

biens en bon état, et quant à la dispense de réparer les bâtisses qu'ils ont érigées volontairement et sans y être tenus.

Quant aux réparations que l'un et l'autre sont tenus de faire pendant leur jouissance, notre code ne contient pas de dispositions qui soient applicables au grevé et à l'emphytéote réciproquement. Au contraire, des règles spéciales régissent l'emphytéote et d'autres le grevé.

Ainsi, l'article 577 du code civil déclare :

“ L'emphytéote est tenu de faire toutes les améliorations auxquelles il s'est obligé, ainsi que toutes les réparations, *petites et grosses*.”

Et l'article 947 du code civil dit : “ Le grevé fait tous les actes nécessaires à la conservation des biens.”

Est ce à dire qu'il doive comme l'emphytéote faire à ses frais toutes les réparations *petites et grosses* ?

Non. En référant à l'ancien droit, résumé dans l'article 947 du code civil, on voit que le grevé doit prendre, sous sa propre responsabilité, toutes les mesures nécessaires pour la conservation des biens ; en conséquence faire les grosses et menues réparations, sauf, en ce qui concerne les grosses réparations, à répéter le montant de ses impenses contre les appelés, lors de l'ouverture de leurs droits, ou à se faire autoriser par justice soit à aliéner une partie des biens substitués, soit à contracter un emprunt dont le capital sera à la charge des appelés. (1)

Nous devons donc reconnaître que, suivant l'article 581, que l'article 958 applique aussi au grevé, le grevé et l'emphytéote sont tenus lors de l'ouverture de la substitution ou de la restitution des biens ou à la fin du bail de rendre les biens en bon état, mais dispensés de faire des réparations aux améliorations qu'ils ont faites volontairement et sans y être tenus.

Quant aux réparations faites pendant leur jouissance, l'emphytéote, qui était tenu de les faire à ses frais, n'a aucun recours à exercer contre le propriétaire ; mais le grevé ou ses héritiers pourront se faire rembourser par l'appelé le coût des grosses réparations qu'il aura été obligé de faire faire de ses deniers, pour la conserva-

(1) Demol. Vol 22 No 567 et les autorités citées par lui. Thevenot d'Essaulles, annoté par M. le juge Mathieu, p. 209, No 689. 12 R. L. p. 649.