

[ARTICLE 469.]

inction entre l'usufruit établi à titre onéreux et l'usufruit établi à titre gratuit (*Droit comm. de la France*, t. II, p. 34, de l'*Usufruit*).

Et Bannelier (dans ses *Notes sur Davot*) avait aussi présenté la même distinction en ces termes :

“ En usufruit à titre onéreux, même en douaire, les grosses réparations doivent être faites par le propriétaire (et conséquemment toutes les autres, si c'est à l'entrée de l'usufruit), à moins que la chose n'ait péri en plein, par pur cas fortuit, *non vitio rei, non ædificiorum ætatibus*. Si le propriétaire en fait l'avance, l'usufruitier lui en payera les intérêts. Que s'il déclare ne pouvoir le faire, la douairière ou l'usufruitier à titre onéreux, fait l'avance, pour en être remboursée après l'usufruit fini. S'ils ne peuvent y parfournir ni l'un ni l'autre, ils empruntent en commun ; le propriétaire est chargé du principal, et l'usufruitier des intérêts de son temps.

“ L'usufruitier à titre lucratif ne peut exiger qu'on lui fasse les grosses réparations ; et s'il en fait faire lui-même, on ne lui rendra que la mieux-value effective, eu égard au temps où l'usufruit finira, et non à ce qu'il en aurait coûté ; à la différence de ce qui vient d'être dit pour l'usufruit onéreux, ou même pour la douairière.” (*Traité sur diverses matières du droit français*, t. II, liv. II, tit. xv, § 1, Nos. 8 et 9.)

Cette distinction toutefois n'avait pas eu d'autres défenseurs ; et elle ne reposait, en effet, sur aucune base sérieuse. La constitution d'usufruit à titre onéreux produit sans doute, à la différence de la constitution à titre gratuit, l'obligation de garantie ; mais la garantie ne s'applique, bien entendu, qu'à l'existence du droit transmis ; elle ne s'applique pas à l'état matériel de la chose ; cette chose, au contraire, à moins d'une stipulation spéciale, doit être délivrée seulement dans l'état où elle se trouve au moment du contrat ; et il est évident que celui qui aliène la propriété en tout ou en partie, n'est pas tenu de faire les réparations dont la chose aurait alors besoin, ni moins encore, s'il est possible, les réparations qui deviendraient nécessaires, dans l'avenir, par des causes postérieures au contrat.