

[ARTICLE 567.]

revertà emphyteuta ab alio accipere potest : ipsum dominum omnimodo hæc comparare. Sin autem duorum mensium spatium fuerit emensum sat dominus hoc facere noluerit : licentia emphyteute detur, ubi voluerit et sine consensu domini meliorationes suas vendere : iis tamen personis, qua non solent in emphyteuticis contractibus vetari ad huiusmodi venire emptionem. Necessitatem autem habere dominos, si aliis melioratio secundum præfactum modum vendita sit, accipere emphyteutam. (IMP. JUL.)

* *Code de jure emphy.*, L. L., 1, 2, 3. } 1. Le contrat emphytéotique ne doit
Traduit. par P.-A. Tissot. } pas être classé parmi ceux de louage
ou d'aliénation ; mais nous ordonnons qu'il forme une troisième espèce de
contrat séparée et distinguée de l'une et de l'autre précitées ; qu'il ait
un caractère et une définition qui lui soient propres ; qu'il soit légitime et
valable, et qu'en vertu duquel tout ce qui a été convenu entre les parties
contractantes par écrit, sur quelque objet que ce soit, même les cas fortuits,
soit ferme et valable, jouisse d'une autorité perpétuelle et soit observé en
toute manière. Si n'ayant rien été prévu dans la convention au sujet des
cas fortuits, il arrive que par un cas de cette espèce tellement violent que
la chose donnée par contrat emphytéotique périclite, que ce dommage soit
supporté non par le preneur à qui il ne reste rien, mais par le propriétaire ;
parce que cette perte est arrivée par un accident fortuit, et que d'ailleurs
le contrat ne porte aucune disposition qui puisse le laisser à la charge du
preneur. Mais si le dommage arrivé est léger, ou ne porte point sur toute
la chose, et duquel il ne résulte absolument aucun dommage à la subs-
tance de la chose, que le preneur ne doute point qu'il ne soit à sa charge.

2. Nous ordonnons qu'à l'égard des contrats emphytéotiques, les pactes
et toutes les autres dispositions contenues dans ce titre, soient observées, et
même ce qui concerne l'expulsion du preneur, dans le cas où il ne paierait
pas au propriétaire la pension convenue, et celui où il ne lui apporterait
pas les quittances par lesquelles il doit constater que les impositions pu-
bliques du fonds ont été acquittées. Mais si n'ayant rien été convenu
dans le contrat sur ce dernier objet, il a cessé pendant trois ans entiers de
payer au propriétaire les pensions convenues, et de lui apporter les quit-
tances qui doivent constater du paiement des impositions, le preneur ne
peut lui rien demander en aucune manière à titre des améliorations qu'il
peut avoir apportées dans le fonds, ni lui opposer la clause pénale du con-
trat ; mais si le propriétaire le désire, il doit être absolument expulsé,
quand même il prétendrait qu'il n'a été nullement inquiété au sujet de la
cause qui occasionne son expulsion ; parce qu'aucun débiteur ne doit at-
tendre d'être poursuivi et prévenu, mais s'offrir volontairement à payer la
dette ; d'après ce que nous avons ordonné généralement par une loi anté-
rieure. Mais, afin que les propriétaires ne puissent sous ce prétexte ex-