

[ARTICLE 470.]

serait pas chargée d'usufruit. On ne peut en ce cas suspecter de fraude le refus qu'il fait de la rebâtir. C'est de ce cas qu'on doit entendre ce que dit Ulpien : *Si quæ vetustate corruissent, neutrum cogi reficere*. Le propriétaire n'est en ce cas obligé à autre chose qu'à retirer les ruines qui empêchent l'usufruitier de jouir de la place, si mieux n'aime le propriétaire les abandonner ; *suprà*, No. 241.

* 3 *Toullier*, } 443. Mais peut-il l'y contraindre ? Peut-il obli-
 No. 443. } ger le propriétaire de faire les grosses réparations manquantes au commencement de l'usufruit, et celles qui surviennent pendant sa durée ? Ces deux questions méritent un examen sérieux, parce que les opinions ne paraissent pas fixées.

Quant à la première, *Domat* pose en principe que le propriétaire n'est pas tenu de faire les réparations, ou de remettre en bon état ce qui se trouve démolé ou endommagé *au temps que l'usufruit est acquis*, à moins que ce ne fût par son fait, ou qu'il ne fût chargé par le titre de remettre les choses en bon état. L'usufruitier est restreint au droit de jouir de la chose en l'état qu'elle est au moment où ce droit lui est acquis, de même que celui qui acquiert la propriété d'une chose ne doit l'avoir que telle qu'elle était lorsqu'il l'a acquise (art. 1614 du Code).

Ce principe, que *Domat* a puisé dans le droit romain, a été consacré par l'art. 600, qui porte que " l'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont."

Il ne peut donc obliger le propriétaire de les remettre en bon état ou de faire les réparations ; la conséquence est directe et nécessaire.

Mais on oppose l'art. 605, qui porte " que les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit."

Si l'on voulait conclure de cette disposition qu'à l'ouverture