

CHAPITRE III.

Des manières d'acquérir la propriété.

§ 200 bis.

Notions générales.

Les manières d'acquérir la propriété sont, comme les modes d'acquisition de droits quelconques, à titre universel ou à titre particulier. Nous ne traiterons ici que ces dernières, les premières devant être expliquées dans la théorie du patrimoine.

Les manières d'acquérir la propriété à titre particulier sont : l'occupation sous ses différentes formes ; l'accession ; la perception des fruits de la chose d'autrui, les conventions ; l'usucapion ou la prescription acquisitive ; enfin les legs à titre particulier, dont il sera traité à l'occasion des dispositions à titre gratuit.

I. De l'occupation.

§ 201.

L'occupation est un moyen d'acquérir la propriété d'une chose, par le seul fait de l'appréhension de cette chose dans l'intention de se l'approprier¹.

Ce moyen d'acquérir s'applique, suivant les distinctions qui seront ci-après indiquées : 1° aux *res nullius* et aux *res derelictæ* (*occupatio pagana*) ; 2° au butin fait sur l'ennemi (*occupatio bellica*) ; 3° au trésor et à certaines épaves (*inventio*).

¹ Voy. sur ce qu'il faut entendre par appréhension : § 179, texte n° 1. Cpr. Laurent, VIII, 437. Demolombe, XIII, 19.

1° De l'occupation proprement dite

Nous nous bornerons à renvoyer au § 168 pour l'indication des *res nullius* et des *res derelictæ* susceptibles d'être acquises par l'occupation proprement dite.

Parmi les différents faits d'appréhension au moyen desquels s'acquièrent les *res nullius*, il importe de mentionner spécialement la chasse et la pêche.

a. La chasse est un moyen d'acquérir par occupation les animaux sauvages, vivant dans leur état de liberté naturelle (*in laxitate naturali*)^{1 bis}. Ce moyen d'acquérir ne s'applique pas aux animaux de nature sauvage vivant dans une sorte de domesticité, en ce qu'ils ont l'habitude de revenir à un gîte fixe, par exemple, aux pigeons de colombiers, qui appartiennent au propriétaire du colombier dans lequel ils ont l'habitude de se retirer².

^{1 bis}. Loi du 3 mai 1844 sur la police de la chasse, partiellement modifiée par la loi des 22-23 janvier 1874. Bibliographie. *Législation de la chasse et de la louveterie*, par Berriat Saint-Prix; Paris 1845, 1 vol. in-8°. *Du droit de suite*, par Chatel; Paris 1875, 1 vol. in-8°. *Code de la chasse et de la Louveterie*, par Leblond; Paris 1878, 2 vol. in-12. *Du droit de suite et de la propriété du gibier tué*, par Sorel; Paris 1878, 1 vol. in-8°. *La chasse, suivie de la louveterie, le droit sur le gibier, la responsabilité des chasseurs*, par Giraudeau, Soudée et Lelièvre; Paris 1882, 1 vol. in-18. *Du droit du chasseur sur le gibier*, par Villequez; Paris 1884, 1 vol. in-18. *Le droit de chasse et la propriété du gibier en France*, par Boulen; Paris 1887, 1 vol. in-8°. *Chasse et procès*, par Chenu; Paris 1890, 1 vol. in-18.

² Art. 524 et 564. Toullier, III, 13. Demolombe, XIII, 24. Laurent, VIII, 140. Cpr. Civ. rej., 28 janvier 1824, S., 24, 1, 259; Rennes, 29 octobre 1847, D., 49, 2, 225. Paris, 11 novembre 1857, S., 58, 2, 173. — Il convient toutefois de remarquer que toute personne est en droit de tuer sur son terrain les pigeons qu'elle y trouve aux époques où, d'après les règlements locaux, ils doivent être enfermés dans les colombiers, et même, en l'absence de règlements, lorsqu'ils causent des dommages aux semences ou aux récoltes. Loi des 4 août-11 septembre 1789, art. 2. Cpr. Loi des 28 septembre-6 octobre 1791, tit. II, art. 12. Demolombe, X, 180. Villequez, *Du droit de destruction des animaux malfaisants ou nuisibles*, no 75 et suiv. Crim. rej., 1^{er} août 1829, S., 29, 1, 269. Rouen, 14 janvier 1845, S., 45, 2, 236. Mais les pigeons ramiers et

La loi des 28 septembre-6 octobre 1791 règle, d'une manière particulière, le droit d'occupation, en ce qui concerne les essaims d'abeilles. Aux termes de l'art. 5, tit. I, sect. III, de cette loi, le propriétaire du fonds sur lequel vient s'abattre un essaim, est autorisé à s'en emparer, lorsque le propriétaire des abeilles ne les poursuit pas ^{2 bis}.

La faculté de chasser sur un fonds, ne peut être exercée d'une manière licite que par le propriétaire ^{2 ter}, ou l'usu-

les pies ne rentrent pas dans la catégorie des bêtes fauves qui peuvent être détruites en tout temps, sans autorisation, même avec des armes à feu, en cas de dommage causé aux récoltes, ce sont des animaux qui peuvent être classés, comme nuisibles et malfaisants, par arrêté préfectoral, et détruits selon les modes autorisés par l'administration. Crim. rej., 11 juin 1830, D., 80, 1, 281, et la note, S., 80, 1, 438.

^{2 bis}. La disposition de l'article 5, sect. 3, tit. 1^{er}, de la loi des 28 septembre-6 octobre 1791, constitue un droit spécial, restreint au cas où le propriétaire de l'essaim fugitif n'a pas cessé de le suivre : il a même pour le ressaisir le droit de pénétrer dans un terrain clos. Req., 24 janvier 1877, S., 77, 1, 251. — Les abeilles sont des animaux sauvages, non susceptibles de domestication, bien qu'elles aient la *consuetudo revertendi*. C'est ce qui était enseigné par Bouthillier, *Somme rurale*. Voir les motifs de deux arrêts de Toulouse des 3 et 30 mars 1876, S., 77, 2, 15. Cpr. trib. d'Aubusson, 30 mai 1860, S., 61, 2, 9. Par suite, le fait de verser de l'eau bouillante sur les ruches, et de causer ainsi la mort des abeilles, constitue la contravention de dommage aux propriétés mobilières d'autrui (Code Pénal, art. 479, § 1) et non pas le délit de destruction d'un animal domestique (Code Pénal, art. 454). S'il appartient au Préfet de Police et au ministre de l'Intérieur de prescrire pour l'élevage des abeilles à Paris, toutes les mesures qui paraissent commandées par l'intérêt de la sécurité publique, l'administration ne peut toutefois subordonner l'exercice de cette industrie à la nécessité d'une autorisation préalable. Arr. Cons., 13 mars 1883, Lebon, 296 et les conclusions de M. Levavasseur de Précourt. La loi du 4 avril 1889, art. 9, a maintenu la règle indiquée au texte.

^{2 ter}. Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs propriétaires, chacun d'eux peut individuellement exercer le droit de chasse, voir note 4 ci-dessous. Chenu, *op. cit.*, p. 85. Crim. cass., 19 juin 1875, S., 75, 1, 328. Quant à l'usufruitier, Cpr. Giraudeau, *Chasse*, n° 58. Il peut même, à moins de stipulations contraires, interdire la chasse au nu-propriétaire. Giraudeau, *loc. cit.* Puton, *Régime forestier*, IX, n° 59. En cas d'infraction de la part de celui-ci, il s'exposerait à une action en dommages et intérêts. Championnière, *Chasse*, n° 12 ; mais il ne commettrait point un délit, ainsi que l'enseignent à tort, selon nous, Berriat Saint-Prix, *Chasse*, p. 429.

fruitier ³, de ce fonds et par ceux auxquels ces derniers auraient loué le droit de chasse, ou concédé la faculté de chasser ⁴. Cette faculté n'appartient pas de plein droit au fermier en cette seule qualité ⁵.

D'un autre côté, la faculté de chasser est soumise à certaines conditions ou restrictions établies, soit par mesure de police ^{3 bis}, soit dans l'intérêt de l'agriculture et de la conservation du gibier. Art. 715. Loi du 3 mai 1844, sur la police de la chasse, art. 1^{er}, modifiée par la loi du 22 janvier 1874 notamment dans ses articles 3 et 4.

Mais la circonstance qu'un fait de chasse a été exercé, soit sur le terrain d'autrui ^{3 ter}, soit en contravention aux

Leblond, *Chasse*, n° 204. Giraudeau, *op. cit.*, n° 763. Cpr. D. *Code de la chasse*, art. 1^{er}. Loi de 1844, n° 454.

³ L. 9, § 3, D. de *usuf.* (7, 1). Proudhon, *De l'usufruit*, III, 1200. L'usager n'a point le droit de chasse. Giraudeau, n° 53. Puton, *ubi supra*.

⁴ Cpr. Crim. cass., 13 juillet 1810, S., 10, 1, 297. Crim. cass., 21 juillet 1865, S., 66, 1, 135. Mais en cas de copropriété de l'immeuble, l'autorisation de chasser ou la cession du droit de chasse doivent, comme tous les attributs de la propriété, émaner de tous les copropriétaires. Crim. cass., 19 juin 1875, D., 77, 1, 237, S., 75, 1, 328.

⁵ Cpr. § 365, texte, n° 1, notes 2 et 3. Chenu, *op. cit.*, p. 86. Caen, 6 décembre 1871, S., 72, 2, 198. Alger, 27 décembre 1876, S., 77, 2, 206.

^{3 bis}. Quant à l'organisation de la louveterie, V. Ordonnance du 20 août 1814, Décret du 25 mars 1852, art. 5 et 17, Décret du 23 novembre 1882. — En ce qui concerne la destruction des animaux nuisibles, voir arrêté du 19 pluviôse an V. Pour les primes, loi 26 septembre-6 octobre 1791, titre 1, sect. 4, art. 20. Loi du 3 août 1882. Loi du 5 avril 1884, art. 90, n° 9. Cpr. Req., 22 janvier 1843, S., 43, 1, 845. — Sur le pouvoir des préfets d'ordonner des battues pour la destruction des cerfs, biches, sangliers et autres animaux nuisibles, Arr. Cons., 1^{er} avril 1881, Lebon, 360, et conclusions de M. Marguerie, commissaire du Gouvernement; 12 mai 1882, Lebon, 448; 23 novembre 1883, Lebon, 831. Quant au droit de détruire les fauves, et de les vendre, cpr. Riom, 19 mai 1858, S., 58, 2, 429. Crim. rej., 23 juillet 1858, S., 58, 1, 833, et la note. Voy. encore sur le droit de détruire les bêtes fauves (notamment les renards), avec armes à feu, en l'absence d'arrêté préfectoral les classant au nombre des animaux nuisibles. Chenu, *op. cit.*, p. 142 et s. Rennes, 18 juillet 1887, S., 88, 2, 116. Poitiers, 29 octobre 1886, S., 87, 2, 8. V. conf. pour les sangliers, Crim. rej., 29 décembre 1883, S., 85, 1, 324; pour les loups, Crim. rej., 28 avril 1883, S., 85, 1, 472.

^{3 ter}. La loi de 1844 n'accorde pas au chasseur le droit de suite qui lui

règles dont il vient d'être parlé, n'empêche pas que le chasseur devienne propriétaire du gibier qu'il a tué⁶, sauf les dommages-intérêts dus à celui au préjudice duquel le fait de chasse a eu lieu, et sauf aussi la confiscation du gibier, lorsque ce fait a été commis en temps prohibé⁷.

L'occupation par un fait de chasse doit être considérée comme suffisamment réalisée, non-seulement par l'appréhension du gibier, mais encore par la simple poursuite, pourvu que la bête chassée ait été mortellement blessée, ou se trouve sur le point d'être forcée, de sorte que sa capture soit imminente et certaine. Si, en pareille circonstance, un tiers s'était emparé de la bête poursuivie, le chasseur serait en droit d'en demander la restitution, alors même qu'elle aurait été prise dans un terrain sur lequel il n'avait pas le droit de chasse⁸.

appartenait d'après l'ancienne législation, et qui l'autorisait à suivre avec sa meute sur le terrain d'autrui le gibier qu'il avait levé sur son propre fonds. Toutefois, l'art. 11, n° 2, sans attribuer à cette poursuite le caractère d'un droit, mais afin de laisser à la chasse à courre la possibilité de s'exercer, décide que dans certains cas, souverainement appréciés par les tribunaux, elle peut être considérée comme excusable, mais sous la double condition qu'elle ait été faite par des chiens courants qui ont levé le gibier sur le terrain de leur maître et que celui-ci n'ait pu les rappeler lorsqu'ils ont franchi les limites, sauf l'action civile s'il y a lieu en cas de dommage. Crim. rej., 1^{er} mai 1880, D., 81, 1, 94, et la note. Mais si le maître de la meute ne donne pas l'ordre de rompre les chiens, s'il continue la chasse, s'il appuie les chiens ou les maintient sur la voie de l'animal poursuivi, s'il pénètre lui-même sur le terrain d'autrui pour poursuivre la chasse jusqu'à l'hallali, il commet un délit de chasse. C. enu, *op. cit.*, p. 81. Crim. rej., 26 juillet 1878, S., 78, 1, 140. Orléans, 27 juillet 1882, S., 83, 2, 36. Poitiers, 7 août 1889, S., 90, 2, 29.

⁶ Cette circonstance, en effet, n'enlève pas au gibier le caractère de *res nullius*. § 12, *Inst. de rer. d.v.* (1, 1). Pothier, *De la propriété*, n° 24. Toullier, IV, 7. Durantou, IV, 279 et 283. Proudhon, *Du domaine privé*, 1. 386. Demante, *Cours*, III, 11 bis, III. Demolombe, XIII, 23. Villequez, *Du droit du chasseur sur le gibier*, nos 24 et suiv. Laurent, VIII, 143. Baudry-Lacantinerie, II, 7. Cpr. Crim. cass., 17 juillet 1840, S., 40, 1, 732.

⁷ Loi du 5 mai 1844, art. 4, art. 16, al. 5. Sauf le cas indiqué au texte, le gibier tué en délit ne peut être confisqué.

⁸ Deux autres opinions ont été émises sur ce point. Suivant un premier

6. La pêche est libre dans la mer ^{° bis} et dans les fleuves ou rivières qui s'y jettent, jusqu'au limites de l'inscription maritime [°], en ce sens qu'elle ne s'exerce pas au profit de

un système, qui se fonde sur le § 13 des Institutes, *de rer. div.* (2, 1), l'occupation par un fait de chasse ne résulterait jamais que de l'appréhension du gibier. Voy. en ce sens : Duranton, IV, 278 ; Demolombe, XIII, 25. Ce système, que nous avons primitivement adopté, nous paraît devoir être écarté, comme étant en opposition avec la pratique française, telle qu'elle se trouve attestée par les plus anciens documents. D'après un second système, développé par M. Villequier, *Du droit du chasseur sur le gibier*, p. 125 et s., Girardeau, Soudée et Lelièvre. *op. cit.*, 1039, la simple poursuite par des chiens courants, d'une bête, même non blessée, ni sur le point d'être forcée, serait suffisante pour constituer l'occupation. Mais c'est aller trop loin à notre avis, puisqu'il peut très bien arriver qu'un animal poursuivi même par de bons chiens, finisse par les lasser ou par les dépasser, et qu'une appréhension simplement possible ne saurait être assimilée à un fait d'occupation. Voy. dans le sens de l'opinion intermédiaire admise au texte : Proudhon, *Du domaine privé*, I, 386. Laurent, VIII, 442. Chenu *op. cit.*, p. 21 et s. Dijon, 2 août 1859, et Req., 29 avril 1862. S., 63, 1, 237 et 238, et les décisions citées à la note. Civ. cass., 17 février 1873, D., 80, 1, 121. Rouen, 10 janvier 1882. D., 82, 5, 77. Par conséquent, le chasseur qui a simplement lancé le gibier n'en est pas propriétaire, et il n'a pas le droit de le suivre sur le terrain d'autrui. Toullier, IV, 20. Demolombe, XIII, 25. Sorel, *op. cit.*, n° 46. Bellaigue, *Revue prat.*, t. XIII, p. 513. *Contr. Trib. de paix de Schirmeck*, 10 octobre 1859, S., 63, 1, 237 note. En tout cas, le gibier poursuivi par les chiens de deux chasseurs n'appartient pas par moitié à chacun de ces deux chasseurs. Civ. cass., 17 décembre 1879, S., 80, 1, 169 et la note. Mais ces principes demeurent sans application, au cas de convention de deux ou de plusieurs chasseurs relativement au partage du gibier, dont la poursuite a été commencée par l'un et continuée par l'autre, et la preuve d'une pareille convention est soumise aux règles du droit commun. Req., 3 janvier 1881, S., 83, 1, 309. Cpr. *Trib. de paix de Bourdan*, S., 86, 2, 48.

^{° bis}. Quant au principe de la liberté absolue de la pêche maritime, Crim. cass., 29 mai 1869, D., 69, 1, 532. En ce qui concerne la pêche dans les étangs salés, Voir Beaussant, *op. cit.*, n° 872. Aucoc, *Les étangs salés des bords de la Méditerranée, Recueil de l'Académie des sciences morales*, 2^e semestre, p. 773. Br. Paris, 1882. V. Aucoc, *De la délimitation du rivage de la mer*. Civ. rej., 26 juillet 1870, S., 71, 1, 52. Il résulte de cet arrêt que la pêche appartient aux communes ou aux particuliers dans les étangs salés qui ne communiquent pas avec la mer. La loi du 1^{er} mars 1888 a interdit aux étrangers la pêche dans les eaux territoriales.

[°] Ce sont les limites de l'inscription maritime qui déterminent, pour les fleuves et rivières affluant à la mer, le point où cesse la pêche maritime,

l'État, et que toute personne peut s'y livrer, à la condition d'observer les lois et règlements qui en règlent l'exercice ¹⁰. La pêche maritime comprend non-seulement celle du poisson, mais encore celle des choses du cru de la mer, comme l'ambre, le corail ¹¹, et les herbes marines telles que le varech ou goémon ¹², et l'algue ¹³. Il est toutefois à remarquer que les choses de cette nature rentrent dans la catégorie

et où commence la pêche fluviale. Voir § 169, note 6. n° 11, et Aucoc, *Les étangs salés des bords de la Méditerranée*, V. Loi du 15 avril 1829. art. 3, al. 2. Ordonnance du 10 juillet 1833. Les limites entre la pêche fluviale et la pêche maritime sont fixées dans les fleuves et rivières, conformément aux indications portées dans la cinquième colonne du tableau annexé à l'ordonnance. Décret du 20 février 1852, art. 1.

¹⁰ Ordonnance de 1681, liv. V, titre I. art. 1. Décret sur l'exercice de la pêche côtière, du 9 janvier 1852. Décrets portant règlement sur la pêche côtière dans le premier, le second, le troisième et le quatrième arrondissements maritimes, en date du 4 juillet 1853 (*Bulletin des lois*, partie supplémentaire, série XI, B. 35, n° 623). Ces quatre décrets réglementaires ont reçu de nombreuses modifications, dont l'indication se trouve dans le *Recueil des lois et arrêts*, S., 60, 3, 24. Décret portant règlement sur la pêche côtière dans le cinquième arrondissement maritime, du 19 novembre 1859 (*op. cit.*, série XI, B. 617, n° 9222). Décret sur la pêche côtière du 10 mai 1862. Quant à l'interprétation et à l'application de ces divers décrets, Cpr. Circ. Minist. du 12 mars 1862. Décret du 24 janvier 1863, relatif à la pêche côtière dans le quartier de la Hougue (*op. cit.*, série XI, B. 923, n° 14437). Décret du 20 octobre 1871, relatif à la pêche côtière dans le 5^m arrondissement maritime. Décret du 20 novembre 1875, portant règlement sur la pêche maritime. Voir Valin, sur l'ord. de 1681, t. II, p. 684. Beaussant, *Code maritime*, t. II, L. 3, p. 169 et suiv. Plocque, *de la mer*, ch. 3, p. 178 et suiv. Aucoc, *Des étangs salés*, V.

¹¹ Voy. sur la pêche du corail : Ordonnance de 1681, liv. IV, tit. IX, art. 29 ; Arrêté du 27 nivôse an IX ; Loi du 17 floréal an IX ; Ordonnance du 9 novembre 1844 ; Décrets du 19 décembre 1876, du 30 juin 1884, du 30 avril 1886. Plocque, *op. cit.*, n° 130.

¹² Les dispositions du tit. X, liv. IV, de l'Ordonnance de 1681, sur la coupe du varech ou goémon, ont été abrogées par l'art. 24 du décret du 9 janvier 1852. Cette matière est aujourd'hui réglée par les quatre décrets du 4 juillet 1853, cités à la note 10 *suprà*, et par le décret du 8 février 1868. *Bulletin des lois*, partie supplémentaire, série XI, B. 1395, n° 23119. V. encore Décret du 31 mars 1873, Décret du 19 février 1884. Plocque, *op. cit.*, nos 237 à 241.

¹³ La récolte de l'algue est régie par les art. 78 à 82 du décret du 19 novembre 1859, cité à la note 10 *suprà*. Plocque, n° 228.

des épaves, lorsqu'elles sont jetées sur la grève, et que, d'un autre côté, la récolte du goémon de rive ¹³ *bis* est attribuée, d'une manière exclusive, aux communautés d'habitants riverains de la mer ¹⁴.

Le droit de pêche s'exerce au profit de l'État dans les fleuves, rivières, canaux, contre-fossés et dépendances, navigables ou flottables, avec bateaux, trains ou radeaux, et dont l'entretien est à la charge de l'État ou de ses ayants-cause ¹⁵. A moins d'être adjudicataires de la pêche, ou d'avoir obtenu une licence, les particuliers ne peuvent y pêcher qu'à la ligne flottante et tenue à la main ¹⁶. Tout au-

¹³ *bis*. Crim. cass., 30 mars 1882, D., 82, 1, 437. Voy. encore Civ. rej., 14 juin 1884, D., 85, 1, 271.

¹⁴ Voy. sur les épaves du cru de la mer : texte n° 3, notes 43 et 44 *infra*. Plocque, *op. cit.*, n° 228. V. encore Décret 8 février 1863. Voy. sur le goémon de rive : § 170, texte et note 17.

¹⁵ Loi sur la pêche fluviale du 15 avril 1829, art. 1. *Adde.* Loi du 6 juin 1840. Plocque, *Des cours d'eau navigables et flottables*, III, 629. Req., 15 janvier 1861, S., 61, 1, 161. La désignation des parties des fleuves et rivières navigables, réservées à la reproduction du poisson, et où, par conséquent, la pêche est interdite, a été faite par divers décrets. Voy. décrets des 12 janvier 1873, 2 avril 1880 et 16 juin 1885, contenant un état des cours d'eau navigables et flottables. Décret du 23 juillet 1879, spécial au canal de l'Est. La pêche s'exerce au profit de l'État dans les *noues*, *boires* et *fossés* qui tirent leurs eaux des fleuves et rivières navigables et flottables (ce qui est spécial à la Loire et à ses affluents), sous la condition que l'on puisse en tout temps pénétrer et passer avec un bateau de pêcheur, alors même que ces dérivations seraient entretenues par l'État. Loi du 15 avril 1829, art. 1^{er}, n° 2. Discussion de cette loi à la chambre des Pairs. Duvergier, XXIX, p. 116, note 1. Plocque, *Cours d'eau*, III, p. 466, n° 629. Crim. rej., 23 mai 1873, S., 73, 1, 431. Si un fossé tirant ses eaux d'une rivière navigable n'est pas entretenu par l'État et que l'accès ou le passage en tous temps et par bateau de pêche n'en soit pas possible, le droit de pêche n'appartient pas à l'État, mais aux propriétaires riverains. Crim. cass., 17 décembre 1880, S., 82, 1, 143. La concession à perpétuité d'un canal comprend le droit de pêche. Plocque, *op. cit.*, III, n° 629. Paris, 9 octobre 1867, S., 67, 2, 343. Voir également note 23, *infra*.

¹⁶ Art. 5, al. 3, de la loi du 15 avril 1829, et art. 10 de la même loi modifié par l'art. 1 de celle du 6 juin 1840. Plocque, *Cours d'eau*, III, n° 636. Voy. sur ce qu'il faut entendre par *ligne flottante*. Paris, 21 mai 1851, S., 51, 2, 333. Paris, 5 février 1852, S., 62, 2, 564. Rouen, 1^{er} août 1878, S., 81, 2, 178. Nancy, 8 décembre 1887, S., 87, 2, 236. Cpr. *De la*

tre procédé de pêche y est interdit, et spécialement de prendre du poisson à la main ¹⁷.

Dans les rivières et canaux autres que ceux ci-dessus désignés, les propriétaires riverains ont le droit de pêche, chacun de leur côté, jusqu'au milieu du cours de l'eau, sans préjudice des droits contraires établis par possession ou titre ¹⁸, et sauf les restrictions résultant de décrets rendus en conformité de la loi du 31 mai 1863 ¹⁹.

La faculté accordée à toute personne de pêcher à la ligne flottante, tenue à la main, ne s'applique pas aux rivières dans lesquelles le droit de pêche appartient aux riverains ²⁰.

Du reste, la pêche dans des cours d'eau quelconques, ne peut s'exercer que conformément aux dispositions établies pour la conservation et la police de la pêche.

Le poisson pêché en délit, dans un cours d'eau quelconque, n'en devient pas moins la propriété du pêcheur qui s'en

liberté de la pêche à la cuiller sur le lac du Bourget et sur les cours d'eau du domaine public en France, par François, br. in-8°, 1880. Chambéry, 13 mai 1880, *Gazette des Tribunaux* du 21 août 1880. D., 81, 5, 379. Cet arrêt assimile la ligne à la cuiller à la ligne flottante.

¹⁷ Crim. cass., 2 août 1860, S., 61, 1, 108.

¹⁸ Loi du 15 avril 1829, art. 2.

¹⁹ Voy. décret du 25 janvier 1868, portant règlement de la pêche fluviale. Ce décret est abrogé par ceux du 10 août 1875, du 18 mai 1878, portant réglementation du droit de pêche. Dans le cas où des cours d'eau seraient rendus ou déclarés navigables ou flottables, les propriétaires privés du droit de pêche ont droit à une indemnité préalable à déterminer d'après les règles en matière d'expropriation. Loi du 15 avril 1829, art. 3. Discussion de la loi devant la Chambre des Pairs. Duvergier, *Lois*, p. 118, note 1. Sur les contestations relatives au droit de pêche en cas de déclaration de domanialité d'un cours d'eau, voir Plocque, *Cours d'eau*, III, nos 632 et 633. Tribunal des Conflits, 21 juin 1850, Lebon, 599 Arr. Cons., 14 décembre 1864. Lebon, 992.

²⁰ C'est ce qui ressort du rapprochement des art. 1 et 2 de la loi du 15 avril 1829, et de l'art. 5, al. 3, de la même loi. Crim., cass., 4 juillet 1846, S., 47, 1, 72. V. Paris, 9 octobre 1867, S., 67, 2, 343, pour le canal de l'Ourcq appartenant à la ville de Paris. De même pour des riverains appartenant au domaine privé de l'Etat. Dijon, 11 décembre 1872, S., 73, 2, 282. Pour les fossés de fortifications concédés. Amiens, 13 mars 1874, S., 73, 2, 49.

est emparé ²¹, sauf la restitution du prix de ce poisson à celui auquel appartient le droit de pêche, et le paiement des dommages-intérêts qui peuvent lui être dus, et sauf aussi, s'il y échet, la confiscation du poisson ²².

La pêche dans les canaux privés, dans les lacs et étangs, appartient exclusivement aux propriétaires de ces eaux : et nul autre n'est admis à y pêcher, même à la ligne flottante, sans le consentement de ces derniers ou de leurs concessionnaires ²³. La soustraction du poisson pêché dans un étang, constitue même un délit de vol ²⁴.

2° De l'occupation par fait de guerre.

On acquiert par occupation le butin fait sur l'ennemi, conformément au Droit de la guerre, tel qu'il est pratiqué d'après nos usages, lorsqu'il s'agit d'une guerre sur terre ^{25 bis}.

Quant aux prises maritimes, les conditions et les effets en sont réglés par des lois spéciales, et par des conventions internationales ²⁶.

²¹ Cpr. Proudhon, *Du domaine privé*, I, 368. Baudry-Lacantinerie, II, n° 8. Voy. cep. Demolombe, XIII, 29. Laurent, VIII, 446.

²² Cpr. art. 5 et 42 de la loi du 15 avril 1829.

²³ Paris, 9 octobre 1867, S., 67, 2, 343. Les principes établis plus haut pour l'exercice du droit de chasse, en ce qui concerne l'usufruitier, l'usager et le fermier, s'appliquent également à la pêche. Cpr. Plocque, *Cours d'eau*, III, n° 631. Lorsqu'un étang communique librement avec une rivière navigable et flottable, il y a lieu d'appliquer les lois relatives à la pêche fluviale. Req., 6 mars 1867, S., 68, 1, 84. Crim. rej., 4 août 1871, S., 72, 1, 200. Crim. cass., 5 déc. 1884, S., 85, 1, 139. Il a été jugé avec raison, selon nous, que le propriétaire d'un lac a seul le droit de pêcher dans la partie des fonds riverains recouverte par les eaux au moment des crues : ce droit ne saurait être exercé par les propriétaires de ces fonds. Plocque, *Cours d'eau*, III, n° 630. Chambéry, 1^{er} février 1870, S., 70, 2, 149. Quant au terrain couvert par les eaux d'une rivière au moment d'une inondation, Cpr. Garnier, *Régime des eaux*, t. III, n° 801. Bourges, 24 février 1853, S., 53, 2, 203.

²⁴ Code civil, art. 524. Code pénal, art. 388, al. 2. Dijon, 41 déc. 1873, D., 74, 2, 247.

^{25 bis} Laurent, VIII, 438.

²⁶ Cpr. Ordonnance de 1681, liv. III, tit. IX et X. Règlement du 26 juil-

3° De l'invention.

a. *Du trésor.* La loi attribue à l'inventeur la moitié du trésor découvert par le pur effet du hasard, l'autre moitié restant au propriétaire de la chose dans laquelle il a été trouvé. Art. 716 ²⁶.

On entend par trésor, tout objet ^{26 bis} caché ou enfoui ²⁷, dans un immeuble ou dans un meuble ²⁸, et de la propriété duquel personne ne peut justifier. Art. 716. La circonstance que la chose cachée ou enfouie se trouverait être de création plus ou moins récente, n'empêcherait pas que

let 1778. Arrêté du 2 prairial an XI. Décret du 28 avril 1836, portant promulgation de la déclaration du 16 avril 1836, qui règle divers points de Droit maritime. *De jure Prætor* par Grotius, trad. Hamaker; La Haye 1868, 1 vol. in-8°. Bravard, *Manuel de Droit commercial*, liv. II, chap. XV, p. 537 et suiv. Cpr. *Jurisprudence du Conseil des Prises* par Barboux; Paris 1871, 1 vol. in-8°. *Des Prises maritimes*, par Delalande; Paris, 1875, 1 vol. in-8°. *De la propriété privée ennemie sous le pavillon ennemi*, par De Boeck, Paris 1881, 1 vol. in-8°.

²⁶ Cpr. sur cet article : *Dissertation*, par Latour, *Revue de législation*, 1852, II, p. 40 et suiv. 1853, I, p. 277 et suiv. Voy. aussi, sur le cas où le trésor a été découvert dans le mur d'un bâtiment vendu pour être démoli : Paris, 28 décembre 1825, S., 26, 2, 270.

^{26 bis}. Le Trésor est nécessairement une chose mobilière. Demolombe, XIII, 36. Paris, 20 novembre 1877, S., 78, 2, 293. Req., 13 décembre 1881, S., 82, 1, 255. On ne peut donc considérer comme un trésor, ni une mosaïque ancienne adhérant au sol et renfermée dans des murs épais (elle appartient pour le tout au propriétaire de l'immeuble. Voyez, *suprà* § 164, note 1 *ter*); ni une statue placée dans une niche et devenue immeuble par destination. Paris, 22 décembre 1874.

²⁷ Les tombeaux antiques et les objets précieux qui s'y trouvent peuvent-ils être considérés comme des trésors? Cpr. Latour, *op. cit.*, 1852, II, p. 53. Demolombe, XIII, 37. Bordeaux, 6 août 1806, S., 6, 2, 175. Lyon, 19 février 1856, S., 56, 2, 307.

²⁸ La définition que le second alinéa de l'art. 716 donne du trésor, n'en restreint pas l'idée aux choses cachées dans un fonds de terre ou dans un bâtiment. Quoique le premier alinéa de cet article ne paraisse avoir en vue qu'un objet trouvé dans un immeuble, il n'en est pas moins applicable à l'hypothèse plus rare d'un trésor découvert dans un meuble : *Eadem est ratio* Duranton, IV, 311. Marcadé, sur l'art. 716, n° 2. Demolombe, XIII, 34. Zachariæ, § 200, note 5. V. cep. Laurent, VIII, 453.

cette chose constituât un trésor ²⁹, si d'ailleurs personne n'était à même de justifier de sa propriété ^{30 bis}.

On doit considérer comme inventeur celui qui, le premier, a rendu le trésor visible, bien qu'il ne l'ait pas appréhendé, qu'il ne l'ait rendu visible qu'en partie, ou que même il n'ait pas tout d'abord reconnu que ce fût un trésor ³⁰. Si un trésor avait été trouvé dans le cours de travaux auxquels plusieurs ouvriers étaient employés en commun, la moitié de ce trésor reviendrait exclusivement à celui qui l'a mis à découvert ³¹.

Le bénéfice de l'invention, qui ne s'exerce que sur les trésors

²⁹ La loi 31, § 1, D. de acq. rer. dom. (41, 1), définit le trésor : *Vetus quædam depositio pecuniarum, cujus non exstat memoria*. Cette définition est exacte, sans doute, en ce sens qu'une chose cachée ou enfouie ne prend réellement le caractère de trésor qu'autant que personne ne peut justifier de la propriété de cette chose, ce qui ne se rencontre d'ordinaire que pour les dépôts anciens. Mais on aurait tort d'en inférer qu'un dépôt, de date plus ou moins récente, ne constituerait pas un trésor dans le cas même où, par suite de circonstances exceptionnelles, personne ne saurait en établir son droit de propriété sur l'objet déposé. Aussi l'art. 716 ne rappelle-t-il pas la condition de l'ancienneté du dépôt. Duranton, IV, 311. Proudhon, *Du Domaine privé*, I, 398. Demolombe, XIII, 10. Zachariæ, *loc. cit.* Cpr. Toullier, IV, 36. Bordeaux, 22 février 1827, D., 1827, 2, 104. Orléans, 6 septembre 1833, S., 56, 2, 54.

^{30 bis} C'est ainsi qu'il a été jugé avec toute raison suivant nous, que l'on ne saurait appliquer les principes posés par l'art. 716 au cas où l'acheteur d'un objet mobilier (une pelote de ficelle) y découvrirait un paquet de billets de banque. En effet, le propriétaire étant connu, ces valeurs appartiennent pour le tout à la succession. Demolombe XIII, 33, 38 et 39. Baudry-Lacantinerie, II, 12. Laurent, VIII, 456. Paris, 27 avril 1868, S., 68, I, 141. Le trésor est un objet dont le propriétaire est inconnu.

³⁰ Delvincourt, II, part. II, p. 5. Demante, *Cours*, II, 12 bis. Demolombe, XIII, 30 bis, 47 et 54. Zachariæ, § 200, texte et note 6. Baudry-Lacantinerie, II, 12. Laurent, VIII, 447 à 451. Bruxelles, 15 mars 1810, S., 10, 2, 230. Paris, 9 juillet 1872, S., 72, 2, 138. Si les perquisitions et recherches ont été faites par le propriétaire même du fonds, il acquiert la propriété de la chose découverte. Cette acquisition a lieu non par l'effet des règles sur l'invention mais comme conséquence du droit de propriété qui s'étend au-dessous. Arg. art. 552. Laurent, VIII, 449.

³¹ Demolombe, XIII, 53. Laurent, VIII, 451. Angers, 25 mai 1819, S., 49, 2, 375.

dont la découverte est due au hasard, ne peut être invoquée ni par l'ouvrier que le propriétaire d'un fonds a chargé d'y faire des fouilles ayant pour objet la recherche d'un trésor³², ni par le tiers qui, dans le même but, aurait fait des perquisitions non autorisées par le propriétaire³³. Dans l'une et l'autre de ces hypothèses, le trésor appartient en totalité à ce dernier. Art. 552

Mais l'ouvrier, travaillant sur le fonds d'autrui, a droit à la moitié du trésor qu'il a découvert, sans avoir été spécialement chargé de le rechercher³⁴, alors même que le propriétaire de ce fonds lui aurait recommandé de porter son attention sur les objets précieux qui pourraient s'y trouver³⁵. La même solution s'appliquerait au tiers qui aurait découvert un trésor sur le fonds d'autrui, à l'occasion de travaux entrepris sans le consentement du propriétaire, mais dans tout autre but que celui de la recherche d'un trésor³⁶.

Du reste, l'inventeur qui a tenté de s'approprier la totalité du trésor, en cachant la découverte au propriétaire du

³² Delvincourt, *loc. cit.* Duranton, IV, 316. Demante, *Cours*, II, 12 bis. M. Marcadé, sur l'art. 716, n° 1. Demolombe, XIII, 50. Zachariæ, § 200. texte, à la note 8. Laurent, VIII, 450. Orléans, 10 février 1842, S., 42, 2, 433.

³³ Arg. art. 716. Pothier, *De la propriété*, n° 63. Duranton, IV, 317. Demolombe, XIII, 50. Zachariæ, *loc. cit.* Laurent, VIII, 449. La solution donnée au texte serait, à notre avis, applicable même au cas où les fouilles, tendant à la recherche d'un trésor, auraient été faites par un possesseur de bonne foi. Ce possesseur devrait, sur l'action en revendication du fonds dans lequel le trésor a été trouvé, le restituer intégralement au véritable propriétaire de ce fonds. Il ne pourrait pas en retenir la moitié à titre d'invention, puisque la découverte du trésor n'a pas été l'effet du hasard, et que la qualité de possesseur de bonne foi ne change pas la nature du fait qui a amené cette découverte. Voy. en sens contraire : Demolombe, XIII, 53.

³⁴ Duranton, IV, 315. Demolombe, XIII, 50. Zachariæ, § 200, texte et note 9. Bruxelles, 15 mars 1810, S., 10, 2, 230. Paris, 25 décembre 1825. S., 26, 2, 271.

³⁵ Rouen, 3 janvier 1853, S., 53, 2, 335.

³⁶ Demolombe XIII, 52. Zachariæ, § 200, note 8. Voy. cep. Toullier IV, 35. Laurent, VIII, 449.

fonds dans lequel il a été trouvé, n'est pas pour ce seul fait privé de la moitié à laquelle il a droit ⁸⁷.

Celui qui se prétend propriétaire d'un objet caché ou enfoui, qu'on aurait indûment considéré comme un trésor, est admis à justifier de sa propriété par témoins, et même à l'aide de simples présomptions, alors même que la valeur de l'objet dépasserait 150 fr. ⁸⁸. Son action en restitution contre ceux qui se sont approprié le prétendu trésor, ne se prescrit que par trente années à dater du jour de la découverte ⁸⁹.

b. *Des épaves*. Le mot *épaves* désignait dans notre ancien Droit, toute espèce d'objets perdus ou égarés ⁹⁰. On l'avait

⁸⁷ Demolombe, XIII, 49. Rouen, 3 janvier 1853, S., 53, 2, 335. Mais l'inventeur pourrait, en pareil cas, être poursuivi comme coupable de vol, si les circonstances dénotaient de sa part une intention frauduleuse, concomitante à la découverte même du trésor. Demolombe, *loc. cit.* Laurent, VIII, 452. Rouen, 12 février 1825, D., 27, 2, 56. Crim. cass., 18 mai 1827, S., 27, 1, 491. Rouen, 3 janvier 1853, S., 53, 2, 335. Cpr. Crim. cass., 2 août 1816, S., 17, 1, 52. Voy. en sens contraire. Carnot, *Commentaire sur le Code pénal*, sur l'art. 379, n° 16. Rauter, *Droit criminel*, II, 507.

⁸⁸ Toullier, IV, 36. Duranton, IV, 311. Demolombe, XIII, 39. Zachariae, § 200, texte et note 7. Riom, 26 février 1810, S., 11, 2, 102. Amiens, 19 janvier 1826, S., 27, 2, 161. Bordeaux, 22 février 1827, S., 27, 2, 119. En effet l'article 1341 est inapplicable en ce cas, et il y a lieu de s'en tenir aux règles établies par l'art. 1348.

⁸⁹ On reconnaît généralement que la maxime *En fait de meubles, possession vaut titre*, ne peut être invoquée par celui qui a pris possession d'une chose cachée ou enfouie, de la propriété de laquelle un tiers est à même de justifier. Il ne s'agit point ici, en effet, d'une véritable revendication, mais bien d'une action personnelle en restitution, fondée sur l'inefficacité du prétendu titre en vertu duquel le possesseur de cette chose s'est cru autorisé à s'en attribuer la propriété. Et cette action, à laquelle ne s'applique, ni le délai de trois ans établi par l'art. 2279, ni la prescription décennale de l'art. 1304, n'est par cela même soumise qu'à la prescription de trente ans. Demolombe, XIII, 38 bis. Laurent, VIII, 456. Angers, 15 juillet 1854, S., 51, 2, 491. Trib. de Nîmes, 10 mars 1880, S., 81, 1, 95.

⁹⁰ On fait ordinairement dériver le mot *épaves* du verbe *expavescere*, étymologie qui en restreindrait la signification primitivo aux animaux égarés et errants, dont le propriétaire était inconnu. Voy. Ferrière, *Dictionnaire de Droit*, v° *Épaves*; de Laurière, *Glossaire du Droit français*, *cod. v°*.

même étendu à certaines choses du cru de la mer, telles que l'ambre, le corail, le goémon et l'algue, en tant que ces objets se trouvaient jetés sur la grève par les flots ; et c'est dans le même sens que les décrets relatifs à la pêche côtière ont employé les expressions *goëmons* ou *algues épaves*.

D'après l'art. 717, les droits sur les effets jetés à la mer, sur les objets que la mer rejette, et sur les choses perdues dont le maître ne se représente pas, sont réglés par des lois particulières.

L'Ordonnance de la marine de 1681 et les décrets sur la pêche côtière, cités à la note 10 de ce paragraphe, règlent d'une manière complète le sort des épaves maritimes.

Celles de ces épaves qui n'appartiennent pas en totalité à l'État⁴¹, ou bien sont attribuées à l'inventeur d'une manière exclusive, ou bien partagées entre l'État et ce dernier dans la proportion des deux tiers au tiers.

Dans la première catégorie se trouvent : les ancres tirées du fond de la mer ; les vêtements des naufragés⁴² ; et les herbes marines détachées par les flots et jetées sur la grève⁴³.

Dans la seconde catégorie figurent : les objets naufragés, repêchés en pleine mer, autres toutefois que les ancres ; l'argent, les bijoux ou effets précieux trouvés sur les cadavres des naufragés ; et, à l'exception des herbes marines, toutes les autres choses du cru de la mer jetées sur la grève, telles que l'ambre, le corail, les poissons à lard⁴⁴.

Les épaves fluviales, c'est-à-dire les objets trouvés sur les bords ou dans le lit des fleuves ou rivières navigables ou flottables, appartenant entièrement à l'État, nous n'avons pas à nous en occuper ici⁴⁵.

⁴¹ Voy. sur les épaves maritimes dont la propriété est attribuée d'une manière exclusive à l'État : § 170, texte et note 15.

⁴² Ordonnance de 1681, liv. IV, tit. IX, art. 28 et 35.

⁴³ Voy. les décrets cités aux notes 10, 12 et 13 *suprà*.

⁴⁴ Ordonnance de 1681, liv. IV, tit. IX, art. 27, 29 et 36. Voy. Douai, 18 décembre 1882, S., 83, 2, 28.

⁴⁵ Cpr. sur les épaves fluviales : § 170, texte et note 13. Ordonnance des eaux et forêts du mois d'août 1669, tit. 31, art. 16 et 17.

Quant aux objets trouvés dans les cours d'eau qui ne forment pas des dépendances du domaine public, on les comprend parmi les épaves terrestres.

Différentes lois spéciales, qui ont été indiquées au § 170, confèrent à l'État la propriété : des objets restés déposés dans les greffes des tribunaux, dans les lazarets, et dans les bureaux de douanes ; des colis confiés à des entrepreneurs de roulage ou de messageries ; enfin des sommes versées dans les caisses des agents des postes, et des valeurs déposées ou trouvées dans les boîtes ou guichets des bureaux de poste, lorsque ces objets, colis, sommes, ou valeurs n'ont pas été réclamés dans les délais à ce fixés⁴⁵ bis.

Mais il n'existe pas de disposition législative concernant les autres espèces d'épaves terrestres, et notamment les choses perdues proprement dites. De cet état de la législation, on doit inférer que ces épaves appartiennent à l'inventeur, sous la réserve de l'action en restitution, qui reste ouvert au propriétaire⁴⁶.

⁴⁵ bis. Greffes des tribunaux : loi du 11 germinal an IV, modifiée par l'ordonnance du 22 février 1829 (objets déposés à l'occasion des procès civils et criminels). Le délai de la réclamation est fixé à 30 ans, conformément à l'art. 2262, C. c. Telle devrait être d'après Valette, *De la distinction des biens*, p. 91, la règle générale aux termes de l'art. 2227, qui soumet l'État aux mêmes prescriptions que les particuliers. Cependant le savant professeur reconnaît que cette proposition hardie est repoussée par la pratique et qu'elle est en opposition avec divers textes de lois spéciales. Lazarets : loi du 3 mars 1822 sur la police sanitaire, art. 20. Bureaux de douanes : lois des 6-22 août 1791, tit. 9, art. 2 et 5. Objets confiés à des entrepreneurs de roulage ou de messageries : décret du 13 août 1810. Bureaux de poste : loi du 31 janvier 1833, art. 1 ; loi des finances du 5 mai 1855, loi du 15 juillet 1882, réduisant à cinq ans le délai de prescription.

⁴⁶ Les épaves terrestres appartenaient autrefois aux seigneurs haut justiciers, soit pour la totalité, suivant la majeure partie des coutumes, soit, d'après quelques autres, pour les deux tiers seulement, le troisième tiers se trouvant réservé à l'inventeur. L'art. 7, tit. I, de la loi des 13-20 avril 1791 enleva le droit d'épave aux ci-devant seigneurs, sans toutefois indiquer à qui appartiendraient à l'avenir les choses trouvées. Dans l'opinion de Proudhon (*Du domaine privé*, I, 417), le sort des épaves terrestres devrait encore actuellement être réglé par les anciennes coutumes ; elles appartiendraient ainsi, soit pour la totalité, soit pour les deux tiers, à l'E-

Ceux qui trouvent des choses perdues ne sont même pas légalement tenus d'en faire la déclaration⁴⁷ ; et le seul fait de les avoir gardées sans accomplir cette formalité, ne constitue pas un vol⁴⁸.

tat, qui se trouve aujourd'hui substitué aux droits des anciens seigneurs. Mais l'argument que cet auteur tire du second alinéa de l'art. 717 ne nous paraît pas admissible, puisque, en se référant à des lois particulières, cet article n'a pu avoir en vue d'anciennes coutumes, dont les dispositions en ce qui concerne le droit d'épave, avaient été précédemment abrogées. Suivant une autre opinion, professée par Merlin (*Rép.*, v^o Épaves), et Favard (*Rép.*, v^o Propriété, sect. I, n^o 11), qui se fondent sur l'art. 3 de la loi des 22 novembre-1^{er} décembre 1790 et sur les art. 539 et 713 du Code civil, les épaves appartiendraient toujours en totalité à l'État, comme biens vacants et sans maître. Cpr. aussi : Arr. Cons., 5 janvier 1821, S., 21, 2, 70. Cette manière de voir est, à notre avis, en opposition formelle avec le second alinéa de l'art. 717, qui n'aurait aucun sens si la propriété des choses perdues devait, en vertu des art. 539 et 713, être attribuée à l'État. D'ailleurs les choses perdues ne rentrent pas sous l'idée de biens vacants et sans maître, puisque le propriétaire a une action pour les réclamer, et que nul ne peut se les attribuer que provisoirement et sous la réserve de cette action. L'opinion émise au texte a été consacrée par une décision du ministre des finances, en date du 3 août 1825 (S., 26, 2, 2), comme la plus conforme à l'équité et au véritable intérêt du propriétaire. Voy. également dans ce sens : Delvincourt, II, part. II, p. 6. Garnier, *Traité des rivières*, I, 143 à 145. Duranton, IV, 325 et 326. Taulier, II, p. 183. Marcadé, sur l'art. 717, n^o 2. Du Caurroy. Bonnier et Roustain, II, 394. Boucher d'Argis, *Observations*, S., 56, 2, 51. Demolombe, XIII, 71. Zacharie, § 200, texte et note 1. Valette, *op. cit.*, p. 89 et 92. Laurent, VIII, 463.

⁴⁷ Les dispositions des coutumes qui imposaient aux inventeurs l'obligation de déclarer et de remettre aux officiers de police ou de justice les objets sur eux trouvés, étant abrogées, et nos lois nouvelles ne les ayant pas reproduites, il faut reconnaître qu'il n'incombe à ce sujet aux inventeurs qu'un devoir moral de probité. Demolombe, XIII, 73. Cependant, dans les villes où l'administration a pris des mesures pour le dépôt et la publication des objets trouvés, le devoir de les déclarer est d'une nature plus stricte, et par cela même le silence de l'inventeur élève contre lui une grave présomption d'avoir cherché à s'approprier la chose d'autrui. Demolombe, XIII, 74. Laurent, VIII, 461. Cpr. la note suivante.

⁴⁸ Plusieurs auteurs enseignent même que l'appréhension d'une chose trouvée, fût-elle accompagnée de l'intention frauduleuse de se l'approprier, ne constitue pas un vol, par le motif que l'élément matériel de ce délit, à savoir la soustraction de la chose d'autrui, ne se rencontrerait pas dans un

L'action en restitution, qui compète au propriétaire contre l'inventeur, dure trente ans, à partir du jour où celui-ci a trouvé la chose perdue⁴².

II. De l'accession.

§ 202.

Généralités.

L'accession est un moyen d'acquérir la propriété d'une chose, par le fait de son union ou de son incorporation à une chose qui nous appartient¹. Art. 551.

Lorsque la chose qui vient s'unir à la nôtre, n'avait pas antérieurement de maître, elle nous est acquise par une sorte de

pareil fait. Voy. Bourguignon, *Jurisprudence des Codes criminels*, III, p. 361. Carnot, *Commentaire du Code pénal*, sur l'art. 379, n° 12, et sur l'art. 383, n° 4. Rauter, *Droit criminel*, II, 507. Mais ces auteurs nous paraissent avoir restreint d'une manière arbitraire l'idée de soustraction de la chose d'autrui, soustraction qui se comprend alors même que le propriétaire de la chose n'en aurait pas la possession dans le sens du droit civil. Nous estimons que si l'appréhension d'une chose trouvée a été instantanément accompagnée de l'intention de l'approprier, ce fait constitue un vol. Chauveau et Hélie, *Théorie du Code pénal*, VI, p. 579. Demolombe, XIII, 74. Laurent, VIII, 465. Blanche, *Etudes sur le Code pénal*, 2^e édit., par Dutruc; Paris 1888, V, 466. Orléans, 6 septembre 1853, S., 56, 2, 54. Paris, 9 novembre 1855, S., 56, 2, 49. Chambéry, 23 septembre 1861, *Journal des Cours de Grenoble et de Chambéry*, 1861, p. 297. Crim. rej., 30 janvier 1862, S., 63, 1, 54. Voy. aussi les autres décisions citées dans les observations de Devilleneuve sur l'arrêt de Paris précité. Cpr. cependant Crim. cass., 7 sept. 1855, S., 56, 1, 81. Les circonstances du fait ont en pareille matière une influence considérable sur la solution juridique. Crim. cass., 14 juillet 1862, S., 63, 1, 54.

⁴² La déchéance que l'art. 2279 attache à l'expiration du délai de trois ans, ne peut être opposée qu'à l'action en revendication formée contre le tiers possesseur d'une chose perdue. Elle est étrangère à l'action personnelle en restitution dirigée contre l'inventeur lui-même. Duranton, IV, 329. Demante, *Cours*, II, 14 bis, II. Demolombe, XIII, 71. Laurent, VIII, 463 et 466. Angers, 13 juillet 1851, S., 51, 2, 491.

¹ Cpr. sur la distinction à établir entre l'accession considérée comme moyen d'acquérir, et l'accession envisagée comme titre ou présomption de propriété : § 192, note 1.

nécessité juridique, et par cela même que personne ne peut avoir le droit de la réclamer. *Res nullius quæ nostræ rei accedit, fit nostra.*

Dans le cas, au contraire, où les deux choses actuellement réunies appartenant avant leur réunion à des propriétaires différents, la rigueur du Droit conduirait à reconnaître à chacun d'eux, la faculté d'en demander la séparation. Mais comme, dans la plupart des cas, cette séparation ne pourrait avoir lieu sans dégradations, et que souvent même elle serait absolument impossible, l'équité et l'utilité générale exigent que le tout formé par la réunion de deux choses appartenant à des propriétaires différents, soit attribué à l'un d'eux, sauf indemnité à l'autre.

Cette attribution se détermine, en général, d'après la maxime *Accessio cedit principali* ¹.

Cependant, dans certain cas, la loi, au lieu d'attribuer le tout formé par la réunion de deux choses appartenant à des propriétaires différents, à l'un de ces propriétaires, le déclare commun entre eux dans une certaine proportion. Cpr. art. 572 et 573.

D'un autre côté, il est des hypothèses où notre Code, écartant le principe de l'accession, attribue la propriété de certaines choses à des personnes auxquelles elles n'appartiendraient pas d'après ce principe. Cpr. art. 560 et 563.

L'accession pouvant être le résultat, soit d'un événement de la nature, soit d'un fait de l'homme, soit enfin de la combinaison de ces deux causes, les anciens jurisconsultes divisaient l'accession en naturelle, industrielle, et mixte ; mais cette division n'offre aucun intérêt pratique. Voy. art. 546.

Le Code Civil, en s'attachant uniquement à la nature, mobilière ou immobilière, de la chose à laquelle une autre chose vient s'unir ou incorporer, s'occupe, dans deux sections différentes, de l'accession relativement aux choses immobilières, et de l'accession relativement aux choses mo-

¹ L. 19, § 13, D. de aur. arg. (34, 2).

bilières. Mais l'accession quant aux immeubles comprend en réalité deux hypothèses distinctes, suivant que la chose qui s'unit ou s'incorpore à un immeuble est elle-même immobilière ou mobilière. Nous traiterons, dans les trois paragraphes suivants, de l'accession d'une chose immobilière à un immeuble, de l'accession des choses mobilières à un immeuble, et enfin de l'accession d'un meuble à un meuble.

Le loi considère aussi comme une sorte d'accession, le passage spontané des pigeons d'un colombier, des lapins d'une garenne, ou des poissons d'un étang, dans un autre colombier, garenne, ou étang. Art. 564³. Ces animaux deviennent la propriété du propriétaire du fonds sur lequel ils se sont établis, sans qu'il soit tenu à aucune indemnité au profit de leur ancien maître. Que s'ils aient été attirés par fraude ou artifice, ce dernier serait autorisé à les revendiquer ou à en réclamer la valeur, à supposer, bien entendu, qu'il pût justifier de leur identité⁴.

§ 203.

1. De l'accession d'une chose immobilière à un immeuble.

a. De l'alluvion.

On entend par alluvion l'atterrissement qui se forme successivement et imperceptiblement aux fonds riverains d'un

³ Cpr. Req., 22 juillet 1861, S., 61, 1, 825.

⁴ Le droit de revendication nous paraît ressortir de la disposition finale de l'art. 564 et des explications données par le tribun Faure, dans son rapport au Tribunat (Loché, *Lég.*, VIII, p. 187, n° 21). Hennequin, I, 331. Taulier, II, p. 287. Chavot, *De la propriété mobilière*, II, 538. Demolombe, X, 178. Laurent, VI, 311. Voy. cep. Pothier, *De la propriété*, n° 167; Duranton, IV, 428; Marcadé, sur l'art. 564; Du Caurroy, Bonnier et Roustain, II, 129; Dujun, *Encyclopédie*, v° Accession, n° 27; Zachariæ, § 203, note 17. Ces derniers auteurs, dont l'opinion est plus exacte en pure théorie, et abstraction faite de la disposition de l'art. 564, s'accordent à l'ancien maître qu'une action en dommages-intérêts, fondée sur le dol commis à son préjudice. Cpr. Bordeaux, 20 février 1888, D., 89, 2, 161.

cours d'eau naturel¹. L'atterrissement ainsi formé appartient au propriétaire du terrain auquel il adhère. Art. 556.

Le bénéfice de l'alluvion ne peut de sa nature être invoqué que par les propriétaires dont les fonds s'étendent jusqu'à l'extrémité de la rive, et n'ont d'autre limite que le cours d'eau lui-même. Il en résulte que l'alluvion ne profite, ni aux propriétaires dont les fonds sont séparés du cours d'eau par une voie publique², ni aux riverains d'une

¹ Valette (*Distinction des biens*, p. 154) décrit en ces termes l'alluvion : « Ces atterrissements et accroissements successifs et imperceptibles ont lieu quand de petites portions de terre ou de sable détachées d'un fonds par l'action de l'eau, se déposent contre un autre fonds et y demeurent fixées. » C'est la définition romaine : « *Est autem alluvio incrementum latens, quod ita paulatim adjicitur, ut intelligere non possis quantum quoquo momento temporis adjiciatur.* » § 20, *Inst. de rer. div.* (2, 1). Cpr. sur l'alluvion et sur les autres accessions produites par les eaux : *Traité du droit d'alluvion*, par Chardon ; Paris 1830, 1 vol. in-8 ; Dupin, *Encyclopédie du Droit*, v^o Alluvion. Plocque, *Des Cours d'eau*, I, 23. *Des alluvions artificielles*, par Marais ; Yvetot 1872, 1 vol. in-8^o. Laurent, VI, 283. Wodon, *Répertoire général des eaux*, v^o Alluvion. 1878. Choppard, *Dissertation* ; *Revue critique*, 1879, p. 739. *Du droit d'alluvion*, par Ayrat ; Paris, 1880, 1 vol. in-8^o. La loi française se conforme en cette matière aux règles du droit romain. A l'alluvion quelques auteurs opposent ce qu'ils nomment déluvion, c'est-à-dire le phénomène inverse la diminution résultant de l'action de l'eau. Ce sont là, pour les riverains, des chances réciproques de bénéfices et de pertes qui ne donnent lieu à aucune indemnité. Valette, *loc. cit.*, Laurent, VI, 281.

² L'alluvion profite, en pareil cas, à la commune, au département, ou à l'État, suivant qu'il s'agit d'un chemin vicinal, d'une route départementale ou nationale. Chardon, n^o 159. Proudhon, *Du domaine public*, IV, 1271. Garnier, *Traité des rivières*, I, 83. Demolombe, X, 46. Zacharie, § 203, texte et note 6. Laurent, VI, 292. Civ. cass., 12 décembre 1832, S., 33, 1, 5. Civ. cass., 16 février 1836, S., 36, 2, 405. Cpr. cependant, en ce qui concerne les départements faisant partie de l'ancienne province de Bretagne, les règles spéciales aux alluvions contiguës aux chemins de village à village. Rennes, 13 mai 1884, D., 81, 1, 294. — L'existence d'un chemin de halage ne forme pas obstacle au droit d'alluvion en faveur des riverains, lorsque, le terrain affecté au passage appartenant à ces derniers, le halage ne s'exerce qu'à titre de servitude légale. Toulouse, 26 décembre 1812, S., 22, 2, 32. Montpellier, 5 juillet 1833, S., 34, 2, 130. Mais il en est autrement lorsque le chemin de halage n'appartient pas aux riverains, et forme une dépendance du cours d'eau. Req., 26 avril 1813, S., 43, 1, 820. Cpr. Rouen, 16 décembre 1842, S., 43, 2, 409.

rivière canalisée et bordée de digues artificielles, formant des dépendances de cette rivière⁴.

Il n'y a pas, quant à l'attribution des alluvions aux riverains, de différence à faire entre celles qui se sont formées, soit dans des fleuves ou rivières navigables ou flottables, soit dans de petites rivières ou de simples ruisseaux⁵. Art. 556, al. 2. Il est toutefois bien entendu qu'il ne peut être question d'alluvion pour les ruisseaux et torrents dont le cours est intermittent⁶.

D'un autre côté, la conformation de la rive et la nature des éléments qui la constituent, n'exercent aucune influence sur le sort des alluvions qui appartiennent aux riverains, alors même que la rive est formée de rochers plus ou moins escarpés, ou qu'elle se trouve immédiatement bordée de constructions⁷.

Enfin, il est indifférent que les atterrissements soient l'œuvre de la nature seule, ou qu'ils aient été déterminés par des travaux que les riverains ou des tiers ont exécutés dans la rivière⁸. Les atterrissements de la dernière espèce sont,

⁴ Demolombe, X, 45. Cpr. Laurent, VI, 290, qui distingue entre les rivières canalisées auxquelles des travaux d'art ont donné un cours artificiel, et celles dont le cours naturel a été maintenu. Req., 17 juillet 1844. S., 44, I, 839. Req., 30 mars 1840. S., 40, I, 417.

⁵ L'art. 556 ne parle, il est vrai, que des fleuves et rivières, parce que les alluvions de quelque importance ne se forment d'ordinaire que dans les cours d'eau de cette espèce. Mais, si de fait il s'était produit des atterrissements ou des relais dans un ruisseau, il n'existerait aucun motif pour ne pas y appliquer les règles de l'alluvion. Chardon, n° 35. Championnière, *De la propriété des eaux courantes*, n° 432. Laurent, VI, 282. Voy. en sens contraire Proudhon, *op. cit.*, IV, 1265 et 1273.

⁶ Demolombe, X, 47 et 48. V. Laurent, VI, 282.

⁷ Demolombe, X, 47 et 48. Laurent, VI, 284. Voy. cep. Daviel, *Des cours d'eau*, I, 135.

⁸ Demolombe, X, 63, 66 et 68. Laurent, VI, 283. Plocque, *op. cit.*, I, 31. Cpr. cep. Proudhon, *op. cit.*, III, 740 et 1015; IV, 1266. Chardon, n° 49. — Il est bien entendu que si les travaux faits par l'un des riverains n'étaient pas simplement défensifs, et constituaient un empiétement sur le lit du cours d'eau, le propriétaire de l'autre rive, aux droits duquel ces travaux porteraient atteinte, serait autorisé à en demander la suppression ou la modification. Cpr. § 191, texte n° 1 et note 12. Demolombe, X, 67. Plocque, *ibid.*

comme ceux de la première, dévolus aux riverains à titre d'alluvion, alors même qu'il s'agirait de travaux faits par l'État dans une rivière navigable³.

³ Daviel, *Des cours d'eau*, I, 127. Garnier, *Régime des eaux*, I, 254. Demolombe, X, 69. Plocque, *Des cours d'eau*, nos 32 à 37. Req., 8 juillet 1829, S., 29, I, 437. Paris, 7 juin 1839, S., 40, 2, 29 et 32. Agen, 11 novembre 1840, S., 41, 2, 74. Req., 6 août 1848, et le rapport de M. Mesnard, S., 49, I, 614. Rouen, 11 avril 1863, S., 67, 2, 186. Agen, 2 mai 1876, D., 78, 5, 386. Voir cependant Civ. cass., 7 avril 1868, S., 68, 1392; D., 68, 1, 193. Cet arrêt attribue à l'État la propriété des alluvions formées le long des prairies riveraines de la Basse-Seine, à la suite des travaux d'endiguement de ce fleuve. La Cour de cassation se fonde sur ce que, en vertu de divers décrets, les dispositions de l'article 30 de la loi du 16 septembre 1807 avaient été déclarées, au profit de l'État, applicables aux propriétés privées situées sur l'une et l'autre rive, qui acquerraient une plus-value par suite de l'exécution des travaux, et sur ce qu'avant de les entreprendre, il avait été procédé à la délimitation administrative du fleuve : d'où la Cour déduit (sans même se préoccuper si l'alluvion était arrivée à maturité) que jusqu'à la délivrance des terrains aux riverains, les fruits et récoltes excrus sur ces alluvions appartiennent à l'État. Cette doctrine a été vivement attaquée par Laurent, VI, 284 et par Marais, *Des alluvions artificielles*, p. 80 et suiv. V. encore Delalande, *Dissertation ; Annales du régime des eaux*, 1890, p. 133, et elle est très contestable. L'État peut sans doute faire contribuer aux dépenses des travaux, les propriétés qui en retireront une plus-value, mais il ne résulte pas de l'article 30 précité de la loi du 16 septembre 1807, que si ces alluvions sont formées, l'État puisse s'en emparer au préjudice des riverains. L'État ne peut davantage arguer de la délimitation, dont l'unique but était d'arriver à déterminer les terrains soumis à l'application de l'art. 30 et non d'attribuer un droit à l'État sur les alluvions qui allaient se former. L'argument enfin que tire l'art. 41 de la loi du 16 septembre 1807 la Cour de cassation, n'a pas une plus grande valeur : en attribuant au gouvernement le droit de concéder les accrues, atterrissements et alluvions des fleuves et rivières *quant à ceux qui forment propriété publique et domaniale*, cet article réserve implicitement le droit des riverains sur les alluvions qui forment, conformément à l'art. 536 C. C. une propriété privée. La Cour de Paris devant laquelle l'affaire a été renvoyée paraît avoir repoussé la doctrine de la Cour de cassation ; elle considère que « l'État, une fois l'alluvion accomplie en « quelque mesure que ce soit, par la haison définitive des atterrissements à « la rive, devra laisser les riverains en possession, sauf à exercer son droit de « réclamer d'eux une plus-value dans les termes de la loi du 16 septembre « 1807. Mais ce résultat ne pourra arriver que lorsque le résultat final de « l'établissement des digues pourra être apprécié quant à la modification

Un atterrissement n'ayant le caractère d'alluvion qu'autant qu'ils est formé successivement et imperceptiblement, on ne saurait ranger parmi les alluvions, ni les atterrissements produits d'une manière plus ou moins soudaine par des travaux que l'administration a fait exécuter dans un cours d'eau dépendant du domaine public ⁹, ni les portions de terrain subitement détachées de l'une des rives et reportées sur l'autre, par suite de crues d'eau extraordinaires ¹⁰.

Mais les atterrissements qui, après s'être insensiblement formés sous les eaux, apparaissent d'une manière soudaine, par exemple lors de la retraite des eaux après une inondation, n'en constituent pas moins des alluvions ¹¹.

D'un autre côté, les atterrissement qui se seraient formés, même subitement, à la suite de travaux exécutés dans un cours d'eau non dépendant du domaine public, quoique ne constituant pas, à vrai dire, des alluvions, n'en deviendraient pas moins la propriété des riverains aux fonds desquels ils adhèrent ¹².

L'alluvion n'est acquise que lorsqu'elle est définitivement formée, et elle ne peut être considérée comme telle qu'autant que l'atterrissement est adhérent à la rive, et qu'il a cessé de faire partie du lit de la rivière.

« réelle du lit de la rivière ». Paris, 6 août 1870, *apud* Marais, *op. cit.*, p. 82. Nous adhérons d'autant plus volontiers à cette doctrine, que le législateur, à diverses reprises, a toujours refusé de reconnaître le droit absolu de l'État aux alluvions artificielles. Voy. Plocque, *Des Cours d'eau*, I, 33. *Repertoire général du Droit français*, par Fuzier-Herman, v^o Alluvion, ch. VI, voir notamment n^o 299. V. encore *Pandectes françaises*, v^o Alluvion.

⁹ Garnier, *op. cit.*, I, 236. Daviel, *op. cit.*, I, 280 et 281. Demolombe, *loc. cit.* Laurent, VI, 287. Bourges, 27 mai 1839, S., 40, 2, 29. Req., 8 décembre 1863, S., 64, 1, 29. Dijon, 5 mai 1865, S., 65, 2, 195.

¹⁰ Cette hypothèse rentre sous l'application, soit de l'art. 559, soit de l'art. 563. Paris, 1^{er} décembre 1835, S., 56, 2, 434.

¹¹ Hennequin, I, p. 286. Dupin, n^o 26. Demolombe, X, 59. Plocque, *Des Cours d'eau*, I, 30. Laurent, VI, 288. Wodon, *op. cit.*, 283. Civ. cass., 25 juin 1827, S., 27, 1, 402. Req., 1^{er} mars 1832, D., 32, 1, 405.

¹² Arg. *a fortiori*, art. 561. Demolombe, X, 61. Civ. rej., 22 décembre 1886, S., 87, 1, 477. Voy. *infra*, note 28.

Ainsi, d'une part, un atterrissement ne constitue pas une alluvion, quelque rapproché qu'il se trouve de la rive ^{13 bis}, lorsqu'il en est encore séparé par un courant d'eau qui, eu égard à sa profondeur et à sa permanence, doit être regardé comme faisant partie de la rivière ¹³.

Ainsi, d'autre part, un atterrissement même adhérent à la rive, mais qui se trouve compris dans les limites du fleuve ou de la rivière, telles qu'elles sont déterminées par la ligne où arrivent les plus hautes eaux dans leur état normal et sans débordement ne forme pas davantage une alluvion ¹⁴.

^{13 bis} Laurent, VI, 285. Demolombe, X, 49.

¹³ Demolombe, X, 54 et 55. Req., 2 mai 1826, S., 27, 2, 247. Grenoble, 23 décembre 1879, S., 80, 2, 292. Mais il en est autrement lorsque l'atterrissement n'est séparé de la rive que dans sa partie supérieure, par un filet d'eau qui n'atteint pas la profondeur de l'ancien lit, et surtout lorsque ce filet d'eau est intermittent. Dans ce cas, l'alluvion doit être considérée comme définitivement acquise. Laurent, VI, 285. Req., 31 janvier 1838, S., 38, 1, 794. Lorsque des atterrissements se sont formés dans le lit d'une rivière navigable ou flottable, l'Etat a le droit d'en disposer tant que l'alluvion n'est pas définitivement constituée par son adhérence à la rive : jusque là, le propriétaire riverain n'a que l'expectative de l'acquisition par accession. Chardon, n° 52. Ploque, *ibid.*, 37. Demolombe, X, 53. Bourges, 27 mai 1839, S., 40, 1, 29. Grenoble, 25 juillet 1866, S., 67, 2, 225. Arr. Cons., 18 août 1866, Lebon, 1030.

¹⁴ Pardessus, *Des servitudes*, I, 35. Proudhon, *op. cit.*, III, 741. Daviel, *op. cit.*, I, 48. Chardon, nos 49 et suiv. Demolombe, X, 52 et 54. Paris, 2 juillet 1831, S., 31, 2, 112. Bourges, 27 mai 1839, S., 40, 2, 29. Caen, 26 février 1840, S., 40, 2, 197. Lyon, 25 février 1843, S., 43, 2, 315. Orléans, 28 février 1850, S., 50, 2, 273. Toulouse, 22 février 1860, S., 60, 2, 471. Req., 8 décembre 1863, S., 64, 1, 29. Dijon, 5 mai 1865, S., 65, 2, 195. Grenoble, 25 juillet 1866, S., 67, 2, 225. — Nous avons admis, conformément au Droit romain, que les limites naturelles d'un fleuve ou d'une rivière se déterminent par la ligne qu'atteignent les plus hautes eaux sans débordement : *Ripa ea putatur esse, quae plenissimum flumen continet*. L. 3, § 1, *D. de flumin.* (43, 12). Ce principe, généralement adopté par les auteurs modernes, a été formellement consacré par plusieurs des arrêts qui viennent d'être cités. Voy. aussi dans ce sens : Laurent, VI, 285. Wodon, *Rép. des eaux*, vo Alluvion, n° 12. Lyon, 11 janvier 1849, S., 49, 2, 369. Arr. Cons., 13 décembre 1866, S., 67, 2, 336. Arr. Cons., 23 avril 1875, Lebon, 376. Arr. Cons., 5 mai 1882, Lebon, 416. Arr. Cons., 19 novembre 1886, Lebon, 821. Cpr. Dissertation, par Delalande, *Annales du régime des eaux*, 1890, p. 68. Voy. cep. Rouen, 16 décembre 1842,

La loi attribue aux riverains non-seulement les alluvions proprement dites qui se forment par atterrissement, mais encore les relais, c'est-à-dire les terrains qu'une eau courante laisse à découvert, en se retirant insensiblement de l'une des rives pour se porter vers l'autre. Art. 557, al. 1.

On ne saurait considérer comme des relais, les terrains que les eaux d'un fleuve ont envahis et couverts à la suite d'une inondation, pendant un temps plus ou moins long, et qu'elles ont ensuite abandonnés en rentrant dans leur lit¹⁵.

Les relais de la mer n'appartiennent point aux riverains, mais à l'État. Art. 538 et 557, al. 2. Il en serait ainsi dans le cas même où, l'État ayant concédé des relais déjà formés, de nouveaux relais seraient venus s'ajouter aux anciens, à moins que le contraire ne résultât expressément ou virtuellement de l'acte de concession¹⁶.

Il ne saurait être question d'alluvion dans les eaux dormantes, telles que les lacs et étangs. Le propriétaire d'un étang conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge¹⁷, et réciproquement,

S. 43, 2, 409. Suivant ce dernier arrêt, la limite d'un fleuve ou d'une rivière serait déterminée par la ligne qu'atteignent les eaux à leur niveau moyen

¹⁵ Zachariae, § 283, texte et note 5. Req., 26 juin 1833, S., 33, 1, 622. Req., 20 janvier 1835, S., 35, 1, 363. Le propriétaire d'un terrain d'alluvion en conserve la propriété, alors même que ce terrain a été envahi et occupé pendant un temps plus ou moins long par le fleuve qui le borde, et dont les oscillations périodiques l'ont successivement restreint ou augmenté, si en fait, il n'a pas été anéanti, et s'il a subsisté tout au moins à l'état de vase, se découvrant à marée basse, avant de reparaitre complètement au dehors de la surface des eaux, et de reprendre sa végétation. Chardon, *op. cit.*, 62 à 64. Laurent, VI, 309. Req., 10 février 1869, D., 70, 1, 148. Req., 29 juillet 1872, S., 74, 1, 256. Grenoble, 11 déc. 1872, S., 74, 2, 199. Req., 4 mai 1885, S., 87, 1, 459. En sens contraire sous le droit féodal : Loysel, *Institutes coutumières*, Liv. II, tit. 2, règle 9, et la note de l'édition Dupin.

¹⁶ Cpr. Loi du 16 septembre 1807, art. 41. Daviel *op. cit.*, I, 168. Demolombe, X, 22 et 23. Voy. cep. Pardessus, *Des servitudes*, I, 122.

¹⁷ Voy. sur ce qu'on doit entendre par ces expressions : Civ. rej., 9 novembre 1811, S., 41, 1, 821; Req., 14 avril 1852, S., 52, 1, 330; Civ. rej., 13 mars 1867, S., 67, 1, 269. Cpr. les explications données à ce sujet

il n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans des crues extraordinaires¹⁸. Art. 558.

Lorsqu'un terrain d'alluvion ou de relais s'est formé le long de plusieurs héritages, le partage s'en fait entre les propriétaires qui peuvent y avoir droit proportionnellement à la largeur que chacun de ces héritages présente sur l'ancienne rive¹⁹, sans tenir compte de la direction des lignes qui divisent ces héritages²⁰.

Ce partage ne présente aucune difficulté, si l'axe du cours d'eau forme une ligne dans toute l'étendue de l'alluvion. Il suffit alors pour l'opérer d'abaisser, de chacun des points séparant à la rive les différents héritages, des perpendiculaires sur cet axe, et n'attribuer à chaque propriétaire, la portion d'alluvion ou de relais comprise entre les points extrêmes de son fonds.

Lorsque le cours d'eau forme, dans l'étendue de l'alluvion, des sinuosités qui cependant n'en changent pas la direction générale, c'est sur la ligne fictive représentant cette direction, que doivent être abaissées les perpendiculaires à tirer des points extrêmes de séparation des fonds riverains.

par Laurent, VII, 241 et suiv. Mais la présomption établie par l'art. 558, C. c., ne peut être invoquée, ni au cas où l'étang est muni, non d'un réservoir fixe, marquant d'une manière invariable la hauteur des eaux, mais d'un système de clapets mobiles permettant d'élever ou d'abaisser les eaux à volonté. Req., 10 mars 1868, S., 68, 1, 332. Cpr. Laurent, VI, 289 et VII, 243; ni au cas où l'étang est soumis à un régime exceptionnel de travaux de dessèchement qui en ont successivement diminué la superficie. Req., 25 mai 1868, S., 69, 1, 72. Voyez *suprà*, § 192, texte et note 5. Cpr. Laurent, VII, 245 et suiv.

¹⁸ Cpr. § 192, texte n° 2 et note 5. Voy. cep. Req., 9 août 1831, S., 31, 1, 394.

¹⁹ *Pro modo latitudinis cujusque fundi, quæ latitudo prope ripam int.* § 22, *Inst. de rer. div.* (2, 1).

²⁰ Les auteurs anciens et modernes sont profondément divisés sur le procédé à suivre pour le partage des alluvions. Cpr. Toullier, III, 152. Proudhon, *op. cit.*, IV, 1287. Chardon, nos 171 et suiv. Daviel, *op. cit.*, I, 136. Dupin, n° 38. Demolombe, X, 76 à 82. Le système auquel nous nous sommes arrêtés, a été consacré en principe par la Cour d'Agen (25 janvier 1854, S., 54, 2, 127), et paraît aussi avoir en sa faveur l'opinion de Demolombe et de Laurent, VI, 294.

Que si, dans l'étendue de l'alluvion, le cours d'eau changeait complètement de direction, en formant des angles rentrants ou saillants, son axe se déterminerait au moyen de lignes brisées à chacun de ces angles, et c'est sur ces diverses lignes brisées que s'abaisseraient les perpendiculaires destinées à opérer le partage.

b. De l'avulsion.

Lorsqu'un fleuve ou une rivière, dépendant ou non du domaine public, emporte, par une force subite, une partie considérable et reconnaissable d'un champ riverain, et la réunit, soit par adjonction, soit par superposition²¹, à un champ inférieur ou à un fonds situé sur la rive opposée, les terres, plantations ou constructions ainsi déplacées continuent d'appartenir à leur ancien propriétaire. Art. 559. Celui-ci est donc autorisé à les reprendre²²; mais il n'est pas obligé de le faire, et n'est, dans aucun cas, passible de dommages-intérêts envers le propriétaire du fonds inférieur ou opposé²³.

²¹ Laurent, VI, 296. L'art. 559 semble ne prévoir que le cas d'une adjonction latérale; mais il n'est pas douteux que sa disposition ne s'applique également au cas de superposition. Proudhon, *De l'usufruit*, II, 527; et *Du domaine public*, IV, 1282. Demolombe, X, 99. Laurent, VI, 300.

²² C'est-à-dire à les enlever, et non pas à en prendre possession comme d'un nouveau fonds, distinct de celui vers lequel ou sur lequel elles ont été portées. C'est ainsi que l'art. 559 a été expliqué lors de la discussion au Conseil d'Etat (Loché, *Lég.*, VIII, p. 126, n° 13). Proudhon, *Du domaine public*, IV, 1283. Daviel, *op. cit.*, I, 154. Du Gaurroy, Bonnier et Roustain, II, 119. Chardon, n° 14. Demolombe, X, 104. Laurent, VI, 297. Voy. en sens contraire : Zachariae, § 203, texte et note 12. Cpr. Demante et Colmet de Santerre, II, n° 395 bis, I, et II.

²³ On reconnaît généralement que le propriétaire de la partie enlevée n'est tenu d'aucuns dommages-intérêts, lorsqu'il renonce à la réclamer. Daviel, *op. cit.*, I, 474. Zachariae, *loc. cit.* Demolombe, X, 103. Mais il ne serait autorisé à le reprendre, suivant le dernier de ces auteurs (X, 112), qu'à charge de réparer le dommage causé par l'adjonction. Notre savant collègue invoque à l'appui de son opinion l'art. 1382 et les décisions de plusieurs lois romaines (L. 9, §§ 1, 2 et 3, D. *de damn. infect.*, 39, 2. L. 5, § 4, D. *ad exhib.*, 40, 4. L. 8, D. *de incend.*, 49, 9). Nous ne saurions adhérer à cette solution. L'art. 1382 ne peut trouver ici applica-

Le propriétaire qui veut user de la faculté de reprendre les terres, plantations ou constructions enlevées par la violence des eaux, doit former sa réclamation dans l'année. Après ce délai, il n'y serait plus recevable²⁴, à moins que le propriétaire du fonds auquel la partie enlevée a été réunie, n'eût pas encore pris possession de celle-ci²⁵. Art. 559²⁶.

tion, puisque, d'une part, il s'agit d'un dommage causé par un événement de force majeure, et que, d'autre part, le propriétaire de la partie enlevée ne fait qu'user de son droit en la réclamant. Quant aux lois romaines ci-dessus citées, elles ne s'occupent nullement de l'avulsion, mais d'un éboulement de terres ou de l'enlèvement par la force des eaux d'objets mobiliers, tels qu'un radeau, c'est-à-dire de faits qu'à l'aide de certaines précautions il eût été possible d'empêcher ou de prévenir; et l'on comprend qu'en pareille circonstance, le propriétaire des objets enlevés ou des terres ébouées ne puisse les réclamer qu'à charge de réparer un dommage qui lui est jusqu'à certain point imputable. Il est, du reste, bien entendu que, si le propriétaire des terres, plantations ou constructions emportées par les eaux, n'est pas responsable, qu'il abandonne ou qu'il reprenne ces objets, du dommage qui a été la suite de l'avulsion elle-même, il sera cependant tenu de répondre, dans le dernier cas, du préjudice qu'il aura pu causer par l'opération de l'enlèvement. Laurent, VI, 298. Poitiers, 6 mai 1856, S., 56, 2, 456.

²⁴ En fixant à une année le délai au bout duquel le propriétaire de la partie enlevée est déchu du droit de la réclamer, le Code civil s'est écarté de la disposition du § 21 des *Institutes* (*de rer. div.*, 2, 1), pour donner une règle à la fois plus générale et plus certaine. Cpr. Laurent, VI, 298.

²⁵ L'expiration du délai d'une année, à partir de la réunion, emporte déchéance, par cela seul que le propriétaire du fonds auquel la partie enlevée est venue se réunir, a pris possession de celle-ci, bien que cette prise de possession ne remonte pas à une année. Laurent, VI, 298. Rapport au Tribunat, par M. Faure, n° 17 (Loché, VIII, p. 185). Cpr. Demante et Colmet de Sauterre, 395 bis, II et III.

²⁶ Cet article serait-il applicable au cas où la partie d'un fonds longeant une rivière s'est trouvée, par la formation d'un nouveau bras, détachée du restant de ce fonds, et réunie à une île dont elle était précédemment séparée? La Cour de cassation (Req., 13 décembre 1830, D., 31, 1, 157) a décidé l'affirmative, en appliquant à ce cas la déchéance prononcée par l'art. 559. Mais, en jugeant ainsi, cette Cour a fait, à notre avis, une fautive application de l'article précité, qui suppose un déplacement de terrain, condition qui ne se rencontre pas dans l'hypothèse dont il s'agit. Cette décision nous paraît d'autant plus contestable, que l'action sur laquelle la Cour suprême était appelée à statuer, n'avait pas simplement

Lorsque la réunion a eu lieu par superposition, le propriétaire du fonds sur lequel elle s'est opérée, est en droit, sans attendre la fin de l'année, d'interpeller le propriétaire de la partie enlevée, pour qu'il ait à s'expliquer sur le point de savoir s'il entend ou non faire usage de la faculté que lui accorde l'art. 559 ²⁷.

c. Des îles, îlots et atterrissements formés au milieu d'un cours d'eau.

Ces îles, îlots et atterrissements appartiennent à l'État, ou aux propriétaires riverains, suivant qu'ils se sont formés, soit dans une rivière navigable ou flottable, soit dans un cours d'eau non dépendant du domaine public. Art. 560 et 561 ²⁸.

pour objet la reprise des terres emportées par la force des eaux, mais bien la revendication d'un fonds distinct de l'île à laquelle il avait été réuni, et que l'art. 559 n'admet pas une pareille revendication. L'espèce rentrait donc plutôt sous l'application de l'art. 562, que sous celle de ce dernier article. Cpr. Demolombe, X, 5.

²⁷ L'action interrogatoire doit, dans cette hypothèse, être exceptionnellement admise, comme conséquence nécessaire de la faculté qu'a tout propriétaire d'user et de jouir de sa chose, ainsi que bon lui semble, faculté dont l'exercice serait neutralisé ou entravé, si celui sur le fonds duquel la superposition s'est opérée, devait attendre toute une année pour savoir à quoi s'en tenir quant aux intentions du propriétaire de la partie enlevée. Cpr. Proudhon, *op. cit.*, IV, 1283. Daviel, *op. cit.*, I, 153. Chardon, n° 88. Demolombe, X, 110. Ces auteurs semblent même admettre le droit d'interpellation d'une manière absolue, c'est-à-dire, tant pour le cas où la réunion s'est opérée par simple adjonction, que pour celui où il a eu lieu par superposition. Mais nous croyons que c'est aller trop loin. Dans l'hypothèse, en effet, d'une adjonction latérale qui n'entrave en aucune façon la culture du fonds auquel la partie enlevée est venue se réunir, il n'existe plus aucun motif pour accueillir, de la part du propriétaire de ce fonds, une action interrogatoire, qui ne serait pas fondée sur un intérêt et un droit actuels. Cpr. § 716, texte et note 3 à 5. Laurent, VI, 298 et 300, conteste dans tous les cas le principe même de l'action interrogatoire, comme n'étant pas autorisée par la loi. La réponse donnée au texte nous semble péremptoire. C'est surtout une question d'équité : l'on ne saurait imposer au propriétaire du fonds envahi l'obligation de suspendre pendant un an ses travaux et sa culture, afin de laisser à l'autre propriétaire le temps de retrouver son terrain, et de prendre une détermination. Cpr. Valette, *Distinction des biens*, p. 163.

²⁸ La disposition de l'art. 560, qui attribue à l'État la propriété des îles

Les îles formées dans un cours d'eau dépendant du domaine public, ne font pas partie de ce domaine, mais rentrent dans celui de l'État; et les particuliers peuvent en acquérir la propriété par titre ou par prescription, comme de tous autres biens de l'État. Art. 560. Mais la prescription ne commence à courir, en ce qui concerne ces îles, que du jour

formées dans des rivières navigables ou flottables, est contraire au Droit romain. D'après ce Droit, les îles qui se formaient dans un cours d'eau public, ne devenaient pas pour cela publiques. Considérées comme prolongement des rives, elles étaient attribuées aux riverains à titre d'accession, et en vertu de la règle *Res quæ nostræ rei accedit, fit nostra*. Cpr. L. 30. *proe.*, et L. 65. § 2, D. *de acq. rer. dom.* (41, 1); L. 1, § 6, D. *de flumin.* (43, 12). Lors de la discussion au Conseil d'Etat, Treilhard disait, pour expliquer la disposition de l'art. 560, que, comme le lit des rivières navigables ou flottables appartient au domaine national, il doit en être de même des îles et îlots, qui, faisant partie du lit, suivent le sort de la chose principale. Cpr. Loaré, *Lég.*, VIII, p. 126, n° 14. Mais cette explication, inexacte en fait, puisque le lit disparaît complètement là où s'est formée une île, aurait logiquement conduit à faire considérer les îles des rivières navigables et flottables comme des dépendances du domaine public, tandis qu'elles ont été attribuées au domaine de l'État, et par suite reconnues susceptibles de propriété privée. Les motifs qui, contrairement au principe de l'accession, ont porté le législateur à ne pas accorder aux riverains les îles des rivières navigables ou flottables, tout en leur reconnaissant, conformément à ce principe, la propriété de celles qui se forment dans des cours d'eau non dépendants du domaine public, ont été plus exactement indiqués par les orateurs du Tribunat, qui ont fait remarquer que, pour l'intérêt général de la navigation et du commerce, l'État devait conserver la libre disposition des îles, îlots et atterrissements formés dans des cours d'eau dépendant du domaine public. Cpr. Loaré, *Lég.*, VIII, p. 186, n° 19, p. 207 et 208, n° 17. Les observations précédentes démontrent le peu de valeur de l'argument que prétendent tirer de l'art. 561, les auteurs qui enseignent que le lit des petites rivières appartient aux riverains. Ce n'est point, en effet, comme accédant au lit, qui a cessé d'exister dans la partie où il a été remplacé par une île, que cette île est attribuée aux riverains, mais bien comme accédant aux rives dont elle est censée former le prolongement. Cpr. Laurent, VI, 301. Lorsque par l'effet de travaux exécutés dans un intérêt général, l'eau d'une rivière non navigable cesse de recouvrir une partie de son lit primitif contiguë à la rive, le terrain ainsi découvert devient la propriété du riverain. En effet, il n'existe plus alors de cours d'eau, il ne reste qu'un ancien lit abandonné dont la propriété s'acquiert par accession. Art. 556, cbn. art. 561. Civ. rej., 22 décembre 1886. S. 87. I. 477.

où, ayant acquis la hauteur et la solidité nécessaire pour se trouver à l'abri des plus hautes eaux dans leur état normal et sans débordement, elles ont réellement cessé de faire partie du lit du fleuve, et ont passé du domaine public dans celui de l'État²⁹.

Pour opérer, entre les propriétaires riverains, le partage d'une île formée dans un cours d'eau non dépendant du domaine public, on suppose une ligne tracée au milieu de ce cours d'eau. Si l'île n'est pas traversée par cette ligne, elle appartient exclusivement aux riverains du côté desquels elle s'est formée. Au cas contraire, elle se divise, suivant la même ligne, entre les propriétaires des deux rives. Art. 561. Enfin, lorsque l'île se prolonge au devant de fonds appartenant à des propriétaires différents, elle se partage entre eux pour la totalité, ou, le cas échéant, pour la portion afférente à chaque rive, conformément aux règles ci-dessus exposées quant à la répartition des alluvions³⁰.

L'île une fois formée, ceux qui, d'après ce qui vient d'être dit, en sont devenus propriétaires, ont également droit aux accroissements subséquents qu'elle peut recevoir par alluvion. Il en est ainsi, dans le cas même où l'île s'étant formée d'un seul côté, elle se serait prolongée du même côté, en face de fonds appartenant à des propriétaires riverains qui n'avaient, lors de sa formation, aucune part à y réclamer³¹.

Les dispositions des art. 560 et 561 sont inapplicables au cas où un cours d'eau, faisant ou non partie du domaine public, s'est formé un nouveau bras, et a ainsi converti en île un fonds appartenant à un propriétaire riverain. Ce dernier conserve, dans ce cas, la propriété de l'île. Art. 562.

²⁹ Grenoble, 23 juillet 1866, S., 67, 2, 225. Cpr. texte, lett. a, et note 41 *suprà*. Laurent, VI, 303. Lyon, 19 juin 1877, S., 77, 2, 258.

³⁰ § 22, *Inst. de rer. dio.* (2, 1). L. 29, *D. de acq. rer. dom.* (41, 1). Rittinghausen, *Revue de législation*, 1836, IV, p. 302. Demolombe, V, 125 et 126. Laurent, VI, 304.

³¹ L. 56, *proe.*, et L. 5, § 3, *D. de acq. rer. dom.* (41, 1). Proudhon, *Du domaine public*, IV, 1286. Demolombe, X, 127.

d. Du lit abandonné.

Lorsqu'une rivière, qu'elle soit ou non navigable ou flottage, se fraye naturellement²² un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, les propriétaires des fonds nouvellement occupés par les eaux prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain enlevé. Art. 563²³. Si cet ancien lit n'était pas commodément partageable entre les divers ayants-droit, chacun d'eux serait autorisé à en provoquer la licitation²⁴.

L'attribution du lit abandonné aux propriétaires des terrains occupés par le nouveau cours de la rivière, ne comprend pas les îles qui s'étaient formées dans ce lit; elles continuent d'appartenir à ceux auxquels elles avaient été acquises²⁵.

Si une rivière, après s'être formé un nouveau cours, renaît plus tard dans un ancien lit, ceux auxquels cet ancien lit a été attribué, ne pourraient reprendre qu'en vertu de l'art. 563, et non par une sorte de droit de retour, les terrains dont ils avaient été dépossédés par le changement du cours de la rivière. D'où la conséquence, qu'ils n'y auraient aucun droit, s'ils avaient cessé d'être propriétaires

²² Laurent, VI, 308. Req., 6 novembre 1867, S., 69, 1, 352. Cpr. Metz, 27 novembre 1866, S., 67, 2, 191.

²³ Cet article est introductif d'un Droit nouveau. D'après la législation romaine, le lit abandonné était attribué aux riverains à titre d'accession. § 23, *Inst. de rer. div.* (2, 1). L. 1, § 7, *D. de flumin.* (43, 12). Cette règle paraît avoir été généralement suivie dans les pays de Droit écrit. Toulouse, 2 mai 1834, D., 34, 2, 16; S., 34, 2, 423. Req., 26 février 1840, S., 41, 1, 54. Voy. cep. *Discussion au Conseil d'État* (Loché, *Lég.*, VIII, p. 129, n° 47). Dans les pays coutumiers, le lit abandonné était dévolu au roi ou au seigneur haut-justicier, suivant qu'il s'agissait d'une rivière navigable ou non navigable. L'innovation du Code ne nous paraît pas heureuse; elle est contraire au principe de l'accession, et le motif d'équité sur lequel on l'a fondée est très contestable, du moins pour les lits de cours d'eau qui ne dépendent pas du domaine public. Demolombe, X, 162. Laurent, VI, 306. Wodon, *Droit des eaux*, nos 17, 76, 247.

²⁴ Chardon, nos 184 et 185. Demolombe, X, 165. Hennequin, II, 307.

²⁵ Demolombe, X, 166. Laurent, VI, 307. Cpr. Grenoble, 25 juillet 1866, S., 68, 2, 225. Voy. en sens contraire: Marcadé, sur l'art. 563, n° 4.

des portions de l'ancien lit à eux attribuées à titre d'indemnité²⁶.

§ 204.

2. De l'accession de choses mobilières à un immeuble.

a. *Des plantations, constructions et ouvrages faits, par le propriétaire d'un fonds avec les matériaux d'autrui.*

Le propriétaire d'un fonds devient, par droit d'accession, propriétaire des plantations, constructions et ouvrages qu'il y a faits, même avec les matériaux d'autrui, et bien qu'il les ait employés de mauvaise foi¹. *Superficies solo cedit.*

Il ne peut être contraint de restituer ces matériaux à celui auquel ils appartenaient, tant qu'ils forment partie intégrante du sol ou du bâtiment auquel ils ont été incorporés, et sans qu'il y ait à examiner, pour le cas de plantation, si les arbres ou arbustes ont ou non déjà pris racine². Mais il est tenu de payer la valeur des matériaux avec dommages-intérêts, s'il y a lieu, et ne peut se soustraire à cette obligation en en offrant la restitution³. Art. 554⁴.

²⁶ Cpr. Taulier, II, p. 287. Demolombe, X, 170.

¹ C'est à ce cas surtout que s'applique, en Droit français, la règle posée dans l'art. 554, parce que celui qui a employé les matériaux d'autrui qu'il possédait de bonne foi, n'est soumis, même abstraction faite de l'accession, ni à une action personnelle en restitution, ni, en général, à une action en revendication. Laurent, VI, 260. Art. 2279. Cpr. § 183.

² A la différence du Droit romain (Cpr. § 31. *Inst. de rer. div.*, 2, 1), le Code civil n'a point exigé cette condition, à raison sans doute des difficultés que sa vérification aurait le plus souvent présentées. Taulier, II, p. 272. Marcadé, sur l'art. 554, n° 1. Demolombe, IX, 667. Voy. en sens contraire : Toullier, III, 127. Chavot, *De la propriété mobilière*, II, 524. Voy. aussi : Duranton, IV, 374.

³ Demolombe, IX, 663.

⁴ Si, d'après cet article, le propriétaire du sol, qui s'est servi des matériaux ou des arbres d'autrui, ne peut être contraint pour les restituer, à les détacher des constructions auxquelles il les a incorporés ou du terrain dans lequel il les a plantés, on ne saurait conclure de là que celui qui a vendu un bâtiment pour être démolit, ou une forêt pour être abattue, soit en droit de se refuser à l'exécution de cette convention, en offrant d'ac-

Que si, avant le règlement de l'indemnité due par le propriétaire du sol, les constructions venaient à être démolies, le propriétaire des matériaux pourrait, au lieu d'en réclamer la valeur, en poursuivre la restitution⁶; mais la même faculté ne lui appartiendrait pas, s'il s'agissait d'arbres ou d'arbustes arrachés du sol où ils avaient été plantés⁶.

La disposition de l'art. 554 ne s'applique qu'aux objets mobiliers qui, par leur incorporation dans le sol ou dans un bâtiment, sont devenus immeubles par nature, et non à ceux qui ont simplement revêtu le caractère d'immeubles par destination⁷.

b. Des plantations, constructions et ouvrages faits par un tiers, sur le sol d'autrui⁸.

Les plantations, constructions et ouvrages faits par un tiers, sur le sol d'autrui, deviennent, à titre d'accession, la propriété du propriétaire du sol, en ce sens du moins que le tiers, constructeur ou planteur, ne peut les enlever con-

demniser l'acquéreur. Une pareille prétention serait évidemment contraire aux dispositions des art. 1134, 1144 et 1243, que ne modifie nullement l'art. 554 : cet article statue sur un cas d'accession, et ne s'occupe en aucune façon d'une question d'exécution de convention. Voy. en sens contraire : Demolombe, IX, 668.

⁶ § 29. *Inst. de rer. div.* (2, 1) Demante, *Cours*, II, 391 bis, I. Dupin, *Encyclopédie*, vo Accession, n° 20 Marcadé, sur l'art. 554. Demolombe, IX, 661. Voy. en sens contraire. Duranton, IX, 374. Du Caurroy, Bonnier et Roussin, II, 109. Chavot, *De la propriété mobilière*, II, 531. Laurent, VI, 260.

⁷ *Nam credibile est, arborem, alio terræ alimento, aliam factam.* L. 26, § 2, D. *de acq. rer. dom.* (41, 1). Demante, *Cours*, II, 391 bis, III. Demolombe, IX, 662. Voy. en sens contraire. Laurent, *ubi supra*.

⁸ Maleville, sur l'art. 554. Toullier, III, 126. Duranton, IV, 374. Chavot, *op. cit.*, II, 534 et 535. Marcadé, sur l'art. 554. Demolombe, IX, 665 et 666. Zachariæ, § 203, note 1^{re}. Laurent, VI, 261. Voy. cep. Taulier, II, p. 272.

⁹ Les plantations, constructions et ouvrages existant sur un fonds étant, en vertu de l'art. 553, présumés faits par le propriétaire de ce fonds, c'est au tiers qui prétend les avoir exécutés à le prouver. Cpr. sur cette preuve § 192, texte n° 1 et note 4. Req., 25 avril 1882, D., 82, I, 248.

tre le gré de ce dernier ⁹. *Superficies solo cedit*. Il n'y a pas, sous ce rapport, à distinguer si les matériaux appartenant ou non au tiers qui les a employés ¹⁰.

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers possesseur de mauvaise foi, le propriétaire du sol peut demander, soit leur suppression, avec dommages-intérêts pour le préjudice qui lui a été causé, soit leur conservation, mais à charge, dans ce cas, de rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, sans être admis à se libérer en offrant le montant de la mieux-value de l'immeuble. Art. 555, al. 1 et 2.

Si, au contraire, les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers possesseur de bonne foi, le propriétaire du sol ne peut en demander la suppression; mais il a, dans ce cas, le choix de rembourser, soit la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, soit le montant de la mieux-value de l'immeuble au jour du délaissement. Art. 555, al. 3 ¹¹.

⁹ Si les plantations, constructions ou ouvrages avaient été enlevés avant toute réclamation de la part du propriétaire du sol, le principe posé au texte resterait de fait sans application; et il ne se présenterait plus qu'une question de dommages-intérêts, qui devrait se résoudre d'après les règles que nous exposerons au § 219. Cpr. Demolombe, IX, 681 bis. Laurent, VI, 278. Douai, 18 mars 1842, S., 43, 2, 8. Civ. rej., 16 février 1857, S., 58, 2, 192.

¹⁰ Quoique l'art. 555 ne prévienne expressément que le cas où le constructeur a employé des matériaux lui appartenant, il est évident que son application était indépendante de cette condition, la circonstance que les matériaux appartenaient à un tiers ne pouvant en aucune façon influencer sur les rapports de ce constructeur et du propriétaire du sol. Taulier, II, p. 274. Marcadé, sur l'art. 555, n° 7. Demante, Cours, II, 392 bis, X. Demolombe, IX, 678.

¹¹ On a trouvé étrange que le propriétaire du sol puisse se libérer envers un possesseur de bonne foi, en lui remboursant le montant de la mieux-value de l'immeuble, tandis qu'il est obligé de restituer intégralement au possesseur de mauvaise foi la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre. Mais cette bizarrerie apparente disparaît, quand on réfléchit que le possesseur du sol jouit envers le possesseur de mauvaise foi de la faculté de demander la suppression des travaux avec dommages-intérêts, faculté qui met, pour ainsi dire, ce dernier à sa discrétion. D'ail-

Pour l'application de la distinction précédente entre le possesseur de bonne foi et le possesseur de mauvaise foi, il faut se placer, non à l'époque de la prise de possession de l'immeuble, mais à celle de l'exécution des travaux ¹³.

Le possesseur, même de bonne foi, ne jouit pas d'un véritable droit de rétention pour le paiement de l'indemnité à laquelle il a droit. Toutefois, si le propriétaire revendiquant ne présentait pas des garanties suffisantes de solvabilité, le juge pourrait, en considération de la bonne foi du possesseur, subordonner l'exécution de la condamnation en délaissement au paiement préalable de cette indemnité ¹⁴.

Le propriétaire du sol qui opte pour la conservation des travaux, moyennant le remboursement de la somme représentant la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, n'est point tenu des intérêts de cette somme. Seulement, le possesseur de mauvaise foi, obligé à la restitution des fruits, peut, quand ses travaux ont eu pour résultat de procurer une augmentation de revenu, retenir, jusqu'à concurrence de cette augmentation, les intérêts des sommes qu'il a déboursées ¹⁵.

leurs, le propriétaire du sol pourrait toujours, en renonçant à réclamer la restitution des fruits, considérer le possesseur comme étant de bonne foi, et par suite se borner à lui offrir le paiement de la mieux-value, sans que celui-ci fût admis à se prévaloir de sa mauvaise foi pour réclamer le remboursement de ses déboursés. Demolombe, IX, 674 à 676. Quant aux critiques formulées contre la loi, voir Laurent, VI, 262.

¹³ L. 37, D. *de rei vind.* (6, 1). Pothier, *De la propriété*, n° 351. Duranton, IV, 376, Zachariae, § 203, texte et note 2. Laurent, VI, 263.

¹⁴ Voy. pour la justification de ces propositions : § 256 bis. Req., 22 décembre 1873, S., 74, 1, 72.

¹⁵ *Non obstat*, art. 1153, al. 3. Il ne s'agit pas, en pareil cas, d'un paiement d'intérêts, réclamé par le possesseur au propriétaire du sol, ni même d'une compensation fondée sur une créance d'intérêts, mais simplement d'un règlement de compte portant sur les fruits à restituer au propriétaire du sol par le possesseur. Refuser à ce dernier la faculté d'opérer la retenue dont il est question au texte, serait reconnaître au premier le droit de s'enrichir à ses dépens, ce qui ne saurait être admis, même à l'égard d'un possesseur de mauvaise foi. Demolombe, XI, 679. Voyez cependant, Laurent, VI, 280. Civ. cass., 9 décembre 1839, S., 40, 1, 66. Cpr. Agen, 27 mars 1843, S., 43, 2 511.

Le possesseur de bonne foi, dispensé de la restitution des fruits, a droit au remboursement intégral de ses déboursés ou de la mieux-value de l'immeuble, sans que le propriétaire du sol soit autorisé à imputer sur la somme à rembourser, les fruits perçus par le possesseur, sous le prétexte qu'au lieu de les consommer, celui-ci les aurait employés aux travaux qu'il a exécutés¹⁵.

Les dispositions de l'art. 555 ne concernent que le cas où il s'agit de travaux complètement nouveaux; elles sont étrangères à l'hypothèse où les travaux exécutés par le tiers possesseur, s'appliquant à des ouvrages préexistants avec lesquels ils se sont identifiés, ne présentent que le caractère de réparations ou de simples améliorations. Dans cette dernière hypothèse, le propriétaire du sol ne peut, même vis-à-vis d'un possesseur de mauvaise foi, demander la suppression des travaux¹⁶. Les obligations qui lui incombent quant aux impenses, seront expliquées au § 219.

L'art. 555 suppose que les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers possesseur pour son propre compte. Il ne s'applique donc pas aux travaux faits par un administrateur, un mandataire, ou un gérant d'affaires, pour le compte d'autrui¹⁷.

¹⁵ Une pareille imputation aurait pour résultat de priver le possesseur de bonne foi du bénéfice de l'art. 549, en vertu duquel il fait siens les fruits par lui perçus, quoiqu'il ne les ait pas consommés. La décision contraire de Papimen (L. 48, D. de rei vind., 6, 1), fondée sur la présomption que les fruits avaient servi à l'amélioration du fonds, était conforme aux principes du Droit romain, qui n'autorisait le possesseur de bonne foi à retenir les fruits par lui perçus qu'autant qu'il les avait consommés. Mais cette décision n'est plus compatible avec la disposition générale et absolue de l'art. 549. Duranton, IV, 377. Chavot, *De la propriété mobilière*, II, 511. Demolombe, IX, 680. Laurent, VI, 279. Pau, 29 juillet 1868, S., 69, 2, 69. Voy. en sens contraire : Troplong, *Des hypothèques*, III, 839. Marcadé, sur l'art. 555, n° 3.

¹⁶ Demante, *Cours*, II, 392 bis, 1 et IX. Demolombe, IX, 685 et 686. Laurent, VI, 268, 270. Civ. rej., 22 août 1863, S., 66, 1, 153.

¹⁷ Les rapports du constructeur et du propriétaire du sol seraient, en pareil cas, réglés par les principes du mandat ou de la gestion d'affaires. Demolombe, IX, 691. Laurent, VI, 272.

Il ne s'applique pas davantage aux travaux faits, soit par un propriétaire sous condition résolutoire ¹⁸, soit par un cohéritier, un coassocié, ou tout autre copropriétaire ¹⁹.

¹⁸ L'événement de la condition résolutoire ayant pour effet de remettre les choses au même état où elles se trouvaient avant l'acquisition, le constructeur dont le titre vient à être résolu, peut en général être contraint à enlever les constructions par lui faites. C'est ce qui a lieu, par exemple, pour l'adjudicataire évincé par suite de folle enchère (Bordeaux, 17 janvier 1843, S., 43, 2, 232). Il a été jugé cependant que si l'adjudication sur folle enchère produit un prix supérieur à celui de la première adjudication, la différence provenant exclusivement des travaux et constructions exécutés par le fol enchérisseur, doit être attribuée non pas aux créanciers inscrits avant son entrée en possession, mais bien à ce fol enchérisseur lui-même ou à ses ayants droit. Req., 14 avril 1852, S., 52, 1, 441 Paris, 3 mars 1858, S., 58, 2, 243. De même, l'adjudicataire, sur saisie immobilière, de constructions élevées par des enfants sur le terrain appartenant à leur mère, au vu et du consentement de celle-ci, étant subrogé aux droits des saisis, est fondé à exciper en leur nom de leur qualité de constructeurs de bonne foi et à se prévaloir de l'art. 555 *in fine* Dijon, 23 janvier 1874, S., 74, 2, 82. Ce sont là des décisions d'espèces, contestables en droit rigoureux, mais que l'on peut néanmoins accepter comme équitables. Les règles indiquées au texte doivent s'appliquer à l'acquéreur sous pacte de retrait, qui, aux termes de l'art. 1673, ne peut demander que la bonification des simples réparations. Toutefois, nous reconnaissons que le caractère particulier de telle ou telle condition résolutoire et la nature des rapports existant entre les parties pourraient faire admettre une solution contraire, surtout si le constructeur dont le titre se trouve résolu, n'avait à se reprocher ni faute ni imprudence. C'est ainsi que le cohéritier soumis au rapport, et le donataire dont la donation a été révoquée par survenance d'enfant, ne devraient pas être condamnés à enlever les constructions par eux faites, et auraient droit à la bonification de la mieux-value qui en est résultée. Voy. cep. Demolombe, IX, 691 *bis*. Notre savant collègue, tout en reconnaissant que l'art. 553 est inapplicable à la question, enseigne cependant que ce n'est qu'exceptionnellement que le constructeur dont le titre est résolu, peut être contraint à enlever les constructions qu'il a élevées. Mais, à notre avis, cette doctrine ne tient pas suffisamment compte de l'effet ordinaire des conditions résolutoires. Voyez en sens contraire, Laurent, VI, 272. Au cas où depuis l'introduction de l'action en résolution intentée par le vendeur, l'acquéreur a élevé des constructions sur l'immeuble, il peut être considéré comme possesseur de mauvaise foi, et dès lors, le vendeur a l'option entre la suppression de ces constructions et leur conservation moyennant indemnité. Req., 8 mars 1866, S., 67, 1, 373.

¹⁹ Req., 13 décembre 1840, S., 31, 1, 24. Bordeaux, 11 décembre 1838,

L'art. 555 ne régit même pas directement les plantations, constructions et ouvrages faits par un locataire ou par un fermier. Lorsque les travaux ont été exécutés en vertu du bail ou d'un contrat subséquent, le sort en est réglé par les conventions intervenues entre les parties²⁰. Au cas contraire, le propriétaire peut, à l'expiration du bail²¹, demander, soit la suppression des travaux, en conformité des art. 1730 et 1731, soit leur conservation, en vertu de son droit d'accession. Mais, en optant pour ce dernier parti, il est tenu, par analogie de la disposition du troisième alinéa de l'art. 555, de rembourser intégralement le prix des matériaux et de la main-d'œuvre, faute de quoi le preneur est autorisé à enlever ses plantations ou constructions²².

S., 39, 2, 251. En pareil cas, les obligations et les droits respectifs des parties se règlent d'après les principes de la société ou de la communauté d'intérêts résultant de l'indivision. Demolombe, X, 691 *bis*. Zachariae, § 203, texte et note 3. Laurent, VI, 274. Cpr. Req., 7 août 1832, D., *Rép.*, v^o Propriété, n^o 449.

²⁰ Demolombe, IX, 694. Laurent, VI, 275. Req., 1^{er} août 1859, S., 60, 4, 67.

²¹ Le fermier ou locataire peut-il, en cours de bail, enlever les plantations ou constructions qu'il a faites? Voy. § 365; Req., 22 novembre 1864, S., 65, 4, 41. Req., 8 mai 1877, S., 77, 4, 297.

²² On admet assez généralement l'application de l'art. 555 aux plantations, constructions et ouvrages faits par un fermier ou par un locataire, sans toutefois s'expliquer sur le point de savoir si ce dernier doit être traité comme un possesseur de bonne foi ou comme un possesseur de mauvaise foi. Il résulte de là des hésitations, et même des inconséquences, dans la solution donnée à la question de savoir si le bailleur qui veut conserver les travaux exécutés par le preneur, peut se libérer en bonifiant la mieux-value, ou si, au contraire, il est tenu de rembourser intégralement la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre. La plupart des auteurs se prononcent dans le premier sens, tout en reconnaissant cependant au bailleur la faculté de demander la suppression des travaux, et assimilent ainsi le preneur, tantôt à un possesseur de bonne foi, tantôt à un possesseur de mauvaise foi. Cpr. Durantou, IV, 581. Proudhon, *De l'usufruit*, III, 4456. Troplong, *Du louage*, II, 354. Duvergier, *Du louage*, I, 457 et suiv. Quant à M. Demolombe, il a évité cette inconséquence et décide, comme nous, que le bailleur qui veut conserver les constructions élevées par le preneur, doit rembourser le montant intégral des matériaux et de la main-d'œuvre. Voy. aussi dans ce sens: Req., 1^{er} juin 1851, S.

Ces diverses propositions semblent devoir s'appliquer également aux constructions faites par un usufruitier²³ sur le

51, 1, 481. Cpr. Civ. cass., 3 janvier 1849, S., 49, 1, 95; Orléans, 20 avril 1849, S., 49, 2, 597. Le locataire qui occupe, sans bail écrit, un immeuble, peut être condamné, sur la demande de l'acquéreur, à quitter les lieux et à enlever les constructions par lui faites. Req., 17 janvier 1870, S., 71, 1, 58. L'opinion que nous avons adoptée se fonde sur ce que, le preneur ne pouvant être considéré comme un tiers possesseur, soit de bonne foi, soit de mauvaise foi, les dispositions de l'art. 555 ne lui sont pas directement applicables. Et si nous soumettons le bailleur qui opte pour la conservation des travaux, à l'obligation de rembourser intégralement la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, c'est parce que nous lui reconnaissons aussi la faculté de demander la suppression de ces mêmes travaux, ce qui le place dans une situation analogue à celle où se trouve, d'après l'art. 555, le propriétaire du sol vis-à-vis d'un possesseur de mauvaise foi. Cpr. Laurent, VI. 275. Le preneur aurait en tous cas le droit de se faire rembourser les dépenses nécessaires qu'il aurait faites à l'immeuble. Douai, 23 mars 1842, S. 42. 2. 482.

²³ La question résolue au texte est vivement controversée. Les partisans de l'opinion contraire se fondent sur les deux derniers alinéas de l'art. 599 pour refuser à l'usufruitier, non-seulement tout droit à indemnité à raison des constructions qu'il aurait faites, mais même la faculté d'enlever ces constructions. Cette doctrine étant suivie par la jurisprudence, il est nécessaire d'examiner les arguments dont elle se sert. Il s'agit de savoir si à la fin de l'usufruit, les héritiers de l'usufruitier ont le droit, sinon d'enlever les constructions faites par leur auteur, tout au moins de réclamer une indemnité. Il convient de répondre par une distinction; le droit à l'indemnité existe s'il s'agit de constructions nouvelles: il est au contraire refusé si les ouvrages exécutés constituent de simples améliorations. Mais, dit-on, le texte de l'art. 599 qui tend à éviter des contestations au moment de la cessation de l'usufruit semblerait peut-être de nature à écarter cette distinction subtile et d'une application délicate en pratique. Où commencent les simples améliorations? quand y a-t-il au contraire augmentation véritable? c'est ce qu'il serait souvent difficile de préciser, et ce qui pourrait être la matière de longs procès. Quant au droit de faire disparaître les constructions, il reste absolument en dehors de ce qui aux termes de l'art. 599 serait permis à l'usufruitier. Le seul droit qui lui soit concédé, serait celui d'enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à charge de rétablir les lieux dans leur premier état. En ce qui touche l'indemnité, l'usufruitier ne peut, dit la loi, rien réclamer pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée. La disposition serait donc absolue, elle ne comporterait ni distinction ni réserve, et il a été jugé en ce sens que suivant l'esprit de la loi, il convient de réputer améliorations, soit les

fonds soumis à l'usufruit, lorsqu'elles ne rentrent pas dans

constructions nouvelles s'ajoutant au fond, et en augmentant la valeur, soit les constructions ayant pour effet d'achever un bâtiment commencé, ou d'agrandir un édifice préexistant. Sans doute, dit-on, une pareille décision peut sembler rigoureuse pour l'usufruitier qui a fait des frais dans l'intérêt de la chose d'autrui, et qui perd le bénéfice de ses impenses : l'on ne saurait toutefois oublier qu'il a agi en connaissance de son titre sans pouvoir ignorer que sa jouissance n'était que temporaire, et qu'il s'est volontairement exposé à un *aléa* : en effet, si les dépenses étaient perdues pour lui lors de la cessation de l'usufruit, elles pouvaient lui être fort avantageuses au cas où cet usufruit devait se prolonger. Il ne semble pas possible d'appliquer ici les règles de l'art. 555 : d'abord parce que la situation est régie par les dispositions de l'art. 599 que l'on ne saurait écarter par voie d'interprétation extensive d'un autre texte : ensuite parce que la position de l'usufruitier est absolument différente de celle du tiers possesseur. Ce dernier a ce que l'on peut appeler une jouissance de fait : il possède pour lui-même, comme s'il était propriétaire, et il tend à le devenir par la prescription de 10 ou 20 ans, s'il est de bonne foi, par la prescription de 30 ans s'il est de mauvaise foi. L'usufruitier au contraire a une jouissance de droit, procédant soit de la loi, soit d'un titre, mais il sait que son droit est temporaire, et d'ailleurs limité dans son exercice par le droit du nu-propriétaire. C'est par l'effet d'une convention particulière avec celui-ci, qu'il peut arriver à élargir la sphère de son droit, à se faire autoriser à élever des constructions, qui, à la cessation de l'usufruit seront en ce qui le concerne l'objet d'une indemnité, sinon le nu-propriétaire se trouverait par application du dernier § de l'art. 555, et sans pouvoir exiger la suppression des ouvrages, tenu de supporter des frais peut-être supérieurs à ses moyens, et en tous cas hors de ses prévisions. L'origine de cette opinion ne se rencontre pas dans le droit romain : mais elle s'appuie sur le sentiment de Pothier (*Du douaire*, n° 276) : elle serait conforme aux travaux préparatoires du Code (Loché, t. VIII, p. 250, n° 4, p. 274 n° 9, et page 289), et elle concorderait avec la terminologie générale de la loi (Cpr. art. 861, 1437, 1634, 2133, 2175). La jurisprudence tend donc à décider que l'usufruitier ne peut, lors de la cessation de son droit, réclamer d'indemnité pour les constructions par lui élevées pendant la durée de sa jouissance. A notre avis, cette opinion ne repose que sur une extension exagérée donnée au mot *améliorations*, employé par l'article précité. Si, dans certaines dispositions du Code, par exemple, dans les art. 861, 1437, 1634, 2133 et 2175, cette expression comprend *a fortiori*, et d'après l'esprit même de la loi, les constructions nouvelles, ce n'est pas une raison pour dire qu'il en est de même dans l'art. 599. La disposition de cet article, dérogeant à la règle d'équité *Neminem in locupletari*, doit être restreinte aux travaux qui constituent des améliorations dans le sens propre du mot, c'est-à-dire aux ou-

la catégorie des simples améliorations : mais l'usufruitier

vrages exécutés dans un fonds de terre ou dans une maison, pour les mettre en meilleur état, et pour en augmenter le revenu ou l'agrément. *Dictionnaire de l'Académie*, v^o Amélioration. De pareils ouvrages, s'identifiant avec le fonds de terre ou le bâtiment dans lesquels ils ont été exécutés, n'en changent pas la nature propre et constitutive. Mais il en est autrement des constructions nouvelles dont l'exécution a pour résultat de créer une chose distincte du fonds sur lequel elles ont été élevées, et qui, par cela même, ne sauraient être considérées comme de simples améliorations. Du reste, il résulte de ces observations même, que nous considérerions comme des améliorations dans le sens de l'art. 599, des changements ou additions faits à des bâtiments déjà existants, quelle qu'en fût d'ailleurs l'importance. Notre opinion, ainsi expliquée et précisée, est conforme à l'esprit de l'art. 599, dont le motif principal a été d'éviter les difficultés qui s'élèveraient presque toujours sur la réalité et la valeur des améliorations que l'usufruitier prétendrait avoir faites, et qui ne sont guère de nature à se présenter quand il s'agit de constructions nouvelles. Cpr. *Discussion au Conseil d'État et Discours de Gary au Corps législatif* (Loché, *Lég.*, VIII, p. 250, n^o 4, p. 289, n^o 11). Nous ajouterons que, si en Droit romain l'usufruitier ne pouvait, ni enlever les constructions par lui faites, ni réclamer d'indemnité, cela était conséquent au principe général, d'après lequel l'un et l'autre de ces droits étaient refusés à tous ceux qui avaient sciemment élevé des constructions sur le sol d'autrui. Voy. § 30, *Inst. de rer. div.* (2, 1) ; L. 7, § 12, *D. de acq. rer. dom.* (41, 1) ; L. 15, *proe.*, *D. de usufr.* (7, 1). Mais, ce principe ayant été rejeté par l'art. 555, on ne peut plus aujourd'hui tirer aucun argument des dispositions des lois romaines précitées. Nous en dirons tout autant de l'opinion de Pothier (*Du douaire*, n^o 277), qui écrivait sous l'influence des idées romaines. Voy. en ce sens : Delvincourt, I, part. II, p. 360. Duranton, IV, 379. Duvergier sur Toullier, III, 427, note a. Marcadé, sur l'art. 555, n^o 6. Taulier, II, p. 315. Demolombe, IX, 695 et 696. Grivel, *Revue pratique*, 1876, XLI, p. 334. Cpr. Colmar, 13 janvier 1831, S., 31, 2, 180. Cour de cass. de Belgique, 27 janvier 1887, S., 87, 4, 29. Voy. en sens contraire : Domat, *Lois civiles*. Liv. 1 tit. XI, sect. 1^{re}, art. 47 et 48. Toullier, III, 427. Proudhon, *De l'usufruit*, III, 1437 et 1441. Du Caurroy, Bonnier et Roustain, II, 190 et 192. Pont, *Des privilèges et des hypothèques*, I, 635. Voy. cep. Laurent, VI, 487 à 490. Bourges, 24 février 1837, S., 38, 2, 108 ; et les motifs d'un arrêt de la Cour de Colmar, du 18 mars 1853, S., 54, 2, 624. Req., 4 novembre 1885, S., 86, I, 113 et la note. Arg. Req., 26 juillet 1882, S., 84, I, 335. Cpr. Zachariae, § 234, texte et note 4. Civ. rej., 23 mars 1825, S., 25, 1, 414. Cet arrêt n'est pas contraire à notre sentiment : dans l'espèce sur laquelle il a statué, il s'agissait d'ouvrages qui pouvaient être considérés comme des additions à des constructions preexistantes. Mais ces règles ne s'appliquent pas aux améliorations faites par un tiers détenteur qui a prescrit la pleine

ne pourrait, ni enlever les plantations par lui faites, ni réclamer à ce sujet aucune indemnité²⁴.

Enfin, le législateur ne paraît pas non plus avoir eu en vue, dans l'art. 555, l'hypothèse, assez fréquente du reste, où le propriétaire d'un fonds aurait, en dépassant les limites de ce fonds, étendu ses constructions sur l'héritage voisin. Dans cette hypothèse, le voisin est toujours autorisé à demander la démolition de la partie des constructions qui anticipe sur son héritage, sans qu'il y ait à distinguer entre le cas où l'empiètement a été commis de mauvaise foi, et celui où il sera le résultat d'une simple erreur sur les limites²⁵.

propriété de l'immeuble grevé d'usufruit. Art. 555. Civ. cass., 21 décembre 1863, S., 64, 1, 47. Voir *suprà* le présent §, lettre b. Cpr. Laurent, VI, 486 et suiv.

²⁴ Nous croyons devoir nous écarter sur ce point, de l'opinion des auteurs que nous avons cités, à la note précédente, à l'appui de notre manière de voir sur la question relative aux constructions nouvelles élevées par l'usufruitier. Des plantations faites dans un fonds n'ayant pas pour résultat de créer une chose véritablement distincte de ce fonds, et ne constituant qu'un mode d'exploitation ou de jouissance destiné à en augmenter le revenu ou l'agrément, forment, d'après nous, de simples améliorations dans le sens de l'art. 599. Voy. cep. Laurent, VI, 491.

²⁵ Suivant M. Demolombe (IX, 691 *ter*), la solution donnée au texte ne doit être admise que pour le cas où l'anticipation a été commise de mauvaise foi. Au cas contraire, le propriétaire du sol sur lequel l'empiètement a eu lieu, deviendrait propriétaire de la partie du bâtiment assise sur ce sol ; et, à défaut d'entente entre les parties, il y aurait lieu à licitation de ce bâtiment dans la proportion de leurs droits respectifs. Outre que cet expédient paraît peu pratique, à raison des difficultés auxquelles il donnerait lieu, nous le regardons comme inadmissible en Droit, puisqu'il ne peut être question de licitation que lorsqu'il existe une véritable indivision, ce qui ne se rencontre pas dans l'espèce. A notre avis, celui qui, en l'absence de limites certaines et reconnues, étend ses constructions sur un terrain dont, par suite d'un bornage ultérieur, la propriété est reconnue appartenir au voisin, se rend tout au moins coupable d'une grave imprudence, et ne saurait trouver d'excuse dans sa prétendue bonne foi. Il ne pouvait ignorer qu'il restait soumis à une action en bornage, et devait, avant de commencer ses constructions, provoquer lui-même la délimitation. Cpr. Civ. cass., 23 avril 1823, S., 23, 1, 381. Civ. cass., 26 juillet 1811, S., 41, 1, 836.

§ 205.

3. De l'accession d'un meuble à un meuble.

Cette matière, à laquelle les jurisconsultes romains avaient donné de grands développements, ne présente aujourd'hui qu'un intérêt pratique fort restreint, en présence de la maxime *En fait de meubles, possession vaut titre*. Ce n'est, en effet, que dans les cas où cette maxime cesse de recevoir application, qu'il y a lieu de recourir aux dispositions des art. 565 et suivants, sur le droit d'accession en matière mobilière.

D'un autre côté, les dispositions de ces articles sont étrangères à l'hypothèse où la réunion de deux choses mobilières, appartenant à des propriétaires différents, a été opérée de leur commun accord, le sort de la chose ainsi formée se trouvant alors réglé par la convention des parties.

L'accession d'une chose mobilière à une autre chose mobilière peut se réaliser sous trois formes principales, savoir : l'adjonction, la spécification, et le mélange ou la confusion.

L'adjonction est la réunion de deux choses, appartenant à différents maîtres, en un seul tout, dont chacune de ces choses forme cependant une partie distincte et reconnaissable. Elle est réglée par les art. 566¹ à 569, aux termes

¹ La rédaction de l'art. 566 laisse à désirer. Les termes *sont néanmoins séparables* n'expriment pas nettement la pensée du législateur, et présentent même une espèce de contre-sens au point de vue de la règle posée par cet article, dont l'esprit n'est évidemment pas de subordonner le droit d'accession à la possibilité de la séparation. Il fallait donc dire *quoique séparables*, et non pas *sont néanmoins séparables*. Laurent, VI, 314. Au fond, cette disposition est contraire à celle du Droit romain, qui, tout en refusant au propriétaire de la chose accessoire le droit de la revendiquer *de plano*, lui accordait cependant, lorsqu'elle pouvait se séparer de la chose principale, la faculté d'agir *ad exhibendum*, pour en obtenir la séparation, et pour en exercer ensuite la revendication. L. 23, § 5, D. de *circund.* (6, 4). L. 6, et L. 7. §§ 1 et 2, D. *ad exhib.* (10, 4). Le mérite de l'innovation introduite par le Code nous paraît très contestable. Demomombe, X, 187 à 189. Cpr. Valette, *Distinction des biens*, p. 178.

desquels le propriétaire de la chose principale devient en général propriétaire du tout, a charge de payer au propriétaire de la chose accessoire, la valeur de cette chose. *Accessorium cedit principali.*

La spécification désigne le fait de celui qui a formé une chose d'une espèce nouvelle avec la matière d'autrui. Le propriétaire de la matière a, en général, et sauf l'exception prévue par l'art. 571, le droit, soit de réclamer la propriété de la chose nouvellement formée, à la charge de rembourser le prix de la main-d'œuvre², soit de demander le remboursement du prix de sa matière, ou la restitution d'une égale quantité de matière, de même nature et qualité. Art. 570 et 576.

Le cas spécial où l'auteur de la spécification a employé en partie sa propre matière et en partie celle d'autrui, est réglé par l'art. 572.

Au cas de mélange ou de confusion de matières sèches ou liquides, appartenant à des maîtres différents, et qui ne peuvent plus être séparées sans inconvénient, la chose ainsi formée devient en général, et sauf l'exception indiquée par l'art. 574, commune aux deux parties, dans la proportion de la quantité, de la qualité et de la valeur des matières provenant de chacune d'elles, et doit être licitée à leur profit commun. Art. 573 et 575.

Lorsqu'il se présente des cas d'accession non prévus par les dispositions légales qui viennent d'être analysées, les juges doivent décider les difficultés qu'ils peuvent faire

² Les dispositions des art. 570 et 571 relatifs à la spécification, s'écartent également : de l'opinion des Proculéiens, suivant lesquels le spécificateur devenait propriétaire de la chose qu'il avait formée ; de celle des Sabinien, qui donnaient, dans tous les cas, la préférence au propriétaire de la matière ; et enfin de la décision intermédiaire de Justinien, qui, tout en adoptant en principe le sentiment des Proculéiens, accordait cependant au maître de la matière la faculté de la revendiquer, lorsqu'il était possible de la ramener à son état primitif. Cpr. § 25, *Inst. de rer. div.* (2, 1). Sur ce point, les dispositions du Code nous paraissent plus équitables et plus pratiques que les solutions données par les jurisconsultes romains et par les *Institutes*. Laurent, VI, 316-318.

naitre, suivant les principes de l'équité naturelle, et en prenant pour guide les solutions données par le Code aux hypothèses dont il s'occupe. Art. 565².

Du reste, dans toute espèce d'accession, ceux qui ont employé, à l'insu des propriétaires, des matières appartenant à autrui, peuvent, selon les circonstances, et indépendamment de la restitution de ces matières ou de leur valeur, être condamnés à des dommages-intérêts, sans préjudice des poursuites criminelles, s'il y échet. Art. 577.

III. De l'acquisition des fruits perçus par un possesseur de bonne foi.

§ 206.

1° La propriété d'une chose emportant un droit exclusif aux fruits produits par cette chose, celui qui les a perçus sans y être autorisé en vertu d'un titre opposable au propriétaire, est en général tenu de les lui restituer. La loi fait exception à ce principe en faveur du possesseur de bonne foi, qui acquiert, par le seul fait de la perception, les fruits qu'il a perçus¹. Art. 549.

Le possesseur de bonne foi est celui qui possède en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Art. 550. On doit, sous ce rapport, assimiler aux titres translatifs de propriété, les titres translatifs ou constitutifs de droit d'usufruit ou d'usage.

Les art. 549 et 550 ont principalement pour objet de régler les rapports du tiers possesseur de la chose productive.

¹ Malgré la rédaction ambiguë de cet article, on doit tenir pour certain que les juges ne peuvent, dans les cas prévus par la loi, s'écarter des dispositions destinées à les régler, et que c'est seulement dans les hypothèses dont le Code ne s'est pas spécialement occupé, qu'ils sont autorisés à statuer d'après les règles de l'équité naturelle.

² Ce bénéfice est accordé au possesseur de bonne foi d'une universalité juridique comme au possesseur d'un objet particulier. Voy. § 616, texte n° 3 et notes 19 et 21. Laurent, VI, 201.

de fruits, et du propriétaire de cette chose, qui la revendique contre lui.

On doit, quant à l'application de ces articles, assimiler à cette hypothèse celle où, comme conséquence de l'action en annulation d'un acte à titre onéreux ou gratuit, le propriétaire d'une chose productive de fruits en réclame le délaissement contre celui auquel elle avait été livrée ².

Les art. 549 et 550 semblent devoir être également étendus au cas d'admission d'une action paulienne, ou d'une action en rescision de partage pour cause de lésion de plus du quart ³.

² Art. 1378 et arg. de cet article. L'annulation d'un acte translatif de propriété enlève rétroactivement à celui auquel la chose productive de fruits avait été livrée en vertu de cet acte, tout droit, non seulement à la propriété, mais encore à la jouissance de cette chose, et le réduit à la simple condition de possesseur de la chose d'autrui. Voy. en sens contraire, Laurent, VI, 239 et suiv. Suivant cet auteur, les principes posés par les art. 449 et 450 ne doivent être appliqués que dans le cas de revendication, et non dans le cas de l'exercice d'une action personnelle, car, dit Laurent, le demandeur agit alors, non comme propriétaire, mais comme créancier et en vertu d'un contrat. La conséquence de ce système est que le titre, disparaissant par le fait de la révocation ou de la rescision, le bénéficiaire de la bonne foi échappe au possesseur qui est réputé n'avoir jamais eu de titre et qui dès lors est tenu de restituer l'intégralité des fruits par lui perçus à partir de la prise de possession. La raison d'être de cette distinction ne nous apparaît pas. Les règles formulées par les art. 549 et 550 combinées avec l'art. 1378 sont générales, et elles s'appliquent également aux deux hypothèses. Chacune des actions tend au déguerpissement, et l'on ne voit pas pourquoi le tiers détenteur actionné en revendication serait mieux traité que celui qui possède en vertu d'un contrat annulé depuis. Du reste on ne saurait assez répéter que le Code civil n'accorde pas facilement les restitutions de fruits qui sont habituellement ruineuses : dans l'hypothèse que nous examinons, une pareille restitution effectuée rétroactivement à compter de la prise de la possession, lorsqu'elle a eu lieu de bonne foi, serait d'une extrême iniquité. Voir *infra*, texte n° 3 et note 15. Dans notre sens, Valette, *Dist. des biens*, p. 124 et suiv. Civ. cass., 24 fév. 1834, S., 34, 1, 78.

³ Cpr. sur l'action paulienne : § 313. Quant à l'action en rescision du partage, nous ferons dès à présent remarquer que les dispositions de l'art. 1082 ne peuvent y être étendues, parce qu'elles sont fondées sur des raisons spéciales, qui ne sauraient trouver application en matière de partage. Cpr. § 626, texte n° 2. Orléans 19 janv. 1839, D., *Rep.*, v° Prop., n° 316.

Mais ce serait à tort que l'on ferait intervenir ces articles, pour le règlement des droits des parties, au cas où un acte translatif de propriété viendrait à être résolu, soit par l'effet d'une condition résolutoire⁴ expresse, soit par application des art. 954, 1184 et 1654.

Quant aux conséquences de la rescision pour lésion de plus des sept douzièmes d'une vente immobilière, elles sont, en ce qui concerne la restitution des fruits, spécialement réglées par l'art. 1682, pour l'application duquel il n'y a plus lieu d'examiner si l'acquéreur était ou non de bonne foi. La même observation s'applique aux art. 836, 928, 958 et 962, qui déterminent à partir de quelle époque est due la restitution des fruits, par l'héritier soumis au rapport, et par le donataire dont la donation a été, soit réduite pour atteinte portée à la réserve, soit révoquée pour cause d'ingratitude ou par survenance d'enfant.

2° Celui qui possède une chose productive de fruits, en vertu d'un titre translatif de propriété qu'il croit émané du véritable propriétaire, n'est pas pour cela seul de bonne foi, lorsque, d'ailleurs, il a connaissance de tel ou tel autre vice dont son titre est entaché. En d'autres termes, la loi exige du possesseur une bonne foi absolue, c'est-à-dire l'ignorance de tous les vices de son titre sans exception, et non pas seulement une bonne foi relative, consistant uniquement dans la croyance que son auteur était propriétaire de la chose qu'il lui a transmise⁵.

⁴ En effet, la résolution d'un acte translatif de propriété opère bien en général avec effet rétroactif, en ce sens que l'acquéreur est à considérer, quant aux droits réels qu'il aurait concédés sur la chose, comme n'en ayant jamais été propriétaire ; mais elle ne peut faire disparaître rétroactivement le droit d'administration et de jouissance qui lui appartenait en vertu de son titre. En pareille circonstance, il ne saurait être question de restitution de fruits, mais seulement, le cas échéant, de dommages-intérêts Demolombe, IX, 609 bis. Voy. cep. Duvergier, *De la vente*, I, 452. Troplong, *De la vente*, II, 652. Laurent, VI, 243. Rouen, 28 décembre 1837, S., 58, 2, 76.

⁵ L'art. 550 n'établit aucune distinction entre les différents vices dont le titre peut être entaché, et fait consister la bonne foi dans l'ignorance de

On ne saurait donc considérer comme possesseur de bonne foi : celui qui s'est procuré son titre à l'aide de violence ou de dol⁶, celui qui s'est rendu acquéreur d'une chose dont, à sa connaissance, l'aliénation n'était pas permise⁷; celui qui possède en vertu d'un titre qu'il sait être prohibé par la loi, ou manquer des formes prescrites pour sa validité⁸; ni en général, celui qui a sciemment acquis d'un incapable⁹.

Toutefois, celui qui aurait acheté, soit d'un mineur ou du tuteur d'une personne judiciairement interdite, sans accomplissement des formalités prescrites par la loi, soit d'une femme mariée non autorisée, pourrait exceptionnellement avoir été de bonne foi, malgré sa connaissance de l'irrégularité de son titre, si, la vente ayant été passée dans l'intérêt bien entendu de l'incapable, il avait eu des motifs plausibles de croire qu'elle serait confirmée¹⁰.

La bonne foi peut exister, quelle que soit la nature des vices dont le titre du possesseur se trouve entaché. Il n'y a à cet égard aucune différence à faire entre les vices de fond ou de forme¹¹, ni entre ceux qui entraînent une nullité relative ou une nullité absolue.

tous ces vices. Zachariae, § 201, texte et note 3. Laurent, VI, 208. Civ. cass., 19 décembre 1864, S., 65, 1, 18. Rouen, 21 mai 1865, S., 65, 2, 268.

⁶ Taulier, II, p. 264. Demolombe, IX, 606.

⁷ Par exemple d'un immeuble dotal. Demolombe, IX, 607. Laurent, VI, 215. Riom, 26 juin 1839, S., 40, 2, 145. Req., 3 avril 1845, S., 45, 1, 423. Cpr. Civ. cass., 12 mai 1840, S., 40, 1, 668.

⁸ Il en est ainsi notamment de celui qui, possédant en vertu d'une substitution prohibée ou par donation faite sous seing privé, connaît le vice de son titre. Taulier, II, p. 263 et 264. Demolombe, IX, 608. Laurent, VI, 211.

⁹ Duranton, IX, 353. Taulier, II, p. 262. Demolombe, IX, 604. Laurent, VI, 214. Bourges, 11 mai 1837, S., 38, 2, 73.

¹⁰ Cpr. Demolombe, *loc. cit.* Voy. en sens contraire Laurent, VI, 214. Amiens, 18 juin 1814, S., 15, 2, 40. Req., 4 décembre 1826, S., 27, 1, 310.

¹¹ *Non obstat* art. 2267. Si le titre nul par défaut de forme ne peut servir de base à l'usucapion de dix à vingt ans, la raison en est qu'en matière de prescription, le titre est exigé comme une condition distincte de la bonne foi, et que la loi a assimilé la nullité extrinsèque du titre à l'absence du titre. En fait de perception de fruits, au contraire, le titre n'est exigé

D'une autre côté, la bonne foi peut non-seulement résulter d'une erreur de fait, mais aussi d'une erreur de droit¹², pourvu que cette erreur soit clairement établie par celui qui s'en prévaut^{13 bis}.

La question de bonne foi, c'est-à-dire celle de savoir si le possesseur ignorait les vices de son titre, est une pure question de fait, qui doit être décidée d'après les circonstances particulières de chaque espèce, et eu égard à la condition personnelle du possesseur¹³.

Pendant, celui dont l'acquisition reposerait sur un titre nul, comme contraire à une prohibition d'ordre public, ne serait pas admis à se prévaloir du bénéfice de l'art. 549, sous prétexte qu'il aurait été de bonne foi¹⁴.

que comme élément de preuve de la bonne foi ; et la nullité du titre pour défaut de forme, n'est pas nécessairement exclusive de la bonne foi. Duranton. IV, 352. Marcadé, sur l'art. 550, n° 1. Demolombe, IX, 608. Douai, 7 mai 1819, S., 20, 2, 127. Toulouse 6 juillet 1821, S., 22, 2, 107. Angers, 9 mars 1825, S., 26, 2, 181. Lyon, 29 novembre 1828. D., 29, 2, 35. Civ. cass., 8 janvier 1872, D., 73, 1, 37. Voy. cep. Taulier, II, p. 363. Laurent, VI, 211.

¹² Cpr. § 28, texte *in fine*, notes 6 et 7. Marcadé, sur l'art. 550, n° 2. Demante, *Cours*, II, 385 *bis*, IV. Demolombe, IX, 609. Zachariae, § 201, texte et note 3. Laurent, VI, 218. Valette, p. 128. Dijon, 7 janvier 1817, S., 17, 2, 357. Lyon, 29 novembre 1828, S., 29, 2, 221. Rom, 4 juin 1847, S., 47, 2, 467. Rennes, 19 mai 1849, S., 50, 2, 610. Toulouse, 27 mai 1878, S., 80, 2, 5. Civ. cass., 11 janv. 1887, S., 87, 1, 225. Voy. en sens contraire : De Fremerville, *De la minorité*, II, 663. Taulier, II, p. 262. Cpr. aussi : Bourges, 28 août 1832, S., 34, 2, 38.

^{13 bis} V. cep. Valette, *Distinction*, p. 130.

¹³ L'erreur du juge dans la solution de cette question, ne constitue qu'un mal jugé, et ne donne pas ouverture à cassation. Duranton, IV, 358. Demolombe, IX, 610. Civ. rej., 23 mars 1824, S., 25, 1, 79. Req., 13 décembre 1830, S., 31, 1, 24.

¹⁴ En pareil cas, la question d'acquisition des fruits est dominée par un principe d'un ordre supérieur. En attachant un avantage quelconque à des titres de la nature de ceux dont il est question au texte, on se mettrait, tout au moins indirectement et partiellement, en opposition avec la prohibition de la loi. Laurent, VI, 218 et suiv. Civ. cass., 11 janvier 1843, S., 43, 1, 149. Req., 30 novembre 1853, S., 54, 1, 27. Civ. cass., 19 décembre 1864, S., 65, 1, 18. Rouen, 14 mai 1865, S., 65, 2, 268. Voy. cep. Rennes, 19 mai 1849, S., 50, 2, 609. Toulouse, 27 mai 1878, S., 80,

3° En matière de perception de fruits, le titre n'est pas exigé comme condition distincte de la bonne foi, mais seulement comme élément ou comme moyen de preuve de cette dernière, et par le motif qu'en général la bonne foi ne saurait se présumer de la part de celui qui possède sans titre. On doit en conclure que le titre putatif équivaut, dans cette matière, à un titre réellement existant ¹⁵.

Cette proposition conduit à reconnaître que celui qui possède, en vertu d'un titre translatif de propriété, une chose qu'il croit lui appartenir en vertu de ce titre, bien qu'en réalité il ne s'y applique pas, peut être considéré comme possesseur de bonne foi. C'est ce qui a lieu, par exemple, pour l'héritier, ou pour l'adjudicataire sur saisie immobilière qui a pris possession d'immeubles qu'il croyait dépendre de la succession, ou avoir été compris dans l'adjudication ¹⁶.

Il résulte également de la proposition ci-dessus énoncée, que celui qui est persuadé de l'existence à son profit d'un titre translatif de propriété, peut être réputé posséder de bonne foi, bien que ce titre n'ait jamais existé, ou qu'il ait été anéanti. C'est ainsi que le parent qui se croit appelé par la loi à recueillir une succession légalement dévolue à

2, 5. Spécialement en ce qui concerne les congrégations religieuses, la jurisprudence ne leur accorde pas les avantages attachés à la bonne foi, lorsqu'elles n'ont pas d'existence légale ou qu'elles n'ont pas obtenu de l'administration, l'autorisation nécessaire pour acquérir. Laurent, VI, 229. Civ. cass., 19 décembre 1864, S., 65, 1, 18. Rouen, 24 mai 1865, S., 65, 2, 268. Lyon, 12 juillet 1878, S., 79, 1, 313.

¹⁵ La rédaction de l'art. 550, comparée à celle de l'art. 2265, fait clairement ressortir que, si, en matière d'usucapion par dix à vingt ans, le titre est exigé comme condition distincte et indépendante de la bonne foi, il en est autrement en matière de perception de fruits. Du Caurroy, Bonnier et Roustain, II, 100. Demolombe, IX, 596 et 602. Angers, 9 mars 1825, S., 26, 2, 431. Voy. en sens contraire Laurent, VI, 209. La seule dénomination de titre putatif, indique que le détenteur a confiance dans ce titre dont il ignore les vices, et que dès lors, il ne peut être considéré comme étant de mauvaise foi.

¹⁶ Req., 8 février 1837, S., 37, 1, 729. Douai, 15 mai 1847, S., 47, 2, 564. Voy. aussi les arrêts cités à la note 20 *infra*. Cpr. Req., 4 avril 1831, S., 51, 1, 809. Voy. en sens contraire, Laurent, VI, 209.

une autre personne, et le légataire institué par un testament faux ou révoqué dont il ignorait la fausseté ou la révocation, sont à considérer comme possesseurs de bonne foi ¹⁷.

Dans les hypothèses où le possesseur ne peut invoquer qu'un titre putatif, il est tenu de justifier de sa bonne foi, en prouvant qu'il avait des raisons plausibles et suffisantes pour croire à l'existence d'un titre à son profit, ou pour étendre son titre à la chose possédée. Lors, au contraire, que le possesseur produit un titre translatif de propriété qui s'applique réellement à cette chose, il faut distinguer si, pour établir sa bonne foi, il invoque une erreur de fait, ou une erreur de droit. Au premier cas, il est, jusqu'à preuve du contraire, présumé avoir ignoré les vices dont son titre est entaché. Au second cas, il doit, pour repousser l'application de la règle *Nemo jus ignorare censetur*, justifier de l'erreur dans laquelle il se trouvait ¹⁸.

En tout état de cause, le possesseur ne peut être condamné à la restitution des fruits perçus antérieurement à la demande, qu'autant que le jugement constate formellement sa mauvaise foi ¹⁹.

¹⁷ Valette, p. 124 à 128. Demolombe, IX, n° 595 et suiv. Civ. cass., 18 août 1830, S., 30, 1, 312. Civ. rej., 7 juin 1837, S., 37, 1, 581 et 586. Colmar, 18 janvier 1850, S., 31, 2, 533. Angers, 21 janvier 1875, D., 75, 2, 71. Civ. cass., 8 janvier 1872, D., 73, 1, 57. Voy. aussi les arrêts cités à la note 19 du § 616. Voy. cep. Laurent, VI, 206 et suiv.

¹⁸ Civ. cass., 3 mai 1869, D., 69, 1, 254. Civ. cass., 8 janvier 1872, S., 73, 1, 57. Cpr. Demolombe, IX, 615, Laurent, VI, 225.

¹⁹ La simple déclaration que le possesseur a possédé indûment, ne suffit pas. Civ. cass., 8 février 1830, S., 30, 1, 94. Civ. cass., 24 février 1834, S., 34, 1, 78. Civ. cass., 25 mars 1835, S., 35, 1, 529. Civ. cass., 24 juillet 1839, S., 39, 1, 653. Civ. cass., 12 mai 1840, S., 40, 1, 668. Civ. cass., 7 janvier 1861, S., 61, 1, 432. Civ. cass., 3 mai 1869, D., 69, 1, 251. Mais il n'est pas nécessaire que le juge du fait déclare en termes exprès que le détenteur était de mauvaise foi, du moment où, de l'ensemble de sa décision et des déclarations de fait y contenues, il résulte que le détenteur ne pouvait ignorer et qu'il n'a point ignoré en effet, les vices de son titre. Civ. rej., 24 janvier 1889, Journ. le Droit du 27 janvier. Voy. cep. Laurent, VI, 227. Req., 10 mai 1859, S., 60, 1, 996.

4° La bonne foi doit être exclusivement appréciée dans la personne du possesseur, qui prétend avoir fait siens les fruits par lui perçus sans égard à la possession de son auteur ; de telle sorte que le successeur, même à titre universel, d'un possesseur de mauvaise foi, doit être réputé de bonne foi, lorsqu'il ignore les vices du titre de son auteur²⁰,

²⁰ Au soutien de l'opinion contraire, on a dit que la possession du défunt se continue, avec le vice de mauvaise foi, dans la personne du successeur universel, et qu'il en est ainsi même en matière de perception de fruits, comme le prouve la loi 2 au Code de *fruct. et lit. exp.* (7, 51) ; que d'ailleurs, en admettant que le successeur universel gagnât les fruits à raison de sa bonne foi personnelle, il n'en serait pas moins obligé de les restituer, comme tenu de tous les faits de son auteur, et spécialement des obligations qui incombent à ce dernier à raison de son indue possession. Mais cette double argumentation ne nous paraît nullement fondée. Si le successeur universel d'un possesseur de mauvaise foi ne peut, malgré sa bonne foi personnelle, se prévaloir de l'usucapion par dix à vingt ans, la raison en est que, d'une part, cette usucapion exige une bonne foi concomitante à l'acquisition, et que d'autre part, la vocation à la succession n'est un titre translatif que pour les choses dont le défunt était propriétaire. En ce sens et au point de vue de l'usucapion, il est vrai de dire que la mauvaise foi de l'auteur se continue dans la personne de son successeur universel. Mais il en est tout autrement en matière de perception de fruits. En effet, la dispense de restituer les fruits étant accordée à toute personne qui les a perçus de bonne foi, même en vertu d'un titre simplement putatif, rien n'empêche que le successeur universel, possesseur de bonne foi, ne puisse, de son propre chef, invoquer ce bénéfice, quant aux fruits par lui perçus. La loi 2 au Code de *fruct. et lit. exp.* n'est aucunement contraire à cette doctrine, puisqu'elle ne s'occupe que des fruits perçus depuis la demande (*post conventionem*), et qu'il n'est pas douteux que, sous ce rapport, l'héritier ne succède à l'obligation de restitution née dans la personne de son auteur par l'effet du contrat judiciaire. Quand au second argument, il part d'une idée qui nous paraît beaucoup trop absolue, en tant qu'elle rendrait le possesseur de mauvaise foi responsable des suites de son indue possession, même postérieures à son décès. Qu'un tel possesseur soit tenu de restituer, non-seulement les fruits par lui perçus, mais encore ceux qu'a recueillis un tiers auquel il aurait transmis la possession par dol, cela se comprend. Mais on ne comprendrait pas que l'obligation de restituer des fruits qui ne seront perçus qu'après le décès du possesseur de mauvaise foi, préexistât dans sa personne et se transmet à son héritier, alors que la cessation de sa possession, suite naturelle de ce décès, ne se trouve entachée d'aucune espèce de dol. Delvincourt, II, p. 40. Duranton, IV, 357. Hennequin, II, p. 229. Marcadé, sur l'art. 550,

et que, réciproquement, le successeur, même à titre particulier, d'un possesseur de bonne foi, est à considérer comme possédant de mauvaise foi, lorsqu'il connaît les vices dont le titre de ce dernier est entaché ²¹.

5° La bonne foi doit accompagner chaque fait de perception. Si donc le possesseur, de bonne foi dans l'origine, avait cessé de l'être, il devrait la restitution des fruits par lui perçus depuis la cessation de sa bonne foi ²².

n° 2. Chavot, *De la propriété mobilière*, II, 479. Taulier, II, p. 263. Du Caurroy, Bonnier et Roustain, II, 101. Demante, II, 385 bis, VIII. Demolombe, IX, 612 à 614. Zachariæ, § 201, texte et note 7. Laurent, VI, 221. Valette, p. 131, III. Douai, 1^{er} juillet 1840, S., 40, 2, 488. Douai, 15 mai 1847, S., 47, 2, 561. Civ. cass., 24 mai 1848, S., 49, 1, 125. Orléans, 11 janvier 1849, S., 49, 2, 139. Dijon, 12 août 1874, S., 74, 2, 289. Voy. en sens contraire : Domat, *Lois civiles*, part. I, liv. III, tit. V, n° 14. Pothier, *De la propriété*, n° 336. Delvincourt, II, part. II, p. 10 et 11. Proudhon, *Du domaine privé*, II, 551. Coulon, *Quest. de droit*, III, p. 339. Cpr. Caen, 25 juillet 1826, S., 28, 2, 131. Req., 19 mai 1857, S., 58, 1, 59. Civ. cass., 8 juin 1864, S., 64, 1, 388. Civ. rej., 17 mai 1865, S., 65, 1, 250. Ces arrêts, bien que cités ordinairement en sens contraire de l'opinion que nous avons émise, ne la contredisent cependant pas. Le premier statue sur des fruits perçus par des héritiers dans le cours d'une instance engagée contre leur auteur, et vidée avec eux. Cpr. texte n° 5, notes 24 et 26 *infra*. Les trois derniers ont été rendus sur des demandes en restitution de l'indu, c'est-à-dire dans des espèces où il s'était formé, entre le demandeur et le défunt, un quasi-contrat, en vertu duquel ce dernier ayant reçu de mauvaise foi une somme qui ne lui était pas due, se trouvait soumis à l'obligation de la restituer avec intérêts, obligation qui, comme tout autre engagement du défunt, devait passer à ses héritiers avec toutes ses conséquences.

²¹ Zachariæ, § 201, texte et note 8.

²² Valette, p. 134. En matière d'usucapion par 10 à 20 ans, il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition. Art. 2269. *Mala fides superveniens non nocet*. La raison en est que la prescription acquisitive repose sur la possession, c'est-à-dire sur un état de choses permanent, dont le caractère se détermine en général, d'une manière invariable, d'après les circonstances qui en ont accompagné l'origine. L'acquisition des fruits repose, au contraire, sur une perception opérée de bonne foi. Or, chaque acte de perception constituant un fait isolé, dont le caractère est indépendant de celui des perceptions antérieures, il en résulte que le possesseur ne saurait, pour se dispenser de la restitution des fruits qu'il a perçus depuis la survenance de la mauvaise foi, se prévaloir de sa bonne foi origi-

Le possesseur cesse d'être de bonne foi, dès qu'il obtient connaissance des vices de son titre, soit par l'effet d'une demande judiciaire ²² bis ou d'une sommation extrajudiciaire, soit de toute autre manière ²³. Art. 350. al. 2.

Du reste, le possesseur doit toujours être condamné à la restitution des fruits du jour de la demande. Il n'y a, sous ce rapport, aucune différence à faire entre le possesseur qui aurait acquis, par la demande dirigée contre lui, la connaissance des vices de son titre, et celui qui, malgré cette demande, serait resté de bonne foi ²⁴.

narc. Cpr. L. 23, § 1, et L. 48, § 1, D. de acq. rer. dom. (41, 1). Laurent, VI, 220.

²² bis. Civ. cass., 2 avril 1878, S., 79, 1, 261. Req., 4 juillet 1882, S., 82, 1, 105. L'art. 350 est applicable même à l'État, lorsqu'une demande en revendication est formée contre lui. Voir arrêts précités et Besançon, 25 mars 1880, D., 80, 2, 175.

²³ Dans notre ancienne jurisprudence, on n'était pas d'accord sur le point de savoir si le possesseur pouvait être constitué en mauvaise foi autrement que par une demande libellée. Cpr. Ordonnance de 1539, art. 94. Rousseau de la Combe, *vo* Fruits, sect. I Pothier, *De la propriété*, n° 342. Mais la solution affirmative nous paraît aujourd'hui incontestable en présence du second alinéa de l'art. 350. C'est aux tribunaux qu'il appartient de décider en pur point de fait, si, et à partir de quel moment, le possesseur a cessé d'être de bonne foi, en acquérant, n'importe par quelle voie, la connaissance des vices de son titre. Toullier, III, 76 Duranton, IV, 362. Taulier, II, p. 265. Demante, *Cours*, II, 385 bis, VIII Demolombe, IX, 630. Zachariæ, § 201, texte et note 9. Laurent, VI, 222. Bordeaux, 14 août 1809, S., 11, 2, 85. Civ. rej., 23 décembre 1840, S., 41, 1, 136. Civ. cass., 14 janvier 1887, S., 87, 1, 225.

²⁴ L'obligation pour le possesseur de bonne ou de mauvaise foi, de restituer les fruits à partir de la demande, est une conséquence du caractère simplement déclaratif des jugements, et de leur effet rétroactif, entre les parties au jour même de la demande. Le contrat judiciaire ne recevrait pas sa complète exécution, si la chose, devenue litigieuse, n'étant pas restituée avec tous les fruits perçus par le défendeur pendant l'instance. Cpr. Demolombe, IX, 632. On exprime ordinairement la proposition énoncée au texte, en disant que le possesseur doit nécessairement être réputé de mauvaise foi à partir de la demande. Cpr. Civ. cass., 8 mars 1852, S., 52, 1, 497. Paris, 30 avril 1859, S., 60, 2, 655. Mais cette formule n'est pas exacte : d'une part, en effet, il n'existe aucune disposition qui attache une présomption légale de mauvaise foi à la demande formée contre le défendeur ; et, d'autre part, il se peut que de fait il ait, malgré sa de-

Le possesseur doit restituer les fruits à partir du jour de la demande, alors même qu'il a obtenu gain de cause en première instance et en appel, et que la condamnation en délaissement n'est intervenue qu'après la cassation, ou la rétraction sur requête civile, d'une décision primitivement rendue en sa faveur ²⁵.

Les propositions précédentes s'appliquent également aux héritiers, qui seraient condamnés au délaissement par suite d'une instance engagée avec leur auteur ²⁶.

Si le délaissement n'avait été ordonné que par suite d'une seconde demande, introduite après une première instance abandonnée par désistement ou tombée en péremption, le possesseur ne devrait les fruits qu'à partir de la seconde demande, à supposer, bien entendu, qu'il eût continué à être de bonne foi malgré la première ²⁷.

6° Le possesseur de bonne foi n'acquiert que les fruits,

mande, conservé l'entière conviction de la légitimité de sa possession. Laurent, VI, 223. La proposition énoncée au texte est peut-être trop absolue. Ainsi, lorsque le possesseur d'un immeuble a été maintenu par un jugement rendu au possesseur, et que plus tard il est évincé au pétitoire, il ne doit restituer les fruits qu'à partir de la demande au pétitoire. En effet, le jugement possessoire est définitif sur le fait et sur les caractères de la possession : il établit une présomption de propriété au profit du possesseur, lequel peut être réputé de mauvaise foi, et qui dès lors, fait les fruits siens tant que la partie adverse n'a pas établi ses droits par la voie du pétitoire. Civ. cass., 5 juillet 1826, S. Chr.

²⁵ Cette proposition n'est qu'une conséquence des explications données à la note précédente. Req., 3 juin 1839, S., 39, t. 477. Voy. cep. Paris, 18 juillet 1835, S., 35, 2, 403. M. Demolombe, tout en admettant en principe la proposition émise au texte, y apporte cependant une exception pour le cas où la décision rendue au profit du possesseur, aurait été rétractée sur requête civile, en vertu de moyens autres que le dol personnel du défendeur. Mais cette exception, en faveur de laquelle pourraient selon les circonstances, militer des considérations d'équité, ne nous paraît pas conciliable avec l'effet retroactif de la requête civile. Laurent, VI, 223.

²⁶ Cpr. note 20 *suprà*, in *fine*. Valette, p. 132. Caen, 25 juillet 1826, D., 28, 2, 151.

²⁷ Pothier, *De la propriété*, n° 342. Durantou, IV, 362. Demolombe, IX, 656. Laurent, VI, 224.

naturels ou civils, qui ont été produits ou qui ont couru pendant la durée de sa possession ²²; et il ne les fait siens que par une perception effective.

Ainsi, d'une part, il ne peut retenir, ni les fruits civils, échus avant son entrée en possession, qu'il aurait perçus en vertu d'une cession à lui passée par un possesseur de mauvaise foi, ni les fruits civils, qui n'ont couru que depuis la demande en revendication formée contre lui, et qu'il aurait perçus par anticipation.

Ainsi, d'autre part, le possesseur de bonne foi n'acquiert pas, comme l'usufruitier, les fruits civils jour par jour; il ne les acquiert même pas par le seul fait de leur échéance, et ne les fait siens que par la perception ²³. Il n'a

²² En effet, l'art. 549, en attribuant au possesseur de bonne foi, les fruits qu'il a perçus, n'a eu évidemment en vue que les fruits qui ont été produits ou qui ont couru pendant toute la durée de sa possession, de même que l'art. 547, en disant que les fruits appartiennent au propriétaire n'a entendu parler que des fruits qui ont été produits ou qui ont couru pendant toute la durée de son droit de propriété. Demolombe IX, 629. Laurent, VI, 207. Il est toutefois à remarquer que celui qui a pris possession des biens d'une succession à laquelle il se croyait appelé, doit, en vertu de l'effet rétroactif de l'acceptation, être réputé les avoir possédés du jour même de l'ouverture de cette succession, et qu'ainsi il a droit, non-seulement aux fruits qu'il a perçus lui-même depuis sa prise de possession effective, mais encore à ceux qu'il est censé avoir perçus antérieurement, par l'intermédiaire de la personne chargée de l'administration de la succession. Paris, 5 juillet 1834, D., 1834, 2, 217. Civ. rej., 7 juin 1837, D., 37, 1, 363 et 364. Paris, 13 avril 1848, S., 48, 2, 313. C'est à tort, selon nous, que M. Demolombe critique la décision de ses arrêts, en les citant comme contraires à l'opinion émise au texte. Laurent, VI, 207.

²³ L'art. 586, d'après lequel les fruits civils s'acquièrent jour par jour, n'a spécialement pour objet que le règlement des rapports de l'usufruitier et du nu-propiétaire; et si nous avons cru devoir en étendre les dispositions au cas où deux personnes viennent à succéder l'une à l'autre dans la propriété, c'est par la raison que les deux propriétaires successifs ont chacun, comme l'usufruitier et le nu-propiétaire, un droit aux fruits préexistant à leur perception. Mais il n'en est plus ainsi du simple possesseur même de bonne foi, qui, en cette seule qualité, n'a aucun droit aux fruits. Son titre d'acquisition ne reposant que sur le fait de la perception, on ne pourrait lui allouer des fruits civils qu'il n'aurait pas perçus, qu'en étendant arbitrairement la disposition de l'art. 586, et en créant une

donc aucun droit aux fruits civils de l'année courante, ni même à ceux des années précédentes, qu'il n'aurait pas perçus. Si cependant les débiteurs de ces fruits s'en étaient reconnus redevables envers lui, ou s'il les avait cédés à un tiers, il devrait être considéré comme les ayant réellement perçus³⁰.

Le possesseur de bonne foi fait siens, par la perception, tous les fruits naturels ou civils proprement dits, ainsi que les produits ou émoluments qui y sont assimilés, d'après les règles établies au titre *De l'usufruit*, et développées au § 192. Il est donc autorisé à retenir les produits des coupes ordinaires de taillis ou de futaies aménagées, ceux des mi-

présomption de perception qui ne se trouve pas même implicitement consacrée par cet article, dans lequel il n'est question que d'un règlement de droits, indépendant de toute perception. Les précédents historiques viennent également à l'appui de cette manière de voir. Le Droit romain ne laissait au possesseur de bonne foi que les fruits qu'il avait consommés, en partant de l'idée que la restitution des fruits encore existants n'était point pour lui une cause d'appauvrissement. Il est vrai que, dans la vue d'éviter les difficultés que présentait la vérification du fait de la consommation des fruits par le possesseur, les rédacteurs du Code, à l'exemple de l'ancienne jurisprudence française, l'ont dispensé de restituer tous les fruits par lui perçus, sans distinction ; mais, en cela, ils n'ont fait que modifier l'application du principe tel qu'il avait été admis par le Droit romain, et rien ne permet de supposer qu'ils aient voulu établir un principe tout nouveau, en accordant au possesseur le droit de réclamer des fruits qu'il n'aurait pas perçus. Enfin, le texte de l'art. 549 corrobore encore cette solution : en disant que, lorsque le possesseur n'est pas de bonne foi, il est tenu de rendre tous les fruits, cet article donne clairement à entendre que le possesseur de bonne foi est simplement autorisé à garder les fruits qu'il a perçus. Taulier, II, p. 265. Demolombe, XI, 627 et 628. Orléans, 11 janv. 1840, D. *Rep.*, v^o Propriété, 365. Req., 30 juin 1840, S., 40, 1, 884. Caen, 26 février 1847, S., 48, 2, 213. Voy. en sens contraire : Domat, *Lois civiles*, liv. III, tit. V, sect. III, n^o 8. Zachariæ, § 204, texte in *principio*. Laurent, VI, 206. Valette, p. 136 et suiv. Cpr. Civ. cass., 8 janvier 1816, S., 16, 1, 121. Cet arrêt n'est pas contraire à notre doctrine : il est fondé sur ce que le donataire, dont le titre est révoqué pour cause de survenance d'enfants, n'en a pas moins droit aux fruits, en vertu de ce titre, jusqu'à la notification de la naissance de l'enfant. Art. 902.

³⁰ Demolombe, IX, 628.

nes ³⁰ bis, minières, carrières et tourbières qui se trouvaient déjà en exploitation lors de son entrée en possession ³¹, ainsi que les émoluments d'un usufruit ou d'une rente viagère ³².

Mais il n'acquiert pas la propriété des émoluments qui n'ont pas le caractère de fruits. Il est donc, malgré sa bonne foi, tenu de restituer les produits des coupes extraordinaires de taillis, ou de futaies faites en dehors d'un aménagement régulier, ceux des mines, minières, carrières, ou tourbières, non encore ouvertes lors de son entrée en possession ³³, ainsi

³⁰ bis. Voy. cependant Lyon, 7 juin 1882, D., 84, 2, 22.

³¹ Cpr. art. 590, 591 et 598. Demolombe, IX, 624. Laurent, VI, 205. L'on doit considérer comme fruits les produits qu'une chose était destinée à fournir au moment où elle a été soumise à la jouissance d'une personne autre que le propriétaire. Req., 23 fev. 1881, S., 82, 1, 79. Arg. Labbé, *Observations* sous Req., 14 mars 1877, S., 78, 1, 5.

³² Art. 688 et 1568. Demolombe, IX, 623 et 624. Cpr. Douai, 7 mai 1819, S., 20, 2, 127. Req., 2 avril 1829, S., 29, 1, 133.

³³ Ces solutions sont généralement admises; elles n'ont été contestées que par Marcadé (sur l'art. 549, n° 2), qui, ne voyant dans l'art. 549, qu'une application spéciale de l'art. 2279, accorde au possesseur de bonne foi, non-seulement les fruits par lui perçus, mais encore tous les produits mobiliers qu'il a tirés de l'immeuble revendiqué. Peu de mots suffiront pour réfuter ce paradoxe. Et d'abord, le point de vue auquel se place Marcadé, est historiquement faux, puisque la règle que le possesseur de bonne foi fait les fruits siens, était admise dans notre ancienne jurisprudence, bien antérieurement à l'époque où, par un retour aux errements des lois des barbares et de nos premières coutumes, la pratique judiciaire consacra la maxime *En fait de meubles, possession vaut titre*. Cpr. § 183, note 2. Aussi ne trouve-t-on, dans les travaux préparatoires du Code, aucune indication qui autorise à rattacher la disposition de l'art. 549 à celle de l'art. 2279. L'opinion que nous combattons repose, en second lieu, sur une extension évidemment erronée de ce dernier article, qui ne s'occupe que de l'action en revendication de choses mobilières, réclamées d'une manière principale, à une hypothèse qu'il n'a pas en vue de régler, c'est-à-dire à l'hypothèse d'une demande en restitution des fruits et produits d'un immeuble, formée accessoirement à la revendication de cet immeuble. La restitution d'un immeuble revendiqué doit, en principe, avoir lieu *cum omni causa*; et si le possesseur de bonne foi est, en vertu de la disposition spéciale de l'art. 549, autorisé à retenir les fruits qu'il a perçus, c'est là un bénéfice de la loi qu'il n'est pas permis d'étendre à des objets qui n'ont pas le caractère de fruits. Voy. en ce sens. Durantou, IV, 350. Chauvoit, *De la propriété mobilière*, II, 473 et 474. Rivière, *Revue de législation*,

que la moitié du trésor réservée au propriétaire du fonds dans lequel il a été trouvé, et même la totalité du trésor qu'il aurait découvert à l'aide de recherches faites dans ce but²⁶.

IV. De l'acquisition de la propriété par l'effet des conventions¹.

§ 207

Aperçu historique.

En Droit romain, les conventions qui, telles que la vente

1831, III, p. 316 et suiv. Demolombe, IX, 622. et XIII, 47 ; Zacharie, § 218, note 5. Laurent, VI, 205. Req., 3 décembre 1836. S. 37, 1, 76.

²⁶ Cpr. § 201, texte et note 33.

¹ BIBLIOGRAPHIE. *De la transmission de la propriété par l'effet des obligations*, par Bonnier, *Revue de législation*, 1837, VI, p. 132. *Étude historique et critique sur la transmission de la propriété par actes entre vifs*, par Hureauux, *Revue de Droit français et étranger*, 1846, III, p. 678. 763. 844, 897, et 1847, IV, p. 89. *Observations sur le projet de loi portant rétablissement de la transcription*, par Duverdy, *Revue historique*, 1845, I, p. 97. *Nouvelles observations sur la loi relative à la transcription*, par Humbert, *Revue historique*, 1855, I, p. 464. *Commentaire de la loi sur la transcription*, par Lemarcis ; Paris 1855, broch. in-8°. *Exposé des règles du Droit civil résultant de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription*, par Bressolles ; Toulouse 1856, broch. in-8°. *Explication de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription*, par Rivière et François, Paris 1855, broch. in-8°. *Questions théoriques et pratiques sur la transcription*, par Rivière et Huguet, Paris 1856, 1 vol. in-8°. *Commentaire théorique et pratique de la loi du 23 mars 1855*, par Lesenne ; Paris 1858, broch. in-8°. *Commentaire de la loi du 23 mars 1855*, par Troplong, Paris 1856, 1 vol. in-8°. *Études sur la loi de la transcription*, par Ducruet ; Paris 1856 broch. in-8°. *Précis sur la transcription*, par Fons, Paris 1857, broch. in-12. *De la transcription en matière hypothécaire*, par Flandin, Paris 1861, 2 vol. in-8°. *Traité théorique et pratique de la transcription*, par Moufflon, Paris 1862, 2 vol. in-8°. *Résumé de doctrine et de jurisprudence sur la transcription hypothécaire*, par Gauthier, Paris 1862, broch. in-8°. *Du transport de la propriété par l'effet des obligations*, par Hue, Toulouse 1864, broch. in-8°. *De la transmission entre-vifs de la propriété foncière, en droit romain, dans l'ancien droit, et dans le droit actuel*, par Fontaine de Resbecq ; Paris 1864, broch. in-8°. *De la transcription hypothécaire*, par Verdier ; Paris 1881, 2^e édit., 2 vol. in-8°.

ou la donation, ont pour objet la transmission de la propriété mobilière ou immobilière, ne l'opéraient point par elles-mêmes, et ne produisaient cet effet, soit à l'égard des tiers, soit même entre les parties, qu'au moyen de la tradition faite en exécution de ces conventions. Jusque-là, l'acquéreur ou le donataire ne jouissait que d'une action personnelle en délivrance (*jus ad rem*) contre le vendeur ou le donateur, qui restait investi de la propriété (*jus in re*). Il en résultait que, tant que la tradition n'avait point été faite, les créanciers de ces derniers pouvaient valablement poursuivre leurs droits sur la chose vendue ou donnée, et que, dans le cas de deux ventes successives de la même chose, la préférence était due à celui des acquéreurs qui avait obtenu la tradition, bien que son titre fût postérieur en date ¹.

Ces principes, admis en théorie dans les pays de Droit écrit et même dans la majeure partie des pays coutumiers, avaient été profondément modifiés, du moins en matière immobilière, par les effets que la pratique, d'accord avec les dispositions de quelques coutumes, attachait à la clause de *desaisine-saisine* insérée dans les actes notariés, en assimilant la simple déclaration de tradition, résultant de cette clause, à la tradition du Droit romain, qui supposait un déplacement réel de la possession ².

¹ *Traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur.* L. 20, C. de pact. (2, 3) *Quotiens duobus in solidum prædium jure distrahitur, manifesti juris est, cum cui priori traditum est, in detinendo dominio esse potiorum.* L. 15, C. de rei vind. (3, 32). Humbert, n^o 7 à 10.

² Pothier, *De la propriété*, n^o 245 ; et *du contrat de vente*, n^o 314. Ricard, *Des donations*, n^o 901. Argou, *Institution au Droit français*, II, p. 242 et 243. Suivant l'ancien droit de la France, on ne pouvait acquérir que par l'effet du nantissement aucun droit sur des biens vendus, donnés ou obligés. On se faisait mettre en possession par les officiers du Seigneur dont les biens étaient mouvans, (Ensaisinement ; Devoirs de loi,) ou par les juges royaux dans le ressort desquels les biens étaient situés (mainmise, main-assise, mise de fait) Ces formalités avaient été supprimées dans presque toutes les provinces, et l'on avait trouvé plus simple d'attribuer à un acte notarié l'effet qu'elles produisaient : elles avaient toutefois été conservées dans les coutumes des Pays-Bas, du Boulonnais, d'Amiens,

Dans certaines provinces du nord, qui avaient originai-
 rement fait partie des Pays-Bas, et qu'on appelait *pays de*
nantissement, on tenait pour règle que la propriété des im-
 meubles ne pouvait se transférer civilement, soit au regard
 des tiers, soit même entre les parties, qu'au moyen d'une
 investiture donnée par le seigneur ou par ses officiers de
 justice, et précédée de la renonciation de l'ancien proprié-
 taire à tous ses droits, investiture qui se constatait par une
 inscription sur des registres publics tenus à cet effet⁴.

Ce fut dans la législation des pays de nantissement, que
 les rédacteurs de la loi du 11 brumaire an VII puisèrent l'i-
 dée de la transcription sur les registres hypothécaires, à
 laquelle ils soumirent les actes translatifs de biens suscep-
 tibles d'hypothèques. A la différence toutefois de ce qui
 avait lieu dans les pays de nantissement, la transcription
 requise par les art. 26 et 28 de la loi précitée, n'était pas né-
 cessaire pour opérer transmission de la propriété entre les
 parties. L'omission de la formalité dont s'agit avait seule-
 ment pour effet de rendre cette transmission non opposa-
 ble aux tiers qui avaient contracté avec le vendeur, et qui
 s'étaient, de leur côté, conformés aux dispositions de la loi,
 par exemple, à un second acquéreur qui avait fait transcrire

de Pérenne, de Vermandois, de Senlis, Reims, etc. *Decisions de Jean Des*
Mares, n° 189, dans Brodeau sur la Coutume de Paris. Bouteiller, *Somme*
rurale, livre 1, ch. VII, p. 397. Merlin, *Rép.*, v° Devoirs de Loi. La loi des
 20-27 septembre 1790 les a remplacées par la transcription des contrats
 d'alienation et d'hypothèque au Greffe du tribunal de district de la situa-
 tion des biens (art. 3 et 4). Le système de la publicité a été conservé par
 la loi du 11 brumaire an VII, art. 26 et 28. Mais il a disparu, au moins
 en règle générale, par la promulgation du Code civil, lequel déclare que
 la propriété se transmet par l'effet des conventions, sans tradition, ni
 transcription (Cpr. art. 711, 1138 et 2182) sauf les exceptions admises
 pour les donations entre-vifs, les substitutions et pour la procédure de
 purge (art. 939 et suiv. 1069 et suiv. 2181) Le principe posé par la loi
 de brumaire a été repris et élargi par la loi des 23-26 mars 1855.

⁴ Merlin, *Rép.*, v° Nantissement, n° 2. Duverdy, p. 100 et suiv. Cpr.
 Loi des 20-27 septembre 1790, art. 3 à 5. — Ces pays étaient connus éga-
 lement sous les noms de provinces de *vest* et de *devest*, de *saisins* et de
dessaisins. Merlin, *Rép.*, v° Devoirs de loi : Laurent, XXIX, 14 et suiv.
 Demante et Colmet de Santerre, V, n° 56 bis I.

son titre, ou à un créancier hypothécaire, même postérieur à l'aliénation, qui avait pris inscription. Du reste, la loi du 11 brumaire an VII ne contenait aucune disposition relative à la transmission de la propriété mobilière, et des droits immobiliers non susceptibles d'hypothèque

Tel était l'état de la législation sur cette matière, lorsqu'on s'occupait de la rédaction du Code civil ^{bis}.

La commission chargée de présenter le projet de ce Code admit en principe que la propriété, soit des meubles, soit des immeubles, devait, indépendamment de la tradition, et même de toute clause expresse destinée à y suppléer, se transférer par le seul effet des conventions ayant pour objet d'en opérer la transmission. Ce principe fut adopté sans opposition par le Conseil d'État et par le Tribunat ⁴.

En l'appliquant spécialement à la propriété immobilière, la Commission de rédaction avait même inséré, au titre II du troisième livre, un article 38^e ainsi conçu : « Dès l'ins-
« tant que le propriétaire a contracté, par un acte authenti-
« que, l'obligation de donner ou livrer un immeuble, il est
« exproprié ; l'immeuble ne peut plus être saisi sur lui par
« ses créanciers ; l'aliénation qu'il en fait postérieurement
« est nulle ; et la tradition qu'il en aurait pu faire à un se-
« cond acquéreur, ne donne aucune préférence à celui-ci.
« lequel est obligé de restituer l'immeuble à celui dont le
« titre est antérieur, sauf le recours du second acquéreur
« contre le vendeur, ainsi qu'il est dit au titre *du contrat*
« *de vente.* » Mais cet article ayant été attaqué par les par-
tisans de la loi du 11 brumaire an VII, comme préjugant l'abandon du système de cette loi, la Section de législation le supprima, et le remplaça par la disposition qui est devenue l'art. 1140 du Code, dans le but de réserver la ques-

⁴ bis. Sur la loi du 9 messidor an III et le système de publicité qu'elle organise, Voy. la savante monographie intitulée *Etude sur les cédules hypothécaires*, par Challamel ; Paris 1878, 1 vol. in-8^o.

⁵ Les art. 711 et 1138 du Code, qui consacrent ce principe, ne sont que la reproduction de l'art. 1^{er} *des dispositions générales* du livre III, et de l'art. 37 du tit. II, même livre, du projet présenté par la Commission de rédaction.

tion relative à la transcription. Ce fut dans la même pensée qu'au lieu de reproduire l'article du projet portant : *La vente est accomplie dès qu'on est convenu de la chose et du prix*, on y substitua, dans l'art. 1583, la rédaction suivante : La « vente est parfaite *entre les parties*, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix⁶. »

La question de la transcription ainsi réservée, et seule réservée, dut enfin être résolue lors de la discussion du titre *des privilèges et des hypothèques*. La Section de législation proposa à cet effet deux articles ainsi conçus :

Art. 91. « Les actes translatifs de propriété qui n'ont pas été transcrits, ne peuvent être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur, et qui se seraient conformés aux dispositions de la présente. »

Art. 92. « La simple transcription des titres translatifs de propriété sur les registres du conservateur, ne purge pas les privilèges et hypothèques établis sur l'immeuble. Il ne passe au nouveau propriétaire qu'avec les droits qui appartenaient au précédent, et affecté des mêmes privilèges ou hypothèques dont il était chargé⁷. »

Ces deux articles, qui reproduisaient en substance les dispositions des art. 26 et 28 de la loi du 11 brumaire an VII, donnèrent lieu à de vifs débats, à la suite desquels le Conseil d'État adopta en principe « que la transcription du contrat ne transfère pas à l'acheteur la propriété, lorsque le vendeur n'était pas propriétaire, » et renvoya les deux articles à la Section de législation pour être rédigés dans ce sens. Cette résolution, dont ni les motifs ni la portée ne ressortent clairement de la discussion qui l'avait précédée, impliquait-elle, comme le prétendent la plupart des auteurs, le maintien du système de la loi de brumaire ? Il est tout au moins permis d'en douter. Ce qu'il y a de certain, c'est que la section de législation fit disparaître, de sa nou-

⁶ *Discours au Corps législatif*, par Grenier, orateur du Tribunal (Loché, *Lég.*, XIV, p. 237, n° 8).

⁷ Loché, *Lég.*, XVI, p. 236.

velle rédaction, l'art. 91, calqué sur l'art. 26 de cette loi, et qu'elle modifia l'art. 92, qui est devenu l'art. 2182 du Code, en substituant aux expressions : « Il ne passe au nouveau propriétaire qu'avec les droits qui appartenaient au « précédent, » les termes : « Le vendeur ne transmet à l'ac-
« quéreur que *la propriété* et les droits qu'il avait lui-même
« sur la chose vendue, » pour mieux faire ressortir cette
idée, que la transcription ne peut transférer la propriété
à celui qui ne tient ses droits que d'une personne qui n'é-
tait pas propriétaire. Ces changements ne sauraient laisser
aucun doute sur l'intention bien arrêtée du législateur de re-
jeter le système de la loi de brumaire. Une nouvelle preuve
de cette intention résulte de la suppression du mot *consoli-*
der, qui figurait primitivement, tant dans l'intitulé du cha-
pitre VIII, que dans les dispositions correspondantes aux
art. 2167 et 2179, et des observations du Tribunal à la suite
desquelles ce mot a disparu du premier de ces articles. « Il
est nécessaire, disait le Tribunal, de supprimer le mot *con-*
solider, qui n'est plus employé dans le projet de loi, ses
« principes étant différents, quant à la nécessité de la trans-
« cription, de ceux consignés dans l'art. 26 de la loi du 11
« brumaire an VII^e. »

¹ Locré, *Lég.*, XVI, p. 283 à 289, p. 306, p. 319, n^o 15, art. 75. Malgré ces raisons décisives, on avait voulu soutenir, dans les premiers temps de la promulgation du Code, que la transcription n'avait pas cessé d'être nécessaire pour rendre opposable aux tiers, les transmissions à titre onéreux d'immeubles susceptibles d'hypothèques. Cpr. Bruxelles, 31 août 1808, S., 9, 2, 45. Comte, *Dissertation*, S., 12, 2, 217. Jourdan, *Thémis*, V, p. 481 et suiv. Mais la jurisprudence ne tarda pas à se prononcer dans le sens du principe posé au texte. Poitiers, 18 janvier 1810, S., 10, 2, 374. Trèves, 9 février 1810, S., 12, 2, 177. Civ. rej., 8 mai 1810, S., 10, 1, 265. Civ. rej., 16 octobre 1810, S., 11, 1, 25. Bruxelles, 6 août 1811, S., 12, 2, 232. Civ. cass., 19 août 1818, S., 19, 1, 24. Cette jurisprudence fut généralement admise ; et la controverse avait depuis longtemps cessé quand en 1846, M. Hurcaux essaya, mais sans succès, de la faire revivre, dans la dissertation citée en tête de la note 1^{re} de ce paragraphe. Voy. esp. aussi : Pont, *Des privilèges et des hypothèques*, I, n^o 258. Du reste, les indications données au texte prouvent, à notre avis, que c'est en pleine connaissance de cause que les différents corps qui ont concouru à la rédaction du Code, ont entendu revenir sur le système établi par la loi du

L'aperçu qui vient d'être présenté ne concerne toutefois que les actes à titre onéreux. Quant aux donations d'immeubles susceptibles d'hypothèque et aux substitutions portant sur des immeubles, on n'avait pas hésité à en soumettre l'efficacité, à l'égard des tiers, à la condition de la transcription. Art. 939 à 941 et 1069 à 1072.

En dehors de ces dispositions spéciales, la transcription ne fut maintenue que comme formalité préalable à la purge des privilèges et hypothèques, comme condition de leur extinction par la prescription de dix à vingt ans, enfin comme pouvant au besoin remplacer l'inscription pour la conservation du privilège du vendeur⁹.

Le système du Code civil, d'après lequel les transmissions à titre onéreux de propriété immobilière sont opposables aux tiers, indépendamment de la tradition et de la transcription, c'est-à-dire de tout fait et de tout acte propre à en assurer la publicité, peut sans doute se justifier en pure théorie ; mais il était incompatible avec les exigences pratiques du crédit foncier et d'un bon système hypothécaire. Les inconvénients qu'il devait inévitablement entraîner, ne tardèrent pas à se produire^{9 bis}.

Ce qui frappa tout d'abord, ce fut la position faite aux créanciers qui, ayant valablement acquis une hypothèque, ne l'avaient pas encore fait inscrire au moment de l'aliénation de l'immeuble grevé, et qui, par l'effet immédiat de cette aliénation, se trouvaient déchus de la faculté de l'inscrire utilement¹⁰. On profita de la rédaction du Code de pro-

11 brumaire an VII, et que c'est bien à tort que certains auteurs ont considéré la suppression de l'art. 91 du projet, qui reproduisait ce système, comme le résultat d'une surprise, ou comme on n'a pas craint de le dire, d'un escamotage législatif. Cpr. Demolombe, XXIV, 439 à 444.

⁹ Cpr. art. 2108, 2180 et 2181.

^{9 bis} En ce qui touche le système de clandestinité adopté par le Code civil, cpr. Laurent, XXIX, 5 et suiv. — Le livre de Laurent doit être consulté avec une grande réserve pour tout ce qui est relatif à la transcription. En effet, il se place au point de vue de la loi belge du 16 septembre 1831 qui, sous plusieurs rapports, diffère essentiellement de la loi française des 23-26 mars 1855.

¹⁰ Cpr. sur ce point, qui avait été controversé § 272, texte et note 6.

cédure pour donner plus de sécurité à cette classe de créanciers, en les autorisant à prendre inscription, en cas d'aliénation volontaire, jusqu'à la transcription de l'acte d'aliénation, et même dans la quinzaine suivante. Code de procédure, art. 834¹¹.

Mais ce n'était là qu'une mesure incomplète, puisqu'il était toujours possible à un homme de mauvaise foi de vendre une seconde fois ou d'hypothéquer un immeuble qu'il avait antérieurement aliéné, sans que le second acquéreur ou le créancier eût aucun moyen légal et certain de connaître l'existence de l'aliénation, et de se prémunir contre de pareilles fraudes. Aussi réclama-t-on de toutes parts le retour au système de publicité établi par la loi du 11 brumaire an VII, et par suite la réforme du régime hypothécaire.

Avant d'entreprendre cette réforme, le Gouvernement prit, en 1841, le parti de consulter la Cour de cassation, les Cours d'appel et les Facultés de droit sur son opportunité. Parmi les points qu'il signalait à l'attention de ces corps, figurait en première ligne celui de savoir s'il convenait ou non de rétablir la transcription, comme condition d'efficacité, à l'égard des tiers, de la transmission des immeubles et des droits réels immobiliers. La Cour de cassation, la très grande majorité des Cours et la plupart des Facultés de droit se prononcèrent pour l'affirmative¹².

Après une suspension assez longue, le travail fut repris en 1849; et, dans le cours des années 1850 et 1851, l'Assemblée législative s'occupa d'un projet de loi embrassant la refonte du titre *des privilèges et des hypothèques*. Ce projet, qui soumettait à la nécessité de la transcription des actes translatifs de propriété immobilière et d'autres droits sur des immeubles, arriva à la troisième lecture; mais les

¹¹ A partir de la promulgation de cet article, la transcription devint donc nécessaire pour arrêter le cours des inscriptions de privilèges ou d'hypothèques acquis avant l'aliénation.

¹² Cpr. *Documents relatifs au régime hypothécaire, publiés par ordre du garde des sceaux*; Paris 1844, 3 vol. in-8°.

événements politiques en empêchèrent le vote définitif.

C'est dans cet état des choses que le Gouvernement impérial, renonçant à l'idée d'une réforme complète du régime hypothécaire, présenta en 1853 au Corps législatif, un projet de loi dont l'objet principal était le rétablissement de la formalité de la transcription, et son extension à divers actes que la loi du 11 brumaire an VII n'y avait pas soumis. Ce projet, modifié en plusieurs points par des amendements concertés entre le Conseil d'État et le Corps législatif, fut voté par ce corps le 17 janvier 1855, et converti en loi par la sanction impériale, le 23 mars de la même année.

Comme, d'après l'art. 11 de cette loi, les actes et jugements antérieurs au 1^{er} janvier 1856, époque fixée pour sa mise à exécution, continuent à être régis par la législation sous l'empire de laquelle ils sont intervenus, il est nécessaire d'exposer parallèlement les règles établies par cette législation et celles de la loi nouvelle.

Le principe que la propriété se transfère par le seul effet des conventions, n'ayant reçu aucune modification en matière mobilière¹³, nous ne traiterons, aux paragraphes suivants, que de la transmission de la propriété immobilière. Encore, n'aurons-nous à nous occuper que de celle qui s'opère par des actes à titre onéreux, tout ce qui concerne les donations et substitutions devant trouver sa place dans l'explication de ces matières¹⁴.

§ 208.

De la transcription des actes entre vifs, à titre onéreux, et des jugements, au point de vue de la transmission de la propriété immobilière, d'après la législation antérieure à la loi du 23 mars 1855

L'acquisition de la propriété immobilière par le moyen

¹³ Nous avons démontré au § 174, texte n° 1 et note 7, que l'art. 1131 ne renferme pas une véritable exception au principe posé par l'art. 1138.

¹⁴ Cpr. § 696, texte n° 2, lett. d ; et § 704.

de conventions à titre onéreux, n'est pas subordonnée, même en ce qui concerne les tiers, à la transcription des actes qui les renferment. Elle est l'effet direct et immédiat de ces conventions elles-mêmes ¹. Art. 711, 1138 et 2182.

Il résulte de ce principe que l'acquéreur peut, sans avoir rempli la formalité de la transcription, invoquer son droit de propriété contre tous ceux qui prétendraient avoir acquis, depuis l'aliénation faite en sa faveur, et du chef de l'ancien propriétaire, des droits quelconques sur l'immeuble à lui transmis. C'est ainsi qu'il n'est tenu de supporter, ni les hypothèques conventionnelles, légales, ou judiciaires, dont la création ou l'origine serait postérieure à son acquisition. C'est ainsi encore que, dans le cas de deux aliénations successives, le premier acquéreur est préféré au second, alors même que celui-ci aurait fait transcrire son titre, et qu'il aurait été mis en possession.

D'un autre côté, la transcription ne confère pas à l'acquéreur plus de droits que n'en avait son auteur, et ne purge pas les charges dont la chose aliénée était grevée entre les mains de ce dernier. Art. 2182.

Inutile et sans objet sous les divers rapports qui viennent d'être indiqués, la transcription est loin cependant d'être déstituée de toute efficacité juridique.

Elle constitue tout d'abord la première des formalités que doit remplir l'acquéreur, qui veut procéder au purge-ment des privilèges et des hypothèques inscrits sur l'immeuble. Art. 2181.

La transcription confère de plus à l'acquéreur les deux avantages suivants ² :

1° En cas d'aliénation volontaire, elle affranchit en général l'immeuble acquis des privilèges et hypothèques qui n'ont pas été inscrits avant l'expiration de la quinzaine à

¹ Cpr. sur ce principe : l'ensemble du § 207, et spécialement la note 8. Zacharia § 208, texte *in principio*, notes 2 et 3.

² L'art. 2108 attache encore un autre effet à la transcription ; mais la disposition de cet article est étrangère à la théorie de la transmission de la propriété.

dater de l'accomplissement de cette formalité ³. Art 2166. Code de procédure, art. 831.

2° Elle met l'acquéreur en position de prescrire, par dix à vingt ans, la libération des privilèges et hypothèques dont l'immeuble acquis se trouve grevé. Art. 2180, n° 4.

Les diverses propositions qui précèdent s'appliquent aux jugements d'adjudication, opérant transmission de propriété immobilière, comme aux conventions de cette nature, sous cette seule modification, que le jugement d'adjudication sur saisie immobilière purge par lui-même, et indépendamment de sa transcription, les privilèges et hypothèques non inscrits au moment où il a été rendu.

Quant aux jugements d'expropriation pour cause d'utilité publique, ils doivent être transcrits, non pour assurer l'effet de l'expropriation, mais pour arrêter, par l'expiration du délai de quinzaine, le cours des inscriptions. Loi du 3 mai 1841, art. 16.

Les principes développés au présent paragraphe régissent encore aujourd'hui les actes d'aliénation et les jugements ayant acquis date certaine ayant le 1^{er} janvier 1856. Loi du 23 mars 1856, art. 11, al. 1 et 2.

§ 209.

De la transcription des actes entre vifs, à titre onéreux, et des jugements, au point de vue de la transmission de la propriété immobilière, d'après la loi du 23 mars 1855.

Les actes entre vifs et à titre onéreux, translatifs de propriété immobilière, quoique la transférant par eux-mêmes entre les parties, ne peuvent être opposés aux tiers qui ont

³ Cpr. pour le développement de cette proposition : § 272.

⁴ Voy. sur ce point . § 293.

⁵ Cpr. sur l'application de ce principe aux hypothèques en général et aux privilèges : §§ 272 et 278 ; et sur les modifications qui doivent y être apportées en ce qui concerne les hypothèques légales dispensées d'inscription : § 269.

acquis des droits sur les immeubles aliénés, et qui les ont conservés conformément aux lois, qu'autant qu'ils ont été transcrits, et que la transcription en a été effectuée antérieurement à l'accomplissement des formalités requises pour la conservation des droits de ces tiers. Art. 1, n° 1, et art. 3.

Les jugements qui opèrent transmission de propriété immobilière, ou qui constatent une pareille transmission opérée par convention verbale, ne peuvent également être opposés aux tiers que sous la condition, et à partir de leur transcription. Art. 1, n° 3 et 4.

A. *Des actes et jugements soumis à la transcription*

1° Les actes entre vifs soumis à transcription, comme contenant une transmission à titre onéreux de propriété immobilière, sont principalement les suivants :

a. Les ventes immobilières.

Les ventes alternatives de deux immeubles, ou d'un immeuble et d'une chose mobilière, peuvent et doivent être transcrites immédiatement, c'est-à-dire avant toute option, et peu importe que l'option appartienne à l'acquéreur ou au vendeur¹.

¹ La proposition émise au texte est généralement adoptée. Voy. Mourlon, 1, 37. Flandin, 1, 103 et suiv. Elle doit être admise, quelle que soit l'option qu'on se forme sur la nature et les effets d'une vente alternative. A cet égard, nous ne partageons ni le sentiment de M. Mourlon, d'après lequel la vente alternative se décomposerait en deux ventes conditionnelles, ni bien moins encore celui de M. Flandin, qui ne reconnaît à l'acquéreur de droit éventuel que sur la chose à déterminer par l'option. A notre avis la vente alternative confère à l'acquéreur un droit actuel sur les deux choses comprises *in obligatione*, droit qui s'évanouira cependant, quant à l'une d'elles, par le choix de l'autre. Nous en concluons, avec plus de certitude encore que ne peuvent le faire ces auteurs, que dans le cas où le choix appartient à l'acquéreur, la transcription a pour effet de le garantir contre les droits que concéderait le vendeur sur l'une ou sur l'autre des choses comprises dans la vente, et que, dans le cas où l'option appartient au vendeur, la transcription a pour conséquence de rendre inefficaces, à l'égard de l'acheteur, les droits, qu'après avoir usé de sa faculté d'option en vendant ou en hypothéquant l'une de ces choses, le vendeur aurait ul-

Les promesses de vente synallagmatiques, c'est-à-dire celles qui ont été acceptées avec promesse réciproque d'acheter, sont, comme les ventes actuelles, susceptibles de transcription et sujettes à cette formalité¹. Toutefois, si une pareille promesse de vente avait été accompagnée d'une remise d'arrhes impliquant faculté de s'en désister, la transcription serait sans objet jusqu'au moment de la passation du contrat².

Quant aux promesses de vente unilatérales, c'est-à-dire non accompagnées de la promesse réciproque d'acheter, elles ne peuvent être utilement transcrites qu'à partir du moment où celui au profit duquel est intervenue une pareille promesse, a déclaré vouloir acheter; et, pour être complète, la transcription doit porter également sur l'acte qui constate cette déclaration³.

Dans les ventes où a figuré un porte-fort, il faut distinguer si ce dernier a agi au nom de l'acquéreur, ou pour le compte du vendeur.

térieurement concédés sur l'autre. Cpr. Colmet de Santerre, V. 115 *bu.* VI. Dans le cas où l'option appartient au vendeur, il suffit de transcrire l'acte d'obligation, car les tiers se trouvent ainsi avertis. Cette considération nous amène à écarter l'opinion de Verdier (l. 75 qui en pareille hypothèse exige de plus la transcription de l'acte par lequel le vendeur a fait connaître son choix, et cela, sous prétexte qu'avant ce moment il n'a pas cessé d'être propriétaire. C. C. art. 1190. En effet, selon nous, ce qui domine au cas de transcription, c'est la publicité des actes intéressant particulièrement les tiers. Cpr. sur les effets de l'obligation alternative. Toullier, VI. 689 note 1, 692, 695. Demolombe, XXVI. 16 à 19. Marcade, IV. 587. Si l'option appartient à l'acheteur, l'on admet généralement que la transcription de l'acte de vente suffit. Cpr. Laurent, XXIX. 58

¹ Cpr. art. 1389; § 349, texte n° 1, lett. a, Mourlon, I. 38. Flandin, I. 66. Laurent, XXIX. 57. Voy. en sens contraire: Troplong, n° 52. Verdier, 48 et 49.

² Cpr. art. 1590; § 349, texte n° 2, lett. a Flandin, I. 72.

³ Rivière et Huguet, n° 53. Troplong, n° 52. Flandin, I. 61 et 62. Verdier, I. 46 à 47 *bu.* Voy. en sens contraire Mourlon, II. 39. Ce dernier auteur se fonde sur ce que la déclaration de vouloir acheter, faite à la suite d'une promesse unilatérale de vente, réagit, même à l'égard des tiers, au jour de cette promesse. Voy. au § 349, texte n° 1, lett. a, la réfutation de cette doctrine.

Au premier cas, la vente, bien que ne pouvant devenir définitive au regard de l'acheteur que par son acceptation, n'en dépouille pas moins actuellement le vendeur de la faculté de disposer au préjudice de ce dernier de la chose vendue; d'où la conséquence, qu'une pareille vente peut être transcrite immédiatement, que cette transcription sera tout à la fois nécessaire et suffisante pour garantir l'acheteur contre les actes émanés du vendeur dès avant même la ratification, et que celle-ci n'aura pas besoin d'être soumise à la formalité⁵.

Au second cas, au contraire, celui dont la chose a été vendue sans mandat de sa part, conserve d'une manière absolue son droit de propriété, dont il ne se trouvera dépouillé que par sa ratification. Il en résulte que l'acte de vente et l'acte de ratification doivent être transcrits l'un et l'autre, et que la transcription du premier de ces actes n'a d'effet qu'à partir de la transcription du second⁶.

Lorsque l'acquéreur s'est réservé la faculté de faire une déclaration de command ou élection d'ami, la vente et la déclaration de command sont également assujetties à la

⁵ Mourlon, I, 33. Gauthier, n° 36. Flandin, I, 126 et 127. Ces auteurs expliquent les solutions données au texte, en assimilant la vente dont il s'agit à une vente conditionnelle, dans laquelle la ratification de l'acheteur remonterait au jour même du contrat. Mais à notre avis, une pareille vente ne saurait être considérée comme soumise à une condition suspensive. Elle constitue un *contractus claudicans*, par l'effet duquel le vendeur est définitivement lié, quoique l'acheteur ne le soit pas encore. Voy. cep. Chambéry, 17 juin 1865, *Journ. de Grenoble et de Chambéry*, 1866, p. 25.

⁶ Mourlon, I, 32. Rivière et Huguot, nos 57 et 58. Flandin, I, 128 et suiv. Verdier, I, 62-64. Voy. cep. Troplong, nos 55, 128 et 129. Ce dernier auteur, tout en reconnaissant que les droits concédés par le propriétaire avant la ratification de la vente sont opposables à l'acheteur, quand ils ont été dûment conservés, enseigne cependant que la transcription peut et doit avoir lieu immédiatement, dès avant la ratification. Mais à quoi bon, si la transcription de l'acte de vente doit être suivie de celle de l'acte de ratification, et ne peut avoir d'effet qu'à partir de cette dernière ? Il y a mieux : le propriétaire de l'immeuble vendu par un porte-fort, serait autorisé à demander la radiation avec dommages-intérêts de la transcription faite avant sa ratification.

formalité de la transcription, celle de la vente étant nécessaire pour mettre l'acquéreur ou le command à couvert, soit des actes ultérieurs du vendeur, soit de ses actes antérieurs qui n'auraient pas encore été rendus publics par la transcription ou l'inscription, et celles de la déclaration de command étant requise pour garantir le command contre les actes de l'une ou de l'autre espèce émanés de l'acquéreur⁷. Mais l'acceptation du command n'a pas besoin d'être transcrite⁸.

En matière de ventes par correspondance, la transcription doit comprendre toutes les pièces nécessaires pour constater, d'une manière régulière et certaine, l'accord des parties⁹.

⁷ La rédaction de notre proposition indique que les actes de l'acquéreur antérieurs à la déclaration de command, sont opposables au command, lorsqu'ils ont été rendus publics avant la transcription de cette déclaration. Il est, en effet, évident que, par ces actes mêmes, l'acquéreur a renoncé à la faculté d'être command, au préjudice des tiers avec lesquels il a traité. Remarquons, au surplus, que les hypothèques légales et judiciaires dont l'immeuble a pu se trouver frappé du chef de l'acquéreur, n'emportent point de sa part l'idée d'une pareille renonciation, puisqu'elles existent indépendamment de sa volonté ; elles doivent donc s'évanouir par l'effet de la déclaration de command. C'est de ces hypothèques, et non des hypothèques conventionnelles, qu'il faut entendre la disposition de la loi des 13 septembre-16 octobre 1791, à supposer que cette loi ne s'applique pas seulement aux ventes de biens nationaux, mais à toutes espèces de ventes immobilières. Mourlon, I, n° 31. Flandin, I, 143 et suiv. Verdier, I, 71 et 72. Cpr. Laurent, XXIX, 59 à 61.

⁸ Flandin, I, 148. Mourlon qui avait d'abord émis une opinion contraire (*Revue pratique*, 1836, I, p. 226 et 227, n° 31 *ter*), l'a ultérieurement abandonnée (I, n° 60, p. 188, note 1^{re}). Laurent, XXIX, 61. Verdier, I, 72. Quant aux ventes faites à l'audience des criées au profit des avoués, la transcription de la déclaration du nom de l'acheteur n'est pas nécessaire. Cpr. Verdier, I, p. 161, note 3.

⁹ Paris, 8 mars 1865, S., 66, 2, 143. Il nous est difficile d'admettre la proposition contenue au texte. La question est de savoir quelles pièces devront être transcrites au cas de vente par correspondance : Nous répondons toutes celles qui sont de nature à avertir les tiers de l'éventualité d'une mutation de propriété. C'est le but de la loi de 1835. La transcription qu'elle ordonne n'a point comme en Allemagne pour effet de constituer ou tout au moins d'affermir le droit du propriétaire (*Troplong, Transc.*,

Dans les acquisitions en remploi, faite par le mari conformément à l'art. 1435, la transcription de l'acte de vente suffit, sans qu'il soit nécessaire de soumettre à la formalité l'acte contenant l'acceptation de la femme¹⁹.

no 2^e et suiv. Odier, *Systèmes hyp.* p. 29, 140. Alban Dauthuille, *Révision du régime hyp.*, p. 26 et suiv.), elle tend seulement à mettre les tiers en situation de vérifier ce que l'on a justement appelé l'état civil de l'immeuble et à faciliter leurs recherches, c'est pourquoi le conservateur est tenu de transcrire tous les actes qu'on lui présente, sans avoir à en apprécier la portée (cpr. § 174 *bis* texte et note (8) : La formalité légale sera donc régulièrement effectuée par la transcription de tout document quelconque réunissant ces conditions. En décidant d'une manière absolue qu'il y avait lieu de transcrire les lettres ou actes émanant des deux parties et contenant à la fois l'offre et l'acceptation, l'arrêt précité de la cour de Paris nous semble avoir établi une confusion entre les principes de la transcription et ceux qui tiennent à la perfection des contrats. D'abord une règle aussi générale peut, dans certains cas particuliers, manquer d'exactitude, et d'autre part, l'application en est souvent impossible en pratique. Lorsque le vendeur et l'acheteur sont d'accord, tout est facile : on réunit les correspondances échangées, et dont l'ensemble forme la preuve du contrat (Rivière et Huguet, *Quest. sur la transc.*, n° 55. Mourlon, I, n° 27. Flandin, I, n° 80. Verdier, I, n° 49). Mais la question est plus complexe au cas de désaccord des parties, et cette hypothèse sera nécessairement la plus fréquente, car l'acheteur pourra avoir intérêt à transcrire sans retard, surtout s'il redoute soit un changement de volonté de la part du vendeur, soit la réquisition de l'inscription d'une hypothèque légale ou conventionnelle. — L'on peut admettre que la formalité sera suffisamment accomplie dans le cas où l'offre émane de l'acheteur, par la transcription de la lettre d'acceptation du vendeur : si au contraire la proposition a été faite par le vendeur, au moyen de la transcription de cette lettre même. En effet, il ne s'agit pas d'établir la preuve du contrat, mais seulement de mettre les tiers en défiance : et le mot acte dont se sert la loi de 1855 doit être pris non pas comme désignant l'*instrumentum* destiné à prouver la convention, mais dans un sens infiniment plus restreint comme le document sur lequel s'appuie la prétention de l'acheteur. — Cpr. Beudant, sur l'arrêt précité de Paris du 6 mars 1865, D., 67, 2, 25. Voy. en sens contraire, Gauthier, n° 40. Flandin, n° 78. Verdier, I, 48. Lorsqu'il s'agit de ventes demeurées verbales, ou quand les originaux des titres sont perdus, il ne reste pas d'autre ressource que d'obtenir un jugement et de le faire transcrire. Flandin, nos 77 à 79. Gauthier, n° 40. Verdier, n° 48. Cep. Mourlon, n° 26. Cpr. Alger, 10 nov. 1885, D., 86, 2, 161 et la note ¹⁹ Mourlon, I, 60 et 61. Flandin, I, 299 et suiv. Laurent, XXIV, 76. Cpr. Verdier, I, n° 146. La proposition énoncée au texte doit être

Les cessions de droits successifs sont sujettes à transcription, en ce qui concerne les immeubles dépendant de l'hérédité, à moins que, consenties au profit d'un cohéritier, elles n'aient fait cesser l'indivision d'une manière absolue¹¹.

Les cessions d'actions immobilières sont soumises à transcription, en tant qu'elles impliquent transport d'un droit de propriété immobilière¹². Telles sont les cessions d'actions en revendication¹³, et celles d'actions en nullité ou en

adoptée, soit que l'on reconnaisse, avec Mourlon, que l'acceptation de la femme, tout en faisant évanouir les hypothèques légales et judiciaires dont l'immeuble se trouverait grevé du chef du mari, laisse subsister les hypothèques conventionnelles et les aliénations qu'il aurait consenties dans l'intervalle de la vente à l'acceptation, soit qu'avec Flandin on attribue à cette dernière un effet rétroactif tellement absolu, qu'elle ferait disparaître même les actes de disposition émanés du mari. Voy. § 507. texte et notes 68 à 72

¹¹ Hors ce cas, dans lequel la cession de droits successifs équivaut à partage (cpr. § 625, texte n° 1 et notes 2 à 10), et se trouve par cela même dispensée de la transcription (cpr. texte, lett. B, et note 47 *infra*), une pareille cession constitue une véritable vente immobilière, en ce qui concerne les immeubles héréditaires. Rivière et Huguet, nos 53 et 92. Troplong, n° 58. Mourlon, I, 42. Gauthier, n° 51. Flandin, I, 199 à 205. Verdier, I, 89. Cpr. cep. Mourlon, I, 179 à 189. Suivant cet auteur, la cession de droits successifs serait dispensée de transcription, alors même qu'elle n'aurait fait cesser l'indivision que d'une manière relative et par rapport à l'un de ses cohéritiers seulement. Voy. à la note 10 du § 625 la refutation de cette doctrine.

¹² La cession d'une action ne se comprend que comme cession virtuelle du droit qu'elle a pour objet de poursuivre. Une pareille cession est donc sujette à transcription, lorsqu'elle implique transport d'un droit de propriété immobilière. Nous croyons devoir modifier à cet égard l'opinion contraire, que nous avons émise d'une manière trop générale à la note 10 du § 704, en appliquant, non-seulement aux actions résolutoires proprement dites, mais encore aux actions en nullité ou en rescision. Au surplus, nous doutons qu'il se passe dans la pratique des actes portant simplement cession d'actions de la dernière espèce, sans contenir également et comme objet principal de la convention, vente des immeubles auxquels ces actions se rapportent. Dans ce sens, Verdier, I, 78. Troplong, *Vente*, II, n° 909. Davergier, *Vente*, n° 178. Flandin, nos 377 et 390. Cpr. Req., 17 mars 1840, D. *Rep.*, v° Vente, n° 1980.

¹³ Troplong, n° 56. Flandin, I, 378. Verdier, I, 33.

rescision de contrats translatifs de propriété immobilière¹⁴. Telles seraient même les conventions qualifiées de cessions d'actions résolutoires, s'il s'agissait d'une résolution opérée de plein droit¹⁵.

b. Les datations en paiement effectués avec des immeubles. ^{15 bis}.

On doit considérer comme des datations en paiement soumises à la formalité de la transcription : les ventes passées par l'un des époux au profit de l'autre, dans les cas prévus par l'art. 1595¹⁶ ; les abandons d'immeubles faits, même par un ascendant, en paiement d'une dot promise en argent¹⁷ ; les cessions, soit d'immeubles propres, soit même de conquêts, faites par le mari à la femme renonçante pour la couvrir de ses reprises¹⁸, ainsi que les cessions de propres faites dans le même but à la femme acceptante.

¹⁴ Bressolles, n° 17. Mourlon, I, 16. Gauthier, nos 27, 46 et 47. Flandin, I, 378 et suiv. Voy. en sens contraire : Rivière et Huguet, n° 107. Verdier, I, 79.

¹⁵ En pareil cas, la qualification donnée à la convention serait inexacte, puisqu'il n'y aurait plus de résolution à prononcer ; et dans la réalité, la convention opérerait directement et par elle-même le transport de la propriété. — *Quid de la cession d'actions résolutoires proprement dites et de la faculté de réméré ?* Voy. texte, lett. B, notes 67 et 68 *infra*.

^{15 bis} Laurent, XXIX, 63. Verdier, I, 41.

¹⁶ Rivière et Huguet, n° 27. Troplong, n° 61. Gauthier, n° 70. Mourlon, I, 46. Flandin, I, 176. Verdier, I, 41.

¹⁷ *Nec obstat* art. 1406. Si des considérations spéciales ont fait admettre que l'immeuble abandonné par un ascendant en paiement d'une dot promise en argent, ne devient pas conquêt et forme un propre, il n'en est pas moins certain qu'un pareil abandon constitue une aliénation par acte entre vifs et à titre onéreux. Flandin, I, 179.

¹⁸ Par sa renonciation, la femme perd toute espèce de droit sur les biens de la communauté, qui ne peuvent plus entrer dans son patrimoine que par l'effet d'une mutation de propriété. Art. 1492. Troplong, n° 62. Rivière et Huguet, nos 29 et suiv. Gauthier, nos 71 et suiv. Mourlon, I, n° 47 *in fine*, p. 109 et 110. Flandin, I, 177, 178 et 296. Verdier, I, 42. Laurent, XXIX, n° 64. Civ. rej., 8 février 1858, S., 58, 1, 268. Cpr. Civ. cass., 19 décembre 1860, D., 61, 1, 23. Voy. sur les prélèvements de la femme acceptante : lett. B, et note 49 *infra*. Les prélèvements faits par le mari n'entraînent jamais la nécessité de la transcription. Verdier, I, 41. En effet, si la femme accepte la communauté, les prélèvements du mari

c. Les échanges d'immeubles ou de meubles contre des immeubles.

Lorsque les immeubles échangés se trouvent situés dans des arrondissements différents, l'acte d'échange doit être transcrit aux bureaux des hypothèques de l'un et de l'autre de ces arrondissements ¹⁹.

d. Les actes de sociétés, soit commerciales, soit civiles.

Ils sont soumis à la formalité de la transcription, en tant qu'ils contiennent des apports en propriété immobilière, faits par les associés ou par l'un d'eux ²⁰.

Il en est de même des cessions de parts dans les sociétés civiles dont l'actif comprend des immeubles, lorsqu'elles sont faites à un étranger, ou lorsque, ayant été passées au profit d'un associé, elles n'ont point eu pour résultat de faire cesser l'indivision d'une manière absolue ²¹.

Au contraire, les cessions d'intérêts ou d'actions dans des sociétés commerciales, ne sont pas soumises à transcription, lors même que l'actif de ces sociétés comprendrait des immeubles ²².

e. Les contrats de mariage.

Ils sont assujettis à transcription, en tant qu'ils renferment des conventions d'ameublement, portant sur un ou plusieurs immeubles mis dans la communauté d'une manière absolue, c'est-à-dire quant à la propriété même et sans restriction à une certaine somme ²³ (ameublement

font cesser l'indivision, et ils équivalent à partage : si la femme renonce, la communauté tout entière reste au mari, et dès lors, il n'y a pas mutation de propriété Murlon, *Transc.* n° 47. Flandin, n° 297.

¹⁹ Troplong, n° 134. Flandin, I, 183. Murlon, I, 45.

²⁰ Troplong, n° 63. Gauthier, n° 61. Murlon, I, 52. Flandin, I, 266. Laurent, XXIX, 67 et 68. Verdier, I, 40. Lesenne, n° 7. Civ. rej., 28 mai 1862. S., 62, I, 961. Req., 8 mars 1875, S., 75, I, 449. Cpr. Req., 8 décembre 1878, D., 79, I, 3, et la note de Boudant.

²¹ Cpr. texte et note 41 *supra*. Laurent, XXIX, 68. Verdier, I, 47.

²² Ces intérêts ou actions ne constituent, en effet, que des valeurs mobilières. Art. 529. Rivière et Huguet, nos 132 et 133. Flandin, I, 270 à 272. Laurent, XXIX, 68. Verdier, *ibid.*

²³ Murlon, I, 49. Flandin, I, 273 à 277. Verdier, I, 133 à 136. Voy. en sens contraire : Troplong, nos 64 à 67. C'est en restreignant la ques-

déterminé dans le sens que nous attachons à ces expressions). Il en est ainsi, que l'ameublement ait été fait par la femme ou par le mari ²⁴. La transcription, dans cette hypothèse, aura pour objet et pour effet d'empêcher que l'époux auteur de l'ameublement, ne dispose ultérieurement, en qualité de propriétaire, et au préjudice de l'autre, des immeubles ameublis, ou qu'on ne puisse opposer à la communauté des actes de disposition antérieurs, non transcrits en temps utile, à supposer, bien entendu, que, par suite d'une clause expresse ou tacite de séparation de dettes, elle se trouve dégagée, relativement à ces actes, de toute obligation de garantie.

Lorsque l'ameublement est indéterminé, c'est-à-dire limité à une certaine somme, la transcription immédiate du contrat de mariage est sans objet, par la raison qu'un pareil ameublement ne confère par lui-même à la communauté, aucun droit de propriété, ni actuel, ni éventuel, et que, dans le cas même où la formalité aurait été accomplie, l'exécution de l'obligation que l'art. 1508 attache à la clause dont s'agit, ne serait pas susceptible d'être poursuivie contre les tiers qui auraient acquis des droits sur les immeubles formant l'objet de cette clause ²⁵.

tion aux actes passés, par l'auteur de l'ameublement, antérieurement au contrat de mariage, que ce dernier auteur a émis l'opinion que la transcription de ce contrat serait inutile et même nuisible à la communauté. Mais il a oublié, d'une part, que la transcription est indispensable pour écarter les actes ultérieurs d'aliénation que consentirait l'époux duquel procède l'ameublement (cpr. la note suivante), et d'autre part, que la communauté ne sera point, en cas de séparation de dettes, tenue de l'obligation de garantie à laquelle les époux se trouveront soumis à raison d'aliénations antérieures au contrat de mariage. Voy. encore Laurent, XXIX, 75.

²⁴ Mourlon, *op. cit.* Flandin, I, 278 et 279. Verdier, I, 133. Laurent, XXIX, 75. Voy. en sens contraire : Rivière et Huguet (n° 37), qui soutiennent que la transcription est sans objet, lorsque l'ameublement procède du mari. Mais ces auteurs n'ont pas remarqué que la transcription du contrat de mariage peut devenir nécessaire pour empêcher que le mari ne dispose de l'immeuble ameubli, soit pendant le mariage à titre gratuit, soit après sa dissolution à un titre quelconque.

²⁵ Malgré les termes si précis de l'art. 1508. Flandin I, 285 et suiv.)

Mais si l'époux qui a fait un pareil ameublement vient effectivement à comprendre dans la masse un ou plusieurs des immeubles ameublés, et que, par l'effet du partage, ils tombent au lot de l'autre conjoint, il s'opérera, au profit de ce dernier, une mutation de propriété, qui devra être rendue publique par la transcription, soit de la clause d'ameublement et de la partie de l'acte de partage contenant attribution de ces immeubles, soit d'un acte spécial dressé entre les époux pour en constater l'apport à la masse²⁶.

Les contrats de mariage dans lesquels se trouve stipulée une communauté universelle, sont également soumis à transcription, en ce qui concerne les immeubles des époux²⁷.

considère l'ameublement indéterminé comme emportant, au profit de la communauté, transmission d'un droit de propriété, sinon actuel, du moins éventuel. Mais c'est évidemment à tort, puisque le seul effet d'un pareil ameublement est d'obliger l'époux qui a consenti, à comprendre dans la masse, lors de la dissolution de la communauté, quelques-uns de ses immeubles, jusqu'à concurrence de la somme par lui promise, et que cette obligation, qui ne doit être exécutée que lorsque la communauté aura cessé d'exister, ne saurait avoir pour conséquence de conférer à celle-ci un droit quelconque de propriété sur les immeubles qui seront compris au partage. Il pourra sans doute arriver que les immeubles ainsi versés dans la masse par l'un des époux tombent au lot de l'autre : mais cette mutation de propriété ne sera que le résultat de leur apport effectif à la masse et du partage qui l'a suivi, et non un effet direct et nécessaire de l'ameublement lui-même. Nous ajouterons qu'à notre avis, Flandin méconnaît le véritable objet de la transcription, qui est de garantir les tiers contre les actes restés secrets, et non d'assurer entre les parties l'exécution de leurs conventions. Cpr. dans le sens de Flandin, Verdier, I, 139.

²⁶ Mourlon, I, n° 19, p. 127 et 128. Laurent, XXIII, 267 ; XXIX, 73. Voy. en sens contraire Troplong. *Transcr.*, n° 67.

²⁷ Mourlon, I, 52. Flandin, I, 291. Verdier, I, 140. Marcadé, art. 1505, § 2. et art. 1526, Laurent, XXIX, 75. Voy. en sens contraire Sellier, *Transcr.*, n° 112. Si la loi laisse aux parties une liberté absolue en ce qui concerne les stipulations de leur contrat de mariage, on ne saurait toutefois admettre qu'elles fussent soumises à deux régimes contraires, et s'excluant l'un l'autre, tels qu'une communauté universelle, et une communauté réduite aux acquêts, avec faculté d'option en faveur de la femme et de ses héritiers. Dans ce cas, la communauté ayant existé entre les époux doit être liquidée conformément aux principes de la communauté légale. Civ. cass., 15 mai 1878, S., 78, I, 449.

f. Les actes de renonciation à des droits de propriété immobilière. Art. 1, n° 2.

Ils sont soumis à transcription, que la renonciation soit faite à titre onéreux ou même à titre gratuit, lorsqu'elle porte sur des droits définitivement acquis par l'acceptation de ceux auxquels ils se trouvaient dévolus. Il en est ainsi, par exemple, de la renonciation à une succession ou à un legs immobiliers, déjà acceptés.

Sont encore soumis à transcription les actes de renonciation à une succession ou à un legs immobiliers, lorsque la renonciation a lieu à titre onéreux, ou lorsque, ayant lieu à titre gratuit, elle est faite par un cohéritier ou colégataire, non pas purement et simplement au profit de tous les autres, mais en faveur de quelques-uns d'entre eux seulement³⁸.

Les actes de renonciation dans les hypothèses que prévoient les art. 656 et 699, sont également soumis à transcription³⁹.

Enfin, on doit aussi considérer, comme sujette à transcription, la renonciation, en matière immobilière, au bénéfice d'une prescription admise par un jugement passé en force de chose jugée⁴⁰. Il en serait cependant autrement, si la renonciation avait eu lieu par suite de transaction, pendant les délais de requête civile ou de pourvoi en cassation⁴¹.

³⁸ De pareilles renonciations impliquent acceptation, et sont par conséquent translatives de propriété. Cpr. art. 780. Bressoles, n° 17. Verdier, I, 175-176. Laurent, XXIX, 97.

³⁹ Mourlon, I, 126. Demolombe, XII, 885. Verdier, I, 167 *bis*. Laurent, XXIX, 94.

⁴⁰ Rivière et Huguet, n° 84. Flandin, I, 459 à 462. Voy. en sens contraire : Mourlon, I, n° 425, p. 327 et suiv. Cet auteur n'a pas remarqué que, pour résoudre la question de savoir si une pareille renonciation est ou non sujette à transcription, on doit bien moins l'envisager au point de vue des relations du possesseur dont elle émane et de celui au profit duquel elle a lieu, que dans les rapports de ce dernier avec les autres ayants-cause du possesseur renonçant. Verdier, I, 178. Laurent, XXIX, 98 ; XXXII, 199.

⁴¹ Rivière et Huguet, n° 85. Flandin, I, 462 et suiv. Verdier, I, 179. Cpr. Laurent, XXIX, 98 ; XXXII, 199. Cpr. sur la transaction : texte et notes 50 à 52 *infra*.

g. Les actes de résolution de contrats translatifs de propriété immobilière.

Ils sont sujets à transcription, lorsque l'acquéreur renonçant spontanément et sans nécessité à son acquisition, la résolution constitue au fond une véritable rétrocession ²². Il en est ainsi, peu importe que le contrat résolu ait ou non été transcrit ²³.

Les différents actes de la nature de ceux qui viennent d'être énumérés comme sujets à transcription, peuvent et doivent être transcrits immédiatement, alors même que les conventions qu'ils renferment seraient subordonnées à une condition suspensive ²⁴. Il en est ainsi notamment de la vente dont le prix a été laissé à l'arbitrage d'un tiers ²⁵.

2° Les jugements soumis à transcription, comme opérant une transmission de propriété immobilière, sont en général les jugements d'adjudication. Art. 1, n° 1. Cette règle s'applique notamment :

a. Aux jugements d'adjudication de biens dépendant

²² Troplong, 244. Rivière et Huguet, 6 et suiv. Mourlon, I, 44, p. 102 et 103. Flandin, I, 221. Laurent, XXIX, 106. Pour distinguer les actes de résolution sujets à transcription de ceux qui ne le sont pas, plusieurs de ces auteurs s'attachent exclusivement au point de savoir si la cause en vertu de laquelle la résolution a lieu, est une *causa antiqua* ou une *causa nova*. Mais ce criterium ne nous paraît pas tout à fait exact au point de vue de la transcription. En effet une résolution peut être spontanée et dégénérer en rétrocession, bien qu'elle se rattache à une condition inhérente au contrat. C'est ce qui aurait lieu, par exemple, si l'acquéreur, quoique se trouvant en situation de solder son prix, constatait la résolution du contrat de vente pour défaut de paiement du prix. Voy. sur les résolutions amiables non soumises à transcription : texte, lett. B, et note 59 *infra*.

²³ En effet, si les ayants-cause de l'acquéreur faisaient ultérieurement transcrire le titre de ce dernier, la résolution non transcrite ne pourrait leur être opposée. Mourlon, I, *loc. cit.* Flandin, I, 222. Troplong, n° 244.

²⁴ La raison en est que la condition accomplie rétroagit au jour de la formation de la convention, et que celle-ci, par conséquent, peut et doit, dès cet instant, être portée à la connaissance des tiers. Art. 1179. Rivière et Huguet, n° 106. Troplong, n° 54. Gauthier, n° 25. Mourlon, I, 44 et 34. Flandin, I, 87.

²⁵ Cpr. § 349, texte n° 1, lett. c. Mourlon, I, 35. Flandin, I, 90.

d'une succession bénéficiaire ou vacante, et aux jugements rendus sur licitation.

b. Aux jugements d'adjudication, de biens de mineurs, et à ceux sur expropriation forcée ³⁶, lorsque, à défaut de surenchère du sixième, l'adjudication est devenue définitive. Au cas contraire, le jugement rendu sur la surenchère est seul sujet à transcription ³⁷.

c. Aux jugements d'adjudication sur délaissement par hypothèque, ou sur surenchère du dixième ³⁸.

d. Enfin, aux jugements rendus sur folle enchère, mais dans le cas seulement où l'adjudication prononcée, en faveur du fol enchérisseur n'aurait pas été transcrite ³⁹.

³⁶ Cpr. Loi du 21 mai 1858, dont l'art. 1^{er} modifie l'art. 717 du code de procédure. Rivière et Huguet, nos 124, 351 et 352. Gauthier, n° 111. Mourlon, I, 79. Flandin, I, 577 à 579; Verdier, I, 214 à 217. Voy. en sens contraire : Lemarcis, p. 21. Cpr. législation belge, *apud* Laurent, XXIX, 87.

³⁷ Si, par extraordinaire, un jugement d'adjudication de la nature de ceux dont il est question au texte, avait été transcrit, malgré une surenchère du sixième, la transcription du jugement rendu sur cette surenchère, deviendrait sans objet. Mourlon, II, 540 et 541. Verdier, II, 462.

³⁸ Arg. art. 2139. Si la transcription du jugement sur surenchère du dixième est inutile au regard du vendeur, qui s'est trouvé complètement dessaisi par l'effet de la transcription préalable à la purge (art. 2181), elle est nécessaire au regard de l'acquéreur, contre lequel se poursuit la surenchère. Rivière et Huguet, n° 116. Flandin, I, 568. Labbé, *Revue critique*, 1861, XIX, p. 298 et 299, n° 35. Cpr. Mourlon, II, 539. C'est à tort, selon nous, que cet auteur exige, outre la transcription du jugement sur surenchère, une mention de ce jugement en marge de la transcription de l'acte d'aliénation, puisqu'il n'est point question de résolution, mais d'une sorte d'expropriation résultant de l'exercice du droit de surenchère.

³⁹ Arg. art. 779 du code de procédure, modifié par la loi du 21 mai 1858. Il ressort de cet article que l'adjudication sur folle enchère, tout en substituant un second acquéreur au premier, laisse subsister, au regard de l'ancien propriétaire, la première adjudication, et ne résout la transmission de propriété qu'elle avait opérée, que dans la personne du premier adjudicataire, et en faveur seulement des créanciers. La conséquence en est que la transcription de l'adjudication sur folle enchère est sans objet lorsque l'adjudication primitive a été soumise à la formalité. Mourlon, II, 540. Ollivier et Mourlon, *Commentaire de la loi du 21 mai 1858*, n° 618. Seligmann, *Explication de la loi du 21 mai 1858*, nos 704 et 705. Voy. en sens contraire : Chauveau sur Carré, *Lois de la procédure*, quest. 2020 ;

Par exception à la règle ci-dessus posée, les jugements sur licitation ne sont pas sujets à transcription, lorsque l'adjudication a été prononcée au profit de l'un des cohéritiers ou copartageants ⁴⁰.

La même exception s'applique aux jugements d'adjudication rendus, soit au profit d'un tiers détenteur qui se rend adjudicataire de l'immeuble par lui délaissé ou exproprié sur lui, soit en faveur de tout acquéreur ou adjudicataire qui reste propriétaire de l'immeuble à la suite d'une adjudication sur surenchère ⁴¹.

Mais cette exception ne doit pas être étendue, du moins d'une manière absolue, au jugement par lequel un héritier bénéficiaire se serait rendu adjudicataire d'un immeuble de la succession. Ce jugement peut et doit être transcrit pour mettre cet héritier, en sa qualité de tiers adjudicataire, à l'abri des droits que le défunt aurait concédés par des actes non encore transcrits ⁴². Mais l'adjudication sur

Bressoles, nos 33 et 66. Troplong, no 221. Gauthier, no 111. Flandin, I, 382. Ces auteurs se fondent sur ce que le paiement du prix formant une condition, soit suspensive, soit résolutoire, de l'adjudication, la folle enchère fait disparaître d'une manière absolue, et l'adjudication elle-même et sa transcription ; mais cette manière d'envisager les effets de la folle enchère, fort contestable en théorie, a été formellement condamnée par la loi du 21 mai 1838. Cpr. Verdier, II, 461.

⁴⁰ Il en serait autrement, si l'adjudication, ayant été prononcée au profit de deux ou de plusieurs des cohéritiers ou copartageants, n'avait pas fait cesser l'indivision d'une manière absolue. En pareil cas, le jugement d'adjudication n'équivaudrait plus à partage. Flandin, I, 361. Cpr. au surplus texte, lett. B, notes 47 et 48 *infra*.

⁴¹ Art. 2179 et arg. de cet article. *Rapport au Sénat*, de M. de Casabianca, sur la loi du 23 mars 1835, no 27. Bressolles, no 33. Rivière et Huguet, no 117. Gauthier, nos 113 et 114. Troplong, no 101. Mourlon, I, 80 à 82 ; II, 338. Verdier, I, 207 à 209. Laurent, XXXI, no 342. Cpr. *infra*, § 294 no 1. Besançon, 14 déc. 1877, D., 78, 2, 53. Martinique, 9 déc. 1878, D., 80, 2, 34.

⁴² On ne pourrait contester la solution donnée au texte, qu'en partant de l'idée que l'héritier bénéficiaire, qui se rend adjudicataire d'un immeuble de la succession, n'acquiert, même au regard des ayants-cause du défunt, comme vis-à-vis de ses cohéritiers ou de leurs ayants-cause, aucun droit nouveau et distinct de celui qui lui appartenait déjà à titre successif. Dans

licitation d'un immeuble au profit d'un héritier pur et simple n'arrête pas le cours des inscriptions des hypothèques consenties par le *de cuius*^{42 bis}.

Quant aux jugements d'expropriation pour cause d'utilité publique, ils ne rentrent pas sous l'application de la loi du 23 mars 1855, et continuent à être régis, en ce qui concerne la transcription et ses effets, par la loi du 3 mai 1844 ; en d'autres termes, la transcription de pareils jugements n'est requise que pour arrêter, par l'expiration du délai de quinzaine à partir de l'accomplissement de cette for-

cette supposition, en effet, il ne pourrait pas repousser les actes, non transcrits, émanés du défunt, et la transcription de son propre titre serait par conséquent sans objet. Mais cette supposition est, à notre avis, inexacte. Nous croyons, comme le dit la Cour de cassation dans son arrêt du 27 mai 1835 (Req., S., 35, 1, 344), « qu'il y a dans ce cas interversion de « qualité, de droit et de titre, et que l'adjudicataire devient propriétaire « comme un étranger. » Nous ne voyons pas pourquoi l'héritier bénéficiaire, qui s'est rendu adjudicataire d'un immeuble de la succession, serait de condition pire que tout autre acquéreur à titre onéreux. Les ayants-cause du défunt qui ont négligé de faire transcrire leurs titres, ne sont-ils pas en faute à son égard, comme il le serait vis-à-vis d'un adjudicataire étranger ? Nous ajouterons qu'il serait difficile de refuser à l'héritier bénéficiaire, la faculté de purger l'immeuble héréditaire dont il s'est rendu adjudicataire. Labbé, *Revue critique*, 1856, VIII, p. 216, n° 5. Demolombe XV, 491 bis. Civ. rej. et Civ. cass., 12 août 1839, S., 39, 1, 781 et 782. Civ. cass., 62 février 1862, S., 62, 1, 609. Civ. rej., 28 juillet 1862, S., 62, 1, 988. Civ. cass., 12 et 27 nov. 1872, S., 73, 1, 86. Or, si on lui accorde cette faculté, on reconnaît par cela même qu'il possède cet immeuble comme tiers, en vertu d'un titre distinctif de son titre successif ; et il n'y a plus aucun motif pour lui dénier l'avantage de se garantir, au moyen de la transcription, contre les droits établis par le défunt, puisqu'il se trouve soustrait, par l'effet du bénéfice d'inventaire, à l'application de la maxime *Eum quem de evictione tenet actio, eundem agentem repellit exceptio*. Cpr. § 618, texte n° 4. Les ayants-cause du défunt pourront sans doute poursuivre en dommages-intérêts l'héritier bénéficiaire ; mais les condamnations qu'ils obtiendront contre lui ne s'exerceront que sur les valeurs de la succession. Voy. en ce sens : Mourlon, I, 83. Voy. en sens contraire : Rivière et Huguet, n° 120. Troplong, n° 102. Gauthier, n° 115. Ducruet, n° 58. Flandin, I, 583, et II, 1403. Verdier, I, 220 et 221. Valette, *Consultation* insérée dans Sirey, 1873, 1, 88.

^{42 bis} Civ. rej., 8 juin 1869, D., 69, 1, 480; S., 70, 1, 70.

malité, le cours des inscriptions de privilèges ou d'hypothèques acquis antérieurement à ces jugements ⁴⁴.

⁴⁴ Les jugements d'expropriation pour cause d'utilité publique ne rentrent pas, comme on en convient généralement, dans la classe des jugements d'adjudication, dont s'occupe le n° 4 de l'art. 1^{er} de la loi du 23 mars 1855. Ils ne rentrent pas davantage, quoique certains auteurs aient voulu soutenir le contraire, dans la catégorie des actes translatifs de propriété, mentionnés au n° 1 du même article; et ce, par la double raison que, d'après l'économie générale de la loi précitée, le législateur a consacré des dispositions distinctes aux jugements et aux actes d'aliénation volontaire, et que les jugements dont il est ici spécialement question, sont bien moins translatifs de propriété, qu'extinctifs de toute propriété privée, ainsi que cela résulte si nettement de l'art. 18 de la loi du 3 mai 1841. Cpr. Laurent, XXIX, 90. En vain objecte-t-on que les art. 16 et 17, relatifs à la transcription du jugement d'expropriation pour cause d'utilité publique, ne contenant qu'une application spéciale des dispositions de l'art. 834 du Code de procédure, aujourd'hui formellement abrogé par l'art. 6 de la loi du 23 mars 1855, sont dès lors à considérer comme étant eux-mêmes abrogés. Cette objection manque d'exactitude dans son point de départ, puisque, d'après l'art. 834 du Code de procédure, la transcription était simplement facultative, d'après les règles du droit commun, tandis que l'art. 16 de la loi du 3 mai 1841 l'a rendue obligatoire pour les jugements d'expropriation. Elle suppose d'ailleurs que ces jugements sont, comme actes translatifs de propriété, soumis à transcription en vertu de l'art. 1^{er} de la loi du 23 mars 1855, supposition dont nous avons démontré l'erreur. Une remarque importante, qui a échappé aux partisans du système contraire au nôtre, c'est que ce système conduirait non-seulement à une véritable transformation des art. 16 et 17 de la loi du 3 mai 1841, mais encore à une double modification de l'art. 21 de la même loi, en ce que les tiers dénommés en cet article, qui n'auraient pas fait transcrire leur titres avant la transcription du jugement d'expropriation, seraient déchus de tout droit à indemnité contre l'État, lors même que le propriétaire les aurait fait connaître en délai utile à l'administration, et en ce que, d'un autre côté, ces tiers conserveraient leur droit contre l'État par le seul effet de la transcription, et malgré l'absence de la notification prescrite par l'article précité. Nous terminerons en rappelant qu'en ce qui concerne spécialement les créanciers hypothécaires ou privilégiés, il a été formellement déclaré, par les commissaires du Gouvernement, à la Commission du Sénat chargée du rapport sur la loi du 23 mars 1855, « qu'il n'était nullement dérogé à la loi du 3 mai 1841, qu'ainsi les délais accordés par « cette loi aux parties intéressées étaient intégralement maintenus. » Voy. en ce sens : Bressoles, nos 34 et 87. Selher, n° 268. Rivière et Hugnet, n° 353. Troplong, n° 103. Ducruet, p. 5. Gauthier, nos 117 et 158. Cabanous, *Revue critique*, 1855, VII, p. 92. Crépon, *Code de l'expropriation*, art. 17, n° 4. Daffry de la Monnoye, *Tr. de l'expropriation*, I, p. 180. Voy. en sens contraire : Verdier, I, 225. Flandin, I, 599 et suiv. Mourlon, I, 88;