

liorations qu'il a faites, les règles sont les mêmes que celles exposées par rapport à l'emphytéote aux articles 561 et 582."

L'article 582 : " Quant aux améliorations faites par le preneur volontairement et sans y être tenu, le bailleur peut, à son choix, les retenir en payant ce qu'elles ont coûté ou leur valeur actuelle, ou bien permettre à l'emphytéote de les enlever à ses frais, si elles peuvent l'être avec avantage pour lui et sans détériorer le sol ; aux cas contraires, elles restent sans indemnité au bailleur, qui peut néanmoins forcer l'emphytéote à les enlever conformément aux dispositions de l'article 417."

L'article 958 assimile le grevé de substitution à l'emphytéote quant aux améliorations faites par ce dernier *volontairement et sans y être tenu*.

L'article 582 considère l'emphytéote comme un possesseur de mauvaise foi quant aux améliorations faites par lui volontairement et sans y être tenu. En effet, l'article 582 du code civil est la copie exacte du dernier paragraphe de l'article 417 du code civil, s'appliquant au possesseur de mauvaise foi (1).

Aux termes de l'article 582, ce n'est qu'à l'égard des impenses et améliorations que le grevé de substitution aurait faites *volontairement et sans y être obligé* qu'il serait traité comme un propriétaire de mauvaise foi et non à l'égard des impenses et améliorations *nécessaires* qu'il aurait faites ; au sujet des impenses *nécessaires*, il a toujours le droit d'en être remboursé même si elles n'existent plus.

C'est ce que porte le paragraphe 2 de l'article 417 du code civil.

L'ancien droit et notre code civil reconnaissent donc également au grevé de substitution le droit d'être remboursé des impenses et améliorations *nécessaires* qu'il aura faites même si elles n'existent plus.

Le grevé devra donc être prudent et se rappeler qu'en dehors des impenses et améliorations *nécessaires et indispensables à la conservation ou à l'exploitation de la chose*, il n'est qu'un possesseur précaire et que les travaux qu'il faits pourront, à l'ouverture de la substitu-

---

(1) Le possesseur de mauvaise foi est celui qui possède sans titre, celui qui, interrogé sur la cause de sa possession, répondra *possideo qui a possideo*, ou celui qui possède en vertu d'un titre dont il connaît les vices. Beaudry—Lacantinerie—*Des biens*—No. 327.