

[ARTICLE 417.]

des sommes qu'il eût réservées si ces fruits n'avaient pas été siens. Les fruits ont été par lui dépensés d'année en année *lautius vivendo*, et les compenser aujourd'hui avec les constructions qu'il a faites, ce serait le ruiner, malgré la volonté contraire de la loi, en exigeant d'une manière détournée une restitution dont l'art. 549 le dispense.—Par exemple, supposez qu'un individu qui se croyait de bonne foi propriétaire d'un fonds ait fait des constructions considérables pour lesquelles il a dépensé tous ses capitaux (capitaux qui formaient sa fortune entière) ; supposez encore que le fonds soit assez considérable et qu'il l'ait possédé assez longtemps pour que les fruits qu'il en a tirés soient égaux, ou à peu près, à la valeur des constructions : si l'on admettait la compensation, le résultat serait la ruine complète du possesseur, et la règle que la possession de bonne foi donne la propriété des fruits ne serait plus qu'un piège tendu par le législateur.

Mais s'il était établi en fait que le possesseur du fonds, sans faire pour lui plus de dépenses que s'il n'avait pas recueilli les fruits, ne s'en servait que pour construire ou planter sur le fonds ; s'il était prouvé que les travaux faits sont vraiment la représentation des fruits exclusivement employés à cet objet ; comme alors, en laissant de côté les mots pour ne considérer que les choses dans leur résultat dernier, il serait vrai de dire que les ouvrages existants sont les fruits eux-mêmes laissés et accumulés sur l'immeuble, nous pensons que le propriétaire pourrait compenser. Dans ce cas, en effet, on peut dire que le possesseur n'a pas recueilli les fruits, il les a placés sur le fonds : *fructus augent fundum*.

IV.—429. Si, dans le cas d'un constructeur de bonne foi, le propriétaire n'avait pas le moyen de payer la plus-value, comme dans ce cas on ne peut pas forcer ce constructeur à démolir, et que, d'un autre côté, on ne peut pas contraindre un propriétaire à abandonner tout ou partie de son bien pour arriver au paiement de construction qu'il n'a pas fait faire, on remplacera le paiement de la plus-value (ou des déboursés,