

CHAPITRE V.

DE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE DES IMMEUBLES.

Art. 138 et 139. Le Code présente ici six conditions requises pour la prescription acquisitive : des immeubles. Comme cette prescription est très différente de celle des meubles, par ses conditions, on a consacré un Chapitre distinct aux deux sortes de biens.

On sait que le fondement de la prescription acquisitive est la possession.

La possession a été l'objet d'un Chapitre spécial, au Livre des *Biens*, on n'a donc pas à revenir sur sa nature complexe, de fait et de droit. Mais on a précisément réservé celui de ses effets qui est de mener à la prescription, et cela va nous remettre en présence de ses diverses espèces (v. art. 179 et s.)

La première condition pour que la possession d'un immeuble mène à la prescription est qu'elle soit "à titre de propriétaire"; c'est la possession "civile," opposée à la possession simplement "naturelle"; elle est encore opposée à la possession "précaire," où le possesseur, par son titre même, reconnaît un autre maître de la chose, la possède pour un autre.

La possession doit encore être "continue," c'est-à-dire, se révéler par des actes de maître aussi rapprochés et réguliers que l'usage de la chose le comporte : il est clair que la possession d'une terre en culture, d'une rizière ou d'un bois, n'exige pas la présence du posses-

seur ou d'un de ses représentants, comme la possession d'une maison ou d'un jardin ; mais la possession d'une terre labourable ou d'une rizière cesserait d'être continue si le possesseur en avait négligé la culture pendant un an, ou même pendant la moitié de l'année, lorsque l'usage local des autres propriétaires est de tirer deux récoltes différentes de sols de la même nature que celui qui est possédé.

Nous supposons avec le texte de notre article 139 que c'est par négligence "ou volontairement que le possesseur n'a pas cultivé. La déchéance n'a donc pas lieu au cas d'obstacle temporaire résultant d'une force majeure (v. art. 106, 3^e al.).

La discontinuité une fois établie, la prescription ne doit être comptée que depuis la reprise de la possession : sous ce rapport, elle produit le même effet que l'interruption, et même un effet plus nuisible au possesseur, car cet effet est toujours absolu, tandis que l'interruption n'a un effet absolu que lorsqu'elle est naturelle, (v. art. 107), non lorsqu'elle est civile, auquel cas l'effet n'est que relatif à celui qui a fait l'interruption (v. art. 110).

Il ne faut pas confondre la "discontinuité" avec la "suspension" de la prescription : en cette matière, le sens technique des mots n'est pas toujours d'accord avec leur sens vulgaire. On a vu avec détails, au Chapitre précédent, ce qu'est la suspension : c'est un effet légal de certaines circonstances qui empêchent de compter comme utile une possession qui avait d'ailleurs tous les caractères requis pour mener à la prescription.

Il ne serait pas exact non plus d'ajouter aux conditions requises la "non suspension," comme on va y ajouter la "non interruption," parce que la suspension n'empêche pas la prescription, elle la retarde seulement.

* La troisième condition, "la non interruption," nous est connue par le Chapitre III : il n'y a pas à y revenir ;

il suffit de rappeler qu'une nouvelle prescription peut recommencer dès que la cause d'interruption a pris fin (v. art. 106, 2^o al.).

La quatrième condition est que la possession soit "paisible"; son opposé est la possession "violente," celle qui est "obtenue ou conservée par la force ou la menace" (v. art. 183, 2^o al. du Livre des *Biens*): rien ne serait plus contraire à la présomption d'acquisition légitime qu'une possession obtenue conservée par la violence.

Une différence est d'ailleurs à noter entre la violence originaire employée pour acquérir la possession et celle dont on aurait usé pour la conserver: celle-ci serait plus nuisible que la première, à cause de sa continuité. Si la violence originaire n'avait été suivie d'aucune tentative de fait ou de droit, de la part du vrai propriétaire, pour recouvrer sa chose, le vice pourrait être considéré comme purgé après un certain temps reconnu par le tribunal, lorsque la question de prescription lui serait soumise, et c'est de ce moment que la prescription serait comptée utilement. De même, en cas de violence à l'effet de conserver la possession, on compterait la prescription à partir du moment où elle aurait manifestement cessé.

Mais, sur ce point encore, une grande précaution est nécessaire: la menace peut durer sans être renouvelée; c'est ce qui arriverait si le propriétaire, intimidé par une menace faite contre lui ou les siens, s'était abstenu de réclamer en justice, de peur que les menaces ne fussent mises à exécution: ce qu'on doit considérer c'est plutôt la crainte du propriétaire que la menace elle-même du possesseur, et la prescription ne devrait être comptée qu'à partir du moment où la crainte aurait dû cesser, par le changement des circonstances ou des personnes intéressées.

La cinquième condition est que la possession ait été

“publique;” la possession non publique est dite “clandestine” (v. art. 183, 3^e al. du Livre des *Biens*). C'est encore là une condition en parfait accord avec le caractère de présomption que nous attribuons à la prescription.

On a établi sous l'article précité que les deux vices de violence et de clandestinité de la possession ne sont que relatifs et qu'ils n'empêcheraient pas la prescription de courir contre l'intéressé qui n'aurait pas été l'objet de la violence ou qui n'aurait pas ignoré la possession clandestine. Il n'en est pas de même de la précarité qui, excluant l'intention d'avoir la chose à soi, à titre de propriétaire, empêche la possession d'être civile.

Art. 140. La sixième et dernière condition que doit remplir la possession pour mener à la prescription acquisitive d'un immeuble est le temps requis par la loi.

Ce temps varie de moitié, suivant que la possession réunit ou non deux nouvelles conditions.

On a vu, à l'article 181, que la possession peut être fondée, ou non, sur un “juste titre ou sur une juste cause” et à l'article 182, que le possesseur peut être “de bonne foi ou de mauvaise foi.”

Ces qualités favorables ou défavorables de la possession ont été déjà l'objet d'explications suffisantes sous ces articles.

Rappelons seulement, pour l'intelligence de notre article, tous les actes d'aliénation, à titre gratuit ou onéreux, nommés ou innommés, sont des justes titres, et il faut y compter le legs.

Mais, bien entendu, il faut supposer un vice dans ces acquisitions : autrement, la prescription serait inutile ; ainsi, au cas de transmission, le vice est qu'elle n'ait pas été faite par le propriétaire véritable, et, au cas d'occupation, le vice est que la chose n'ait pas été sans maître.

Si le possesseur a ignoré ce vice “au moment où le

titre a été créé," il est de bonne foi ; dans le cas contraire, il est de mauvaise foi.

On remarquera que ce n'est pas au moment où la possession a commencé que la bonne ou la mauvaise foi est considérée, mais au moment " de la création du titre."

Ce qui importe c'est que la bonne foi ne soit pas nécessaire pendant toute la durée de la possession.

Il y a une profonde différence morale entre celui qui est de mauvaise foi au moment où il contracte et celui qui, ayant, à l'origine, cru à la qualité de propriétaire chez son cédant, a découvert ensuite qu'elle lui manquait. C'est tout autre chose, en effet, de s'engager sciemment dans une mauvaise voie, alors que l'abstention ne cause aucun préjudice et que le mobile ne peut être que la recherche d'un avantage illicite, et ne la pas quitter, de ne pas revenir sur ses pas, alors qu'on s'y est engagé de bonne foi, en faisant des sacrifices pour l'acquisition et pour l'installation, sacrifices qu'on ne pourrait que rarement et toujours difficilement recouvrer de son cédant.

Lorsque le possesseur a les deux avantages d'une juste cause et de la bonne foi originaire, le délai de la prescription est de moitié plus court que lorsque l'un de ces avantages ou tous deux lui manquent.

Le délai de 30 ans, au cas de défaut de titre ou de mauvaise foi est emprunté au droit européen. Quant au délai de 15 ans, au cas de juste cause et bonne foi, il simplifie une solution compliquée dans les Codes étrangers de questions de distance que le texte a soin d'exclure.

On remarquera, en passant, que la loi fait une allusion à la preuve de la juste cause et de la bonne foi : on a vu à l'article 199 que celui qui invoque une juste cause doit la prouver directement, tandis que la bonne foi est présumée et que c'est à celui qui la conteste à prouver la

mauvaise foi ; notre article a donc soin de ne soumettre à la condition de 30 ans de possession que “ celui qui ne peut justifier d'un juste titre ou contre lequel la mauvaise foi est prouvée.”

Il ne suffirait pas d'ailleurs, pour prouver la mauvaise foi du possesseur, d'invoquer le registre des inscriptions qui porterait le nom du véritable propriétaire ; la question s'est déjà présentée au sujet de la garantie d'éviction dont les effets varient suivant que l'acheteur a été de bonne ou de mauvaise foi : le possesseur ne serait convaincu de mauvaise foi que s'il avait demandé au conservateur un certificat des inscriptions ou connu autrement le droit du vrai propriétaire.

Art. 141. Du moment que le possesseur se prévaut d'un juste titre, il doit en observer les règles et conditions ; or les actes translatifs de propriété et d'autres droits réels doivent être inscrits pour être opposables aux tiers, et le vrai propriétaire est un tiers par rapport au titre sur lequel le possesseur prétend fonder une prescription de 15 ans, il ne peut donc se voir opposer qu'un titre inscrit : l'inscription complètera utilement la publicité requise dans la possession.

Art. 142. On sait que certaines conventions sont soumises à la forme authentique, notamment la donation entre-vifs et le contrat de mariage : la solennité n'est pas exigée seulement pour la preuve, mais pour l'existence même de l'acte. La conséquence en est qu'un titre entaché de cette nullité ne peut être considéré comme un juste titre pour la prescription : il ne remplit pas la condition essentielle du juste titre qui est d'être “ de nature à conférer le droit possédé.”

La loi donne la même solution à l'égard d'un titre qui était seulement annulable pour vice de consentement ou pour incapacité et qui a été effectivement annulé en justice.

Art. 143. La jonction ou continuation de possession de l'auteur à ses successeurs ou ayant-cause généraux ou particuliers, ne concernant pas seulement la prescription, a eu sa place à la matière de la possession en général : la loi se borne à renvoyer à ce qu'en dit l'article 192 du Livre des *Biens*.
