans contradiction de sa part : et le Droit romain a prévalu.

BIU Cujas

15. Mais il a été abandonné quant aux servitudes continues non apparentes, et aux servitudes discontinues apparentes et non apparentes. Il exigeait à la vérité pour ces sortes de servitudes une possession immémoriale; mais une telle possession ne se manifestant pas nécessairement par des actes assez suivis ou assez fréquens pour faire supposer le consentement, même lorsqu'il n'y aurait pas eu de contradiction formelle, c'est avec raison que le projet déclare que de telles servitudes ne peuvent s'établir que par titres, et que la possession, même immémoriale, ne peut en tenir lieu.

Le projet aurait pu s'arrêter là sans craindre de porter atteinte à des droits déjà acquis en vertu de cette possession dans les pays où elle a été admise jusqu'ici, les lois ne pouvant avoir aucun effet rétroactif sur des droits légitimement acquis avant leur émission; mais il n'y a pas moins de sagesse d'en avoir ajouté la déclaration expresse, pour prévenir à cet égard tout sujet ou tout prétexte d'inquiétude.

16. Les servitudes peuvent encore être établies par la destination du père de famille : la jurisprudence avait essuyé dans ce point une variation considérable, et laissait en outre une lacune à remplir.

L'ancienne et la nouvelle coutumes de Paris s'accordaient à déclarer qu'elle vaut titre : mais celle-ci exige qu'elle soit constatée par écrit; l'autre ne l'exigeait pas.

Y avait-il d'ailleurs quelque différence à faire à ce sujet entre les différentes espèces de servitudes? c'est ce que ni l'une ni l'autre n'expliquaient. Les lois romaines n'offraient pas plus de lumières; et ce n'était que par une analogie un peu forcée qu'on pouvait y expliquer quelques textes.

Le projet s'explique nettement sur tout cela.

Il déclare que la destination du père de famille vaut

BIU Cujas

titre; mais il borne son effet aux servitudes continues et apparentes.

Il n'exige pas que la destination soit constatée par écrit; mais il statue qu'il n'y a destination que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Dumoulin ajoute une condition que le projet n'avait pas besoin d'énoncer, parce qu'elle n'est qu'une conséquence nécessaire de tout l'ensemble de sa théorie; savoir, que la destination doit avoir pour objet un avantage perpétuel, et non une commodité ou une convenance passagère. (1)

Autre question sur laquelle il était important de fixer la législation.

Le propriétaire de deux héritages, dont l'un, avant leur réunion dans sa main, devait un service à l'autre, vient à disposer de l'un ou de l'autre, sans qu'il soit fait aucune mention de servitude dans l'acte de l'aliénation; la servitude, active ou passive, continue-t-elle d'exister?

On pouvait opposer, et on opposait en effet que, toute servitude étant éteinte lorsque le fonds à qui elle est due et celui qui la doit sont réunis dans la même main, règle certaine et consacrée même en termes formels par l'article 705 (69e *de la rédaction définitive*) (2) du projet, il était

---

(1) *Destinatio causa commodioris usûs, si, non temporalis, sed perpetua.* Sur l'art. 91 de l'*ancienne Coutume de Paris.*

(*Note de l'orateur.*)

(2) Dans l'intervalle de la rédaction définitive à la présentation du projet au Corps Législatif, le numérotage des articles a été changé : on leur a donné une série qui continue celle des lois décrétées avant celle-ci.

BIU Cujas

indispensable pour la conservation de la servitude qu'elle eût été réservée expressément dans l'acte d'aliénation.

Mais on ne prévoyait pas le cas où, la chose parlant d'elle-même, la réservation ne devenait plus nécessaire; et c'est ce cas que le projet prévoit très sagement. Ainsi, dans l'espèce supposée, si la chose parle d'elle-même, c'est-à-dire, comme s'explique le projet, *s'il existe entre les deux héritages un signe apparent de servitude*, le silence des contractans n'empêchera pas qu'elle continue d'exister, activement ou passivement, en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

17. Les deux derniers articles de cette seconde section ne contiennent rien que d'entièrement conforme à la justice et aux règles généralement admises, en statuant qu'en ce qui touche les servitudes qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, le titre constitutif de la servitude ne peut être remplacé que par un titre récognitif de la servitude, émané du propriétaire du fonds assujetti; et que, quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Il en est de même de tous les articles de la section troisième : je me borne à y remarquer que l'article 700 (64 *de la rédaction définitive*), rédigé dans le même esprit que les articles 709 et 710 (73e et 74e *de la rédaction définitive*) de la section suivante, légalise avec eux un des caractères essentiels des servitudes que le projet n'avait pas eu encore occasion d'indiquer, leur *individuité*, en déclarant : le premier, que, si l'héritage pour lequel la servitude est établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins que la condition du fonds assujetti en puisse être empirée; qu'ainsi, par exemple, s'il s'agit d'un passage, tous les copropriétaires seront obligés de l'exercer par le même endroit; les deux autres, que si l'héritage en faveur duquel la servi-

BIU Cujas

tude est établie appartient à plusieurs par indivis, la jouissance de l'un empêche la prescription à l'égard de tous; et que, si parmi eux il s'en trouve un contre qui la prescription n'ait pu courir, comme un mineur, il aura conservé le droit de tous les autres.

18. Il ne me reste à vous présenter que les dispositions de la quatrième section, relatives à l'extinction des servitudes, laquelle, ou résulte de l'état naturel des choses, ou s'opère par la prescription.

La raison seule dicte que les servitudes doivent cesser, lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne peut plus en user; et si cet état vient à changer, si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user, la raison dicte encore qu'elles doivent revivre.

Mais la liberté naturelle des héritages réclamerait contre l'effet de ce retour au premier état, s'il pouvait avoir lieu après une durée de temps indéfinie, et n'avoir d'autre terme que ce retour. C'est donc avec justice que le projet déclare que la servitude ne peut plus revivre lorsqu'il s'est écoulé un espace de temps suffisant pour faire présumer l'extinction de la servitude, *ainsi qu'il est dit dans l'art.* 707 (71e *de la rédaction definitive*) *ci-après.*

C'est encore une chose toute naturelle que l'extinction de la servitude, lorsque le fonds à qui elle est due et celui qui la doit sont réunis dans la même main; car ce n'est plus à titre de servitude, mais seulement à titre de propriété, que le maître des deux héritages retire de chacun les services qu'ils peuvent lui faire; et nous avons remarqué le seul cas où ce principe peut recevoir une exception.

Les servitudes sont enfin absolument éteintes par le non-usage pendant trente ans; et ces trente ans commencent à courir, d'après l'article 707 (71e *de la rédaction définitive*), selon les diverses espèces de servitudes; savoir,

BIU Cujas

du jour où l'on a cessé d'en jouir, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues; et du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.

La justice de cette disposition se déduit de la seule définition de ces deux sortes de servitudes consignées dans l'article 688 (52e *de la rédaction définitive*), qui entend, par servitudes continues, celles dont l'usage est ou peut être continuel sans avoir besoin du fait actuel de l'homme; et, par servitudes discontinues, celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées.

19. Le mode de la servitude ne peut avoir d'autre ni de meilleur sort que la servitude elle-même : aussi peut-il être prescrit comme la servitude même et de la même manière.

Tribuns, ici cesse la fonction dont votre section de législation m'avait chargé.

Le projet lui a paru réunir les caractères essentiels d'une loi bonne, salutaire, et de plus, nécessaire pour étendre le bienfait d'une législation simple et uniforme à l'un des objets de jurisprudence civile qui le réclament le plus hautement.

20. Elle vous propose par mon organe d'en voter l'adoption.

VII.

DISCOURS

Prononcé par M. GILLET (de Seine-et-Oise) *dans la séance du Corps Législatif, du* 10 *pluviose an* XII (31 *janvier* 1804), *en apportant le vœu d'adoption émis par le Tribunat.*

SOMMAIRE ANALYTIQUE.

1. Les servitudes sont un des effets de la dépendance où l'état

BIU Cujas

de société met les hommes les uns envers les autres, aussi-bien à l'égard de leurs propriétés que de leurs personnes.

2. Double définition des servitudes suivant le point de vue plus étendu ou plus restreint, qu'on les considère.

3. Le Code Civil doit laisser au Code Rural, aux lois de haute police, et aux actes de l'autorité exécutrice, le réglement des servitudes directement ou indirectement établies dans l'intérêt général ou local; n'en parler que par occasion, et ne s'occuper des servitudes que dans leurs rapports avec l'intérêt privé.

4. Il doit s'arrêter devant les usages locaux, qui seuls peuvent régler les choses suivant l'état et les besoins de chaque contrée.

5. La suppression des servitudes féodales simplifie infiniment cette matière.

6. Sagesse et division du projet. — Améliorations qu'il apporte au droit antérieur.

7. Les eaux sont, tout à la fois, une charge et un avantage pour le fonds inférieur par lequel elles s'écoulent. Les droits principaux doivent assurément être pour le propriétaire de la source, mais il est juste de conserver au propriétaire inférieur les avantages qui compensent sa charge. Le projet, changeant le droit ancien, qui laissait indéfiniment la disposition de la source au propriétaire chez qui elle se trouve, concilie équitablement les droits des deux propriétaires.

8. L'intérêt particulier devant céder à l'intérêt commun, il fallait interdire au propriétaire de la source la faculté de changer le cours des eaux qui fournissent aux besoins des habitans, en lui accordant toutefois une indemnité.

9. Changement heureux apporté à l'ancien droit, qui, graduant la propriété du cours d'eau sur l'échelle des terrains qu'elle traverse, permettait au propriétaire du fonds supérieur d'en priver les fonds inférieurs, pourvu que ce ne fût pas uniquement dans l'intention de leur nuire. — Autre changement fait à la disposition du Code Rural de 1791,

BIU Cujas

qui, oubliant que, même les choses destinées à l'utilité générale, ont le domaine pour propriétaire, permettait aux propriétaires riverains des fleuves et des rivières flottables et navigables, d'y faire des prises d'eau.

10. Amélioration apportée à la loi du 6 octobre 1791, relativement au droit de se clore.

11. Les servitudes établies par la loi, concernent spécialement le voisinage des bâtimens et des exploitations rurales. — Exposé des articles qui s'y rapportent.

12. Limitation des servitudes établies par le fait de l'homme, aux servitudes *réelles* ou d'un fonds envers un autre, et exclusion des servitudes *personnelles* et *mixtes*, c'est-à-dire de celles qui seraient imposées envers une personne, comme étaient autrefois l'usufruit, l'usage et l'habitation, dont le Code a fait, avec raison, des modifications de la propriété. — Le propriétaire seul, et non le possesseur, peut établir de telles servitudes. On ne connaît donc plus de *servitudes superficielles*.

13. La définition claire et précise des *servitudes urbaines* et des *servitudes rurales*, des *servitudes continues* et *discontinues*, des *servitudes apparentes* et *non apparentes*, fait cesser beaucoup de controverses.

14. Décision de la question, que la diversité des principes du droit coutumier et du droit écrit rendait très incertaine, de savoir si les servitudes peuvent s'acquérir par prescription, et par quel laps de temps la prescription s'accomplit.

15. En déterminant les signes auxquels on reconnaîtra la destination du père de famille et du propriétaire originaire, le projet termine les débats que la diversité des coutumes a fait naître.

16. Droits respectifs des propriétaires, et extinction des servitudes.

17. Présentation du vœu d'adoption.

BIU Cujas

TEXTE DU DISCOURS.

1. LÉGISLATEURS, l'état de société est un état de mutuelle dépendance.

Les hommes, en obéissant à cet ordre inévitable, y ont soumis avec eux les diverses portions de la terre dont ils se sont distribué le domaine : la même réciprocité d'engagemens et de services qui lie les personnes entre elles, enchaîne jusqu'aux choses destinées à leur usage ; et comme il n'est point de liberté tellement illimitée qu'elle ne soit modifiée souvent par la puissance d'autrui, il n'est pas non plus de propriété si absolue qu'elle ne soit subordonnée, sous quelque rapport, aux intérêts d'une propriété étrangère.

De là est né dans la langue de notre jurisprudence le mot de *servitude* que vous lisez en tête du projet qui vous est soumis.

2. Sous une acception restreinte, ce mot désigne *un droit inhérent à un héritage pour son utilité, et qui diminue le droit ou la liberté d'un autre héritage* : c'est ainsi du moins que le définissait le célèbre *Barthole*.

Sous une acception plus étendue, on peut y comprendre *toute espèce d'assujettissement auquel un héritage est tenu pour l'intérêt d'un autre;* et, à considérer la matière sous ce point de vue universel, elle offrirait un champ immense à la législation, si des restrictions nécessaires ne venaient pas la réduire.

3. Mais de tous les assujettissemens fonciers, un grand nombre sont établis pour l'utilité publique, soit du corps de la nation, soit des communes qui la composent; et d'un autre côté, parmi ceux même qui subsistent entre particuliers, il en est dont l'objet le plus direct est l'intérêt général de l'agriculture ou du commerce. Or, de telles relations appartiennent à la surveillance admi-

BIU Cujas

nistrative : c'est au Code Rural, aux lois de haute police, aux arrêtés de l'autorité du gouvernement, à en déterminer la mesure. A l'égard du Code Civil, s'il touche quelquefois à ces objets, ce n'est que par occasion, et lorsqu'il y est entraîné par leur connexité nécessaire avec ceux qu'il embrasse. C'est à traiter les intérêts privés qu'il se borne : là est son but principal, là est sa fin.

4. Un autre point où il doit s'arrêter encore, c'est celui où commence sur chacune des localités l'empire légitime des usages; et véritablement bien qu'une de ses vues les plus importantes soit de réunir en un seul tissu les fils si multipliés et si divergens des coutumes, cette uniformité néanmoins ne saurait s'étendre à tout indifféremment. Ainsi la culture, qui s'exerce sur une si prodigieuse diversité de sols et de productions; les constructions, qui se composent de matériaux si différens d'une province à l'autre, placées sous des influences si peu semblables, destinées à des genres d'industrie si variés, et à des habitations si inégales, ne sont-ce pas autant d'actions qu'il suffit au législateur de diriger par quelque indication générale, mais qu'il doit abandonner, pour les détails, aux convenances de l'habitude ? C'est alors pour lui une très grande prévoyance que de sentir qu'il ne peut pas tout prévoir.

5. Enfin, ce qui diminue beaucoup de l'immensité de la matière, c'est la suppression de cette masse monstrueuse de la féodalité, dont autrefois elle était surchargée. Qu'était-ce en effet que le régime féodal, sinon l'art de faire de la propriété foncière un instrument d'asservissement ? Aussi lit-on chez les anciens jurisconsultes d'amples dissertations pour démontrer que les devoirs féodaux faisaient partie des servitudes. Le projet a voulu que les services fonciers ne pussent jamais être une occasion de reproduire ces idées proscrites; et c'est ce qui a dicté

BIU Cujas

dans l'article 638 (2e *de la rédaction définitive*) (1) la disposition formelle que la servitude n'établit aucune prééminence d'un héritage sur l'autre.

6. Au moyen de toutes ces limitations, la loi qui vous est demandée a pu être circonscrite dans un espace moins pénible à parcourir; et cependant, loin d'y faire aucune omission essentielle, on en a, sous certains rapports, prolongé l'étendue en y réunissant plusieurs des obligations du voisinage territorial, que les écrivains en jurisprudence avaient trouvé jusqu'ici de l'embarras à classer.

La méthode adoptée aide encore l'intelligence et la mémoire par une bonne division. On y voit trois origines distinctes d'où naissent les servitudes : la nature, la loi et le fait de l'homme.

Sous chacune de ces origines viennent se placer sans confusion les dispositions propres aux objets qui s'y rattachent, et c'est à cet ordre que je me conformerai moi-même en vous parlant, non toutefois que j'entreprenne de les discuter successivement : cet examen détaillé, tracé déjà par des mains savantes, n'est plus nécessaire aujourd'hui devant vous; mais je dois vous faire remarquer les points essentiels dans lesquels le droit ancien va se trouver modifié par le droit nouveau.

§. Ier.

7. Vous en trouverez le premier exemple à l'occasion des eaux, qui, par leur pente naturelle, deviennent une occasion de débat entre les propriétaires de l'un et de l'autre fonds.

D'abord elles peuvent être regardées comme une charge pour la propriété, et ce n'est pas sous ce point de

---

(1) Sur le changement de numérotage des articles, *voyez* la note placée au discours précédent, page 395.

BIU Cujas

vue qu'elles font naître le plus de contestations. Chacun sent en effet qu'il ne faut pas que des digues placées au-dessous les fassent refluer sur les fonds supérieurs, ni que des dispositions étrangères en aggravent la servitude pour l'héritage inférieur.

Mais aussi elles peuvent être considérées comme un avantage, et c'est alors surtout que les propriétaires s'en disputent la possession.

Les droits principaux sans doute sont ceux du maître de la terre où jaillit la source. C'est un bienfait dont la nature même a enrichi ses domaines, et un accessoire évident de sa propriété ; il est donc juste qu'il en use suivant sa volonté comme de sa propriété même.

Toutefois, quand la source s'échappe au-dehors, le fonds où elle descend n'aura-t-il aucun droit ? C'est la nature aussi qui veut que cette surabondance se répande chez lui ; et si la nécessité de la recevoir est une condition attachée à sa position, s'ensuit-il que cette condition ne puisse jamais être interprétée que d'une manière onéreuse ? Ne faut-il pas au contraire qu'il y ait un terme où il soit assuré de recueillir les avantages qui peuvent devenir l'équitable compensation de la charge à laquelle il est asservi ?

Cette question n'en est pas une quand il y a des titres qui règlent les droits respectifs ; mais quand il n'y en a pas, c'est un sujet de controverse dont les annales du barreau nous offrent plus d'un exemple.

La jurisprudence ancienne décidait que dans ce cas le propriétaire du fonds où la source était placée conservait toujours la pleine disposition de l'eau, et qu'il pouvait en changer ou en détourner le cours à sa fantaisie, sans que l'arbitraire de cette faculté pût être en rien modéré ni par le long usage que le propriétaire inférieur avait fait de ce cours d'eau, ni en considération des travaux

BIU Cujas

destinés à la recueillir, ni en faveur des établissemens formés en conséquence.

Les articles 641 et 642 du projet (5e *et* 6e *de la rédaction définitive*) prononcent sur ce point avec une libéralité plus égale. Une fois que le propriétaire du fonds inférieur aura pris possession du cours de l'eau par des ouvrages apparens, si le propriétaire de la source, averti par cette apparence même, n'a rien fait pendant trente années pour interrompre une jouissance qui n'était pas la sienne, la prescription est acquise contre lui, et l'arbitraire de sa propriété est modifié par la possession qu'il a soufferte.

8. L'utilité publique est une autre limite que cet arbitraire doit respecter. Le cours de l'eau ne peut donc plus être changé, même par le propriétaire de la source, dès qu'il fournit aux besoins d'une communauté d'habitans : en ce cas une indemnité réglée par experts est tout ce que l'intérêt privé peut réclamer, si ce qu'exige l'intérêt commun est pour lui un sacrifice.

9. Après les obligations du propriétaire de la source viennent celles qui lient entre eux les possesseurs de divers fonds sur lesquels l'eau passe et descend successivement. La doctrine de plusieurs arrêts en pays coutumier semblait avoir gradué la propriété de cette eau sur l'échelle des terrains : de sorte que le propriétaire du fonds supérieur pouvait, en la consommant, en la dérivant même, en priver le fonds inférieur, pourvu toutefois que ce fût dans la vue de rendre sa propre condition meilleure, et non de rendre pire celle d'autrui.

On sent combien cette distinction dans les motifs était sujette à débats, quand il s'agissait de l'appliquer; aussi cette doctrine, balancée d'ailleurs par le droit romain, n'était-elle pas invariable. Le projet proposé adopte des mesures plus favorables aux progrès de l'industrie et plus conformes à la nature même de la propriété. Celui dont

BIU Cujas

une eau courante traverse l'héritage pourra en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de son fonds, à son cours ordinaire.

A cette occasion vous trouverez une amélioration importante en faveur de l'ordre dans l'article 644 (8e *de la rédaction définitive*). Le Code Rural de 1791 avait permis à tout propriétaire riverain de faire des prises d'eau sur les fleuves et les rivières navigables et flottables, et cela sous ombre que nul ne peut s'en prétendre propriétaire exclusif. On ne sentait pas assez alors que les choses destinées à l'utilité générale ont un véritable propriétaire qui exclut toute occupation individuelle et privée, et ce propriétaire est le domaine public. Le projet a très sagement pourvu à faire respecter désormais un principe que notre ancienne législation avait consacré, et dont la suspension momentanée a produit une multitude d'entreprises abusives.

10. Une modification non moins heureuse aux dispositions de la loi du 6 octobre 1791, est encore établie dans les articles 647, 648, 682 (11e, 12e *et* 46e *de la rédaction définitive*). Chaque propriétaire est maintenu dans le droit de clore son héritage, mais sous deux restrictions que cette loi ne portait pas, l'une de ne pas rendre le passage impossible à l'héritage d'autrui enclavé dans le sien, l'autre de perdre son droit au parcours et à la vaine pâture en proportion du terrain qu'il lui enlève.

Telles sont les principales innovations que vous offre le projet proposé dans les servitudes qui dérivent de la nature.

§. II.

11. Les servitudes qui dérivent de la loi s'appliquent spécialement au voisinage des bâtimens et à celui des exploitations rurales.

BIU Cujas

L'homme, que tant d'inclinations appellent à la société, semble éprouver en même temps une impulsion contraire qui l'en éloigne; et tandis que l'espèce est unie par des communications toujours actives, les individus se gardent pour ainsi dire de tous ceux qui les environnent, et mettent des clôtures entre eux et ceux qui les touchent de plus près. Voilà pourquoi il a fallu dans tous les temps des règles propres à fixer la dépendance réciproque de leurs habitations et de leurs cultures.

Chez les peuples naissans, cette dépendance, au moins pour les habitations, est presque nulle. Chaque famille s'isole, et le prix qu'on attache aux terrains lui permet de mettre un grand espace entre elle et les familles voisines : une maison est alors, pour me servir d'une expression que l'antiquité a consacrée, comme une île qu'un intervalle sépare du rivage prochain.

Cet intervalle, appelé *ambitus* par les lois romaines qui le prescrivaient, était aussi de rigueur sur plusieurs points de la France, et jusqu'à nos jours on le connaissait sous le nom d'*invetison*, et sous le nom plus équivoque de *tour d'échelle.* (1)

Les progrès de la civilisation, qui rapprochent aujourd'hui davantage toutes les parties de la population et qui rendent le terrain plus précieux, ont déterminé à ne pas rendre ces anciens usages obligatoires. La mitoyenneté

---

(1) Tantôt on entend par *tour d'échelle* une portion de terrain que le propriétaire d'une maison laisse autour de sa clôture et *sur son propre fonds ;* c'est l'*ambitus* dont nous parlons. Tantôt on entend le droit qu'a le propriétaire d'exiger *sur le fonds voisin* un espace propre à placer une échelle pour la réparation de ses toits et de ses clôtures. C'est alors une véritable servitude que quelques coutumes désignent par le mot d'*échelage*, et qui s'établit, non par la loi, mais par le fait de l'homme. Il n'est pas ici question de ce droit.

(*Note de l'orateur.*)

BIU Cujas

des murs devient dans le projet proposé une des circonstances ordinaires du voisinage.

Au surplus, toutes les dispositions par lesquelles cette mitoyenneté est réglée ne diffèrent point de celles qui ont été jusqu'à présent les plus connues, si ce n'est dans quelques détails. Ce qu'il y a de plus remarquable à cet égard est l'article 657 (21e *de la rédaction définitive*), qui indique jusqu'à quelle épaisseur tout copropriétaire peut faire placer des poutres dans le mur mitoyen. C'était un des points où la variété des coutumes pouvait être le plus facilement conciliée.

Le même plan a été suivi dans le projet pour tout le reste des servitudes légales qui sont relatives *aux vues, aux égouts, aux passages, aux fossés, aux haies, aux plantations d'arbres.* Ce sont toutes les règles déjà usitées qu'on a retracées avec quelques légères modifications favorables à l'uniformité, sans pousser néanmoins cette faveur au-delà des justes bornes : car le véritable but de toutes les lois sages, c'est l'utilité; et les auteurs du projet ont su la respecter lorsqu'ils l'ont aperçue, comme nous vous l'avons annoncé plus haut, dans la diversité des habitudes locales.

§. III.

Les rectifications les plus frappantes sont celles qu'on trouve dans la troisième partie du projet relatives aux servitudes que le fait de l'homme établit.

12. D'abord l'article 686 (50e *de la rédaction définitive*) limite ces servitudes aux assujettissemens qui peuvent être imposés à un fonds en faveur d'un autre fonds; il prohibe ceux qui pourraient être stipulés du fonds envers la personne, ou de la personne envers une autre. Ainsi on ne connaîtra plus dans notre droit que des *servitudes réelles*, et cette matière ne sera plus compliquée par les

BIU Cujas

servitudes personnelles et les *servitudes mixtes*, qui ont été long-temps pour les écrivains un texte à discussions.

Le principal motif qui avait maintenu cette complication dans notre jurisprudence antérieure, c'est que sous la dénomination de *servitudes* on avait coutume de comprendre, à l'imitation des Romains, l'*usufruit*, l'*usage*, l'*habitation*. Aujourd'hui que ces trois espèces de droits se trouvent avec raison traités dans notre Code Civil comme des appendices de la propriété, il ne saurait plus y avoir de servitudes mixtes ou personnelles que celles dont les institutions féodales fourniraient le modèle, et c'est pour cela qu'on a dû prendre soin de supprimer cette voie par laquelle elles auraient pu se reproduire. Vous interdirez, législateurs, des stipulations qui ne sauraient plus avoir lieu sans blesser l'ordre public.

Le même article annonce encore que c'est par *le propriétaire* que les servitudes sont établies. Ainsi il faudra effacer encore du dictionnaire des subtilités les *servitudes superficielles* qu'on attribuait au simple *possesseur* le pouvoir d'imposer : son droit, essentiellement passager, peut être quelquefois une occasion de tolérance ; il n'est jamais le principe d'un établissement durable.

13. Les art. 687, 688 et 689 (51e, 52e *et* 53e *de la rédaction définitive*) éclaircissent d'autres distinctions que la jurisprudence désignait par les mots de *servitudes urbaines* et de *servitudes rurales*, de *continues* et de *discontinues*, d'*apparentes* et de *non apparentes*. Quand on lit ces explications dans le projet, rien ne paraît si simple et si précis ; quand on lit le détail de toutes les controverses qui les ont précédées au barreau, rien ne paraît si compliqué d'embarras inextricables. C'est déjà un grand avantage que d'avoir fixé le sens de toutes les expressions de la science ; c'en est un supérieur encore que de les avoir

BIU Cujas

fixées de la manière la plus raisonnable. Les juges et les parties auront désormais moins d'incertitudes sur des questions qui ont produit autrefois des dissertations sans fin et des procès sans nombre.

14. Une question qui n'était pas moins susceptible de réponses diverses dans notre législation, c'était de savoir si les servitudes pouvaient s'acquérir par prescription. L'affirmative était admise en général dans le pays de droit écrit; la négative dans plusieurs coutumes; d'autres n'avaient sur cela que des dispositions partielles pour certaines servitudes seulement, et il y en avait une dernière classe qui restait tout-à-fait muette : encore, dans les lieux même où la prescription était admise, le temps nécessaire pour la former avait-il différentes mesures, suivant la nature de la servitude à laquelle il fallait l'appliquer. Ne nous étonnons pas de tous ces disparates. Les mœurs, qui introduisent entre voisins une familiarité plus ou moins imprévoyante, qui abandonnent, ici, plus de choses à la bonne foi, et qui mettent, là, plus de rigueur et de défiance dans les communications; les mœurs, où l'on remarque tant de nuances différentes d'un canton à l'autre, ont dû avoir originairement une grande influence sur cette matière. Maintenant que leur impulsion est plus égale, toute cette partie de la législation a pu être ramenée facilement à quelques termes simples; ils ont été posés avec clarté par les articles 690 et 691 (54e et 55e *de la rédaction définitive*) du projet.

15. On retrouve le même caractère dans les articles 692, 693 et 694 (56e, 57e et 58e *de la rédaction définitive*), qui indiquent à quels signes on peut reconnaître la destination du père de famille et celle du propriétaire primitif des deux héritages entre lesquels la servitude subsiste. C'était encore un des points qui avaient le plus partagé

BIU Cujas

les coutumes et exercé davantage la plume de leurs commentateurs, sans néanmoins que leur prévoyance se fût étendue aussi loin que celle du projet.

16. Enfin, les droits du propriétaire du fonds auquel la servitude est due, et la manière dont les servitudes s'éteignent, sont expliqués dans les deux dernières sections : elles ne nous ont offert rien autre chose que le précis de ce que l'ancienne sagesse avait déjà dicté. C'est par cet heureux accord de la prudence des temps antiques avec l'expérience et la sagacité des temps modernes, que les règles se simplifient et s'éclairent. Puisse le Code Civil, qui les réunira, rappeler cette belle idée de Montesquieu, que *la loi est la raison humaine en tant qu'elle gouverne les peuples !*

17. Le Tribunat a voté l'adoption du projet.

FIN DU TOME VIII.

FACULTÉ de DROIT
COLLECTIONS
DE PARIS

BIU Cujas

BIU Cujas

TABLE DES MATIÈRES

CONTENUES

DANS LE TOME HUITIÈME.

LIVRE II.

DES BIENS ET DES DIFFÉRENTES MODIFICATIONS DE LA PROPRIÉTÉ.

NOTICE SUR LE LIVRE II..... *Page* 1

TITRE PREMIER.

DE LA DISTINCTION DES BIENS.

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT DU TITRE *De la Distinction des Biens*, OU CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉS DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

Commentaire et complément de l'art. 516..... 10

CHAPITRE PREMIER. *Des Immeubles*..... 11

Commentaire et complément des articles 517, 518, 519, 520 et 521.....*Ibid.*

—— de l'art. 522..... 12

—— de l'art. 523.....*Ibid.*

—— de l'art. 524.....*Ibid.*

—— de l'art. 525..... 14

—— de l'art. 526.....*Ibid.*

CHAP. II. *Des Meubles*.....*Ibid.*

BIU Cujas

Commentaire et complément de l'art. 527.....*Page* 14
—— des art. 528 et 529..... 15
—— de l'art. 530.....*Ibid.*

Commentaire et complément de l'art. 531..... 16
—— de l'art. 532.....*Ibid.*
—— des articles 533, 534, 535 et 536..... 17

CHAP. III. *Des Biens dans leur rapport avec ceux qui les possèdent*..... 18

Commentaire et complément de l'art. 537.....*Ibid.*
—— des articles 538 et 539..... 19
—— des art. 540 et 541.....*Ibid.*
—— de l'art. 542..... 20
—— de l'art. 543.....*Ibid.*

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE, OU PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉS DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORTS, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, séance du 20 vendémiaire an XII..... 21
—— séance du 4 brumaire an XII..... 41

OBSERVATIONS de la section de législation du Tribunat, du 12 brumaire an XII..... 45

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, séance du 14 nivose an XII..... 47

EXPOSÉ DE MOTIFS fait par M. TREILHARD, conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du 25 nivose an XII.....*Ibid.*

RAPPORT fait au Tribunat par M. GOUPIL-PRÉFELN (de l'Orne), dans la séance du 29 nivose an XII..... 60

BIU Cujas

DISCOURS prononcé par M. SAVOYE-ROLLIN, orateur du Tribunat, dans la séance du 4 pluviose an XII, en présentant le vœu d'adoption..... *Page* 70

INTERCALLATION DE L'ARTICLE 530.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, séance du 7 pluviose an XII..... 78

—— séance du 15 ventose an XII..... *Ibid.*

—— séance du 19 ventose an XII..... 94

OBSERVATIONS de la section de législation du Tribunat, du 22 ventose an XII..... 96

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, séance du 21 ventose an XII..... 97

EXTRAIT DE L'EXPOSÉ DE MOTIFS fait par M. PORTALIS, conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du 29 ventose an XII, sur la réunion des lois civiles en un seul corps..... *Ibid.*

DISCOURS prononcé par M. JAUBERT, orateur du Tribunat, dans la séance du Corps Législatif du 30 ventose an XII, sur la réunion des lois civiles en seul corps. 99

FIN DE LA TABLE DU TITRE Ier DU LIVRE II.

BIU Cujas

TITRE II.

DE LA PROPRIÉTÉ.

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT DU TITRE *De la Propriété*, OU CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉS DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

Commentaire et complément de l'art. 544.....*Page* 100
—— de l'art. 545..... 101
—— de l'art. 546..... 102

CHAPITRE PREMIER. *Du Droit d'Accession sur ce qui est produit par la chose*..... 103
Commentaire et complément de l'art. 547.....*Ibid.*
—— de l'art. 548.....*Ibid.*
—— de l'art. 549.....*Ibid.*
—— de l'art. 550..... 104

CHAP. II. *Du Droit d'Accession sur ce qui s'unit et s'incorpore à la chose*.....*Ibid.*
Commentaire et complément de l'art. 551.....*Ibid.*

Section première. *Du Droit d'Accession relativement aux choses mobilières*.....*Ibid.*
Commentaire et complément de l'art. 552.....*Ibid.*
—— de l'art. 553..... 105
—— de l'art. 554.....*Ibid.*
—— de l'art. 555..... 106
—— de l'art. 556.....*Ibid.*
—— de l'art. 557..... 107
—— de l'art. 558.....*Ibid.*

BIU Cujas

Commentaire et complément de l'art. 559.... *Page* 108
—— de l'art. 560..... *Ibid.*
—— des articles 561 et 562..... *Ibid.*
—— de l'art. 563..... 109
—— de l'art. 564..... *Ibid.*

Section II. *Du Droit d'Accession relativement aux choses mobilières*..... *Ibid.*

Commentaire et complément de l'art. 565..... *Ibid.*
—— des articles 566, 567, 568 et 569..... 110
—— des art. 570 et 571..... 111
—— de l'art. 572..... *Ibid.*
—— des art. 573 et 574..... 112
—— des art. 575, 576 et 577..... *Ibid.*

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE, OU PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉS DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORTS, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT, POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, séance du 20 vendémiaire an XII..... 114
—— séance du 27 vendémiaire an XII..... 123
—— séance du 4 brumaire an XII..... 131

OBSERVATIONS de la section de législation du Tribunat, du 16 brumaire an XII..... 134

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, séance du 14 nivose an XII..... 139

EXPOSÉ DE MOTIFS fait par M. PORTALIS, conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du 26 nivose an XII..... 142

BIU Cujas

RAPPORT fait au Tribunat par M. FAURE, au nom de la section de législation, dans la séance du 30 nivose an XII..... 171

DISCOURS prononcé par M. GRENIER, orateur du Tribunat, dans la séance du Corps Législatif du 6 pluviose an XII, en présentant le vœu d'adoption..... 194

FIN DE LA TABLE DU TITRE II DU LIVRE II.



BIU Cujas

TITRE III.

DE L'USUFRUIT, DE L'USAGE ET DE L'HABITATION.

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT DU TITRE *De l'Usufruit, de l'Usage et de l'Habitation*, OU CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉS DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

CHAPITRE PREMIER. *De l'Usufruit*. . . . . *Page* 210

Commentaire et complément de l'art. 578. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 579. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 580. 211
—— de l'art. 581. . . . . *Ibid.*

Section première. *Des Droits de l'Usufruitier*. . . . . *Ibid.*

Commentaire et complément des art. 582 et 583. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 584. 212
—— de l'art. 585. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 586. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 587. 213
—— de l'art. 588. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 589. . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 590. . . . . *Ibid.*
—— des art. 591, 592, 593 et 594. 214
—— de l'art. 595. . . . . *Ibid.*
—— des articles 596, 597, 598 et 599. 215

Section II. *Des Obligations de l'Usufruitier*. 216

Commentaire et complément des articles 600, 601, 602, 603 et 604. . . . . *Ibid.*
—— des articles 605, 606, 607 et 608. 217
—— des art. 609, 610, 611, 612, 613 et 614. 218
—— des articles 615 et 616. 219

BIU Cujas

Section III. *Comment l'Usufruit prend fin*.....*Page* 219
Commentaire et complément des art. 617 et 618.....*Ibid.*
—— des art. 619, 620, 621, 622, 623 et 624.... 220
Chap. II. *De l'Usage et de l'Habitation*..... 221
Commentaire et complément des articles 625, 626, 627, 628 et 629.....*Ibid.*
—— des art. 630, 631, 632, 633, 634, 635 et 636. 222

SECONDE PARTIE.

Élémens du Commentaire, ou Procès-verbaux du Conseil d'État, Exposés de motifs, Observations de la section de législation du Tribunat, Rapports, Discours prononcés dans l'assemblée générale des Tribuns, Discours des orateurs du Tribunat et du gouvernement, pour combattre, défendre, ou appuyer le projet devant le Corps Législatif.

Procès-verbaux du Conseil d'État, séance du 27 vendémiaire an XII..... 223
—— séance du 4 brumaire an XII..... 245
Observations de la section de législation du Tribunat des 17 brumaire an XII et jours suivans..... 251
Procès-verbaux du Conseil d'État, séance du 14 nivose an XII..... 259
Exposé de motifs fait par M. Galli, conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du 2 pluviose an XII.....*Ibid.*
Rapport fait au Tribunat par M. Perreau, dans la séance du 4 pluviose an XII..... 268
Discours prononcé par M. Gary, dans la séance du Corps Législatif du 9 pluvise an XII, en présentant le vœu d'adoption émis par le Tribunat..... 281

FIN DE LA TABLE DU TITRE III DU LIVRE II.

BIU Cujas

TITRE IV.

DES SERVITUDES OU SERVICES FONCIERS.

PREMIÈRE PARTIE.

COMMENTAIRE ET COMPLÉMENT DU TITRE *Des Servitudes ou Services fonciers*, OU CONFÉRENCE DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, DES OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, DES EXPOSÉS DE MOTIFS, RAPPORTS ET DISCOURS, DES LOIS ET ACTES ACCESSOIRES, AVEC LE TEXTE DE CHAQUE ARTICLE DU TITRE, ET ENTRE EUX.

Commentaire et complément de l'art. 637 . . . . . *Page* 301
—— des articles 638 et 639 . . . . . *Ibid.*
CHAPITRE PREMIER. *Des Servitudes qui dérivent de la situation des lieux* 302
Commentaire et complément de l'art. 640 . . . . . *Ibid.*
—— des articles 641 et 642 . . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 643 303
—— de l'art. 644 . . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 645 304
—— de l'art. 646 . . . . . *Ibid.*
—— des articles 647 et 648 . . . . . *Ibid.*
CHAP. II. *Des Servitudes établies par la loi* 305
Commentaire et complément des art. 649, 650, 651 et 652 . . . . . *Ibid.*
Section première. *Du Mur et du Fossé mitoyen* . . . . . *Ibid.*
Commentaire et complément de l'art. 653 . . . . . *Ibid.*
—— de l'art. 654 306
—— des articles 655 et 656 . . . . . *Ibid.*
—— des art. 657, 658, 659, 660, 661, 662 et 663 . . . 307
—— des art. 664, 665, 666, 667 et 668 308
—— des art. 669 et 670 309
—— de l'art. 671 . . . . . *Ibid.*
—— des art. 672 et 673 310

BIU Cujas

Section II. *De la Distance et des Ouvrages intermédiaires requis pour certaines constructions*.....*Page* 310

Commentaire et complément de l'art. 674.....*Ibid.*

Section III. *Des Vues sur la Propriété de son voisin*... 311

Commentaire et complément des art. 675, 676, 677, 678, 679 et 680.....*Ibid.*

Section IV. *De l'Égout des Toits*..... 312

Commentaire et complément de l'art. 681.....*Ibid.*

Section V. *Du Droit de Passage*.....*Ibid.*

Commentaire et complément des art. 682, 683, 684 et 685.....*Ibid.*

CHAP. III. *Des Servitudes établies par le fait de l'homme*. 313

Section première. *Des diverses espèces de Servitudes qui peuvent être établies sur les biens*.....*Ibid.*

Commentaire et complément de l'art 686.....*Ibid.*

—— de l'art. 687.....*Ibid.*

—— des art. 688 et 689..... 314

Section II. *Comment s'établissent les Servitudes*.....*Ibid.*

Commentaire et complément des art. 690 et 691....*Ibid.*

—— des art. 692, 693, 694, 695 et 696..... 315

Section III. *Des Droits du propriétaire du Fonds auquel la Servitude est due*..... 316

Commentaire et complément des art. 697, 698, 699, 700 et 701.....*Ibid.*

—— de l'art. 702..... 317

Section IV. *Comment les Servitudes s'éteignent*.....*Ibid.*

Commentaire et complément des art. 703, 704, 705, 706, 707, 708 et 709.....*Ibid.*

—— de l'art. 710..... 318

BIU Cujas

SECONDE PARTIE.

ÉLÉMENS DU COMMENTAIRE, OU PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, EXPOSÉS DE MOTIFS, OBSERVATIONS DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU TRIBUNAT, RAPPORTS, DISCOURS PRONONCÉS DANS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES TRIBUNS, DISCOURS DES ORATEURS DU TRIBUNAT ET DU GOUVERNEMENT, POUR COMBATTRE, DÉFENDRE, OU APPUYER LE PROJET DEVANT LE CORPS LÉGISLATIF.

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, séance du 4 brumaire an XII..... *Page* 319

—— séance du 11 brumaire an XII..... 347

OBSERVATIONS de la section de législation du Tribunat, du 17 brumaire an XII..... 352

PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL D'ÉTAT, séance du 14 nivose an XII..... 364

EXPOSÉ DE MOTIFS fait par M. BERLIER, conseiller d'État et orateur du gouvernement, dans la séance du Corps Législatif du 29 pluviose an XII..... *Ibid.*

RAPPORT fait au Tribunat par M. ALBISSON, dans la séance du 7 pluviose an XII..... 379

DISCOURS prononcé par M. GILLET, dans la séance du Corps Législatif du 10 pluviose an XII, en apportant le vœu d'adoption émis par le Tribunat..... 398

FIN DE LA TABLE DES MATIÈRES.

BIU Cujas

ERRATA DU TOME VIII.

Page 9, lig. 16. 8 mars 1801, *lisez* 8 mars 1810.

10, 15. TOUS LES BIENS SONT MEUBLES OU IMMEUBLES[2], *lisez* TOUS [1] LES BIENS [2] SONT MEUBLES OU IMMEUBLES [3].

Ibid., 16. BIENS, *lisez* TOUS.

13, 35 et 36. *Proc.-verb. du.....*, II, n° 2. Retranchez ce renvoi.

19, 10. VI, n° 7, *lisez* VI, n° 11, *et ajoutez* — *Discours de* M. SAVOYE-ROLLIN, VII, n° 7.

58, 30. Mettre à cette ligne le chiffre marginal 19, qui est à la ligne 25.

107, 18. la rive droite découverte, *lisez* la rive découverte.

Ibid., 33. VI, n° 22, *lisez* VI, n° 23.

109, 29 et 30. *Discours de* M. GRENIER, VIII, n° 18 : supprimez ce renvoi.

152, 29. *domino*, lisez *dominio*.

167, 21. Mettre à cette ligne le chiffre marginal 27, qui est à la ligne 19.

200, 27. *negligeri*, lisez *negligì*.

218, 16. l'usufruit, *lisez* l'usufruitier.

234, 32. *à l'art.* 627, lisez *à l'art.* 628.

249, 9. *à l'art.* 513, lisez *à l'art.* 613.

305, 25. V, n° 19, *lisez* V, n° 9.

Ibid., *Ibid.* VI, n° 9, *lisez* VI, n° 10.

313, 3 et 4. M. ALBISSON, VII, n° 11, *lisez* M. ALBISSON, VI, n° 11.

364, 18. 29 *pluviose*, lisez 29 *nivose*.

423, 18. 29 pluviose, *lisez* 29 nivose.

BIBLIOTHÈQUE INTERUNIVERSITAIRE CUJAS
FACULTÉ de DROIT COLLECTIONS DE PARIS
BIU Cujas