

caire, quelque longue que soit leur possession, à moins qu'elle n'ait été intervertie (1). Les particuliers peuvent donc avoir une possession à titre de propriétaire, tandis que la commune n'a qu'une possession précaire à titre d'usagère. En droit, cela n'est point douteux, quelles que soient les difficultés de fait, quand il s'agit de distinguer ces deux espèces de possession. Par contre, un habitant de la commune peut exercer un droit d'usage sur des landes et bruyères en son propre nom; tandis que la commune, par la généralité de ses habitants, exerce le droit de propriété. La distinction est certes subtile, toutefois elle est possible en droit, et la cour d'Angers l'a appliquée (2).

308. La précarité est-elle un vice absolu ou relatif? Les auteurs s'accordent à enseigner que la précarité est un vice absolu (3). Dans notre opinion, tous les vices qui empêchent le possesseur de prescrire sont absolus, en ce sens que toute personne peut s'en prévaloir, car tous sont exclusifs d'une volonté de posséder comme possèdent les propriétaires; et le législateur n'a pas entendu consolider une pareille possession. Quant à la précarité, il y a un motif péremptoire, c'est que les détenteurs précaires ne possèdent réellement pas. Il y a cependant une objection, c'est que la précarité résulte d'un contrat; or, les tiers peuvent-ils se prévaloir de ce qui se passe entre les parties contractantes? L'objection est à l'adresse des auteurs qui admettent des vices relatifs. Dans notre opinion, les caractères de la possession utile à prescrire sont établis dans l'intérêt général qui a légitimé la prescription; dès lors toute partie intéressée peut s'en prévaloir.

II. Conséquences de la précarité.

309. La loi pose en principe que ceux qui possèdent pour autrui et leurs héritiers ne prescrivent jamais, par quelque laps de temps que ce soit, quand même eux et

(1) Toulouse 13 avril 1832 (Dalloz, au mot *Usage forestier*, n° 128).

(2) Angers, 27 mai 1843 (Dalloz, au mot *Prescription*, n° 428), et Rejet, 4 décembre 1844 (Dalloz, 1845, I, 44).

(3) Duranton, t. XXI, p. 350, n° 223, et tous les auteurs.

leurs héritiers posséderaient pendant mille ans, dit Dumoulin. En effet, le titre même en vertu duquel ils détiennent la chose prouve qu'ils ne possèdent pas comme propriétaires, et qu'ils ne peuvent pas posséder comme tels, puisque leur titre constate qu'ils possèdent pour le propriétaire, auquel ils sont obligés de restituer la chose qu'ils détiennent sans la posséder, dans le sens juridique du mot. Dumoulin, en disant qu'une détention de mille ans serait toujours une détention précaire, disait en d'autres mots ce que répète, en termes plus énergiques encore, l'article 2236 : les détenteurs précaires ne prescrivent *jamais*, par *quelque laps de temps que ce soit*. C'est l'éternité, autant que les hommes peuvent parler d'éternité, puisque les héritiers succèdent au vice de leur auteur et le transmettent à leurs héritiers à l'infini. La cour de Nancy a débouté des communes de leur prétention à la propriété d'une partie de la forêt de Dieulet, bien que leur possession remontât au douzième siècle; mais c'est précisément l'origine de leur possession qui témoignait contre elles; le titre de concession prouvait qu'elles étaient usagères; sept siècles de possession n'avaient pas purgé ce vice, et il ne sera jamais purgé, à moins qu'il n'y ait une interversion du titre, ce qui n'est le plus souvent qu'une restriction de théorie (1).

Bigot-Préameneu dit, dans l'Exposé des motifs, « que la règle suivant laquelle on est toujours présumé posséder au même titre doit être mise au nombre des principales garanties du droit de propriété » (2). Cela est vrai; reste à savoir si cette garantie est en harmonie avec le principe de la prescription. La loi veut consolider les possessions, même aux dépens des droits du propriétaire : après trente ans, le possesseur l'emporte. Or, voici une possession qui dure pendant des siècles, le possesseur ignore que dans son origine son droit était précaire; il a la volonté de posséder comme propriétaire, il est convaincu qu'il l'est. Et cependant après des siècles de possession il sera évincé par

(1) Marcadé, t. VIII, p. 108, n° II de l'article 2241.

(2) Bigot-Préameneu, Exposé des motifs, n° 9 (Loché, t. VIII p. 517).

le propriétaire primitif. Cette longue incertitude de la possession n'est-elle pas en opposition avec le principe sur lequel repose la prescription? Pour justifier la loi, on dit que la possession ne doit l'emporter sur la propriété que si elle réunit les caractères qui en font la manifestation du droit de propriété. Il est vrai que les successeurs universels du détenteur précaire sont toujours des détenteurs précaires, en droit. Mais en quoi diffèrent-ils, en fait, de l'usurpateur? Celui qui par la force se met en possession d'un héritage contracte aussi l'obligation de le restituer, et cette obligation passe à ses héritiers. Néanmoins après trente ans, l'usurpateur sera préféré au propriétaire : la stabilité des possessions le veut ainsi. Pourquoi cette indulgence d'une part, et cette sévérité excessive d'autre part? Il y a là une véritable anomalie (1).

310. Il ne faut pas croire que toutes les actions qui résultent de la possession précaire soient perpétuelles. Le possesseur précaire ne peut prescrire. De là suit que la chose qu'il détient peut toujours être revendiquée contre lui; cette action est perpétuelle. Mais le propriétaire a encore une autre action qui naît du contrat intervenu entre lui et le détenteur précaire, c'est l'action personnelle; cette action reste soumise à la prescription ordinaire de trente ans. Si donc la chose périt ou si elle est aliénée, le propriétaire ne pourra pas la revendiquer contre le tiers acquéreur si celui-ci a prescrit, et il peut prescrire, comme nous allons le dire; le propriétaire n'aura qu'une action en dommages-intérêts contre le détenteur précaire, et celle-là se prescrit par trente ans. Dunod en a fait la remarque en prenant pour exemple le dépôt. Tant que la chose déposée se trouve dans les mains du dépositaire, elle ne peut être prescrite. Mais si elle n'existe plus, si elle a péri ou si le dépositaire l'a aliénée, l'action du déposant en dommages-intérêts se prescrira par trente ans (2). Ce que Dunod dit du dépositaire est vrai de tout détenteur précaire. Une pièce de terre est donnée à bail par acte authentique du

(1) Mourlon, t. III, p. 768, n° 1853. Marcadé, t. VIII, p. 109, note.

(2) Dunod, part. I, ch. XII, p. 101 et suiv. Leroux de Bretagne, t. I, p. 282, n° 374 et 375.

15 février 1762; le fermier l'aliène. Son obligation de restitution se convertit en celle de payer la valeur de la chose et les dommages-intérêts. L'action ne fut intentée qu'en 1814, donc plus de trente ans après qu'elle avait pris naissance. Il a été jugé que l'action était prescrite (1). Il faut ajouter que la prescription de l'action personnelle court, non du jour où le détenteur précaire a aliéné la chose, mais du jour où l'action a pris naissance, c'est-à-dire du jour où le contrat a été formé. La prescriptibilité de l'action personnelle corrige ce qu'il y a de trop sévère dans l'imprescriptibilité de l'action réelle. Il est rare, entre particuliers, que les biens restent dans une famille pendant plusieurs générations; ils passent assez rapidement d'un possesseur à un autre, et comme les successeurs particuliers prescrivent, on ne voit guère de revendication exercée après des siècles. Les exemples que l'on cite datent de l'ancien droit, d'une époque où il existait des corporations qui se perpétuent et acquièrent sans aliéner.

Ce que nous venons de dire s'applique aussi à la possession de l'article 2279. En fait de meubles, la possession vaut titre, ce qui veut dire que l'on ne revendique pas les choses mobilières. Mais la maxime de l'article 2279 suppose que le possesseur possède à titre de propriétaire, comme nous le dirons plus loin; le possesseur précaire ne peut donc pas l'invoquer : c'est dire que celui de qui il tient la chose peut toujours la revendiquer contre lui et ses héritiers. Pothier en fait la remarque, en traitant du prêt à usage. L'emprunteur et ses héritiers, dit-il, ne peuvent opposer aucune prescription de temps pour se dispenser de rendre la chose prêtée lorsqu'elle se trouve en leur possession, quand même le prêt en aurait été fait depuis plus de trente ans. L'emprunteur ayant commencé à posséder à titre précaire, lui et ses héritiers continuent à posséder à ce titre; et cette possession d'emprunt, en laquelle ils sont censés être, réclame perpétuellement pour la restitution de la chose, qui doit être faite à celui qui l'a prêtée ou à ses successeurs. Telle est aussi l'opinion des auteurs mo-

(1) Amiens, 18 novembre 1814 (Dalloz, au mot *Prescription*, n° 433.)

dernes (1). Elle n'est pas sans difficulté. L'obligation personnelle de l'emprunteur se prescrit par trente ans; n'est-ce pas dire qu'après ce laps de temps il n'y a plus d'emprunt? Et cependant il y a toujours un possesseur à titre d'emprunt, et il possédera éternellement à ce titre (2). Cela se concilie difficilement avec le principe qui n'admet pas la revendication des choses mobilières, en théorie du moins; car au point de vue des textes, la solution n'est pas douteuse.

311. Le principe établi par l'article 2237, que les héritiers des détenteurs précaires ne peuvent prescrire, donne lieu à une légère difficulté. On demande s'il s'applique aux successeurs irréguliers, tels que les enfants naturels. Le doute naît de l'article 756, aux termes duquel les enfants naturels ne sont point héritiers. En faut-il conclure que l'article 2237 n'est pas applicable aux successeurs irréguliers? La cour de Bruxelles répond que si la loi refuse le titre d'héritier aux enfants naturels, c'est par respect pour le mariage; cela n'empêche pas les successeurs irréguliers d'être tenus des obligations du défunt; si celui-ci était détenteur précaire, ses successeurs universels seront tenus de l'obligation de restitution, et seront par conséquent aussi des détenteurs précaires (3). C'est en ce sens que Bigot-Prémeneu a expliqué l'article 2237 dans l'Exposé des motifs: « Le successeur à titre universel de la personne qui tenait la chose pour autrui n'a point un nouveau titre de possession. Il succède aux droits tels qu'ils se trouvent; il continue donc de posséder pour autrui, et conséquemment il ne peut pas prescrire. » L'orateur du gouvernement ne parle pas des *héritiers*, il oppose les *successeurs universels* aux *successeurs à titre singulier*. Telle est la vraie théorie en matière de possession précaire (4).

312. Les successeurs à titre singulier peuvent prescrire; c'est la disposition de l'article 2239, qui est ainsi

(1) Pothier, *Prêt à usage*, n° 47. Duranton, t. XVII, p. 598, n° 542, et tous les auteurs.

(2) Bugnét sur Pothier, t. V, p. 18, note 2.

(3) Bruxelles, 23 février 1857 (*Pasicrisie*, 1857. 2, 177).

(4) Bigot-Prémeneu. Exposé des motifs, nos 11 et 12 (Loché, t. VIII, p. 347).

conçu: « Ceux à qui les fermiers, dépositaires et autres détenteurs précaires, ont transmis la chose par un titre translatif de propriété, peuvent la prescrire. » La raison en est que les successeurs à titre particulier ne sont pas tenus des obligations de leur auteur; l'obligation de restitution, et, par suite, la qualité de détenteur précaire, ne passent donc point du vendeur à l'acheteur. Quand le vendeur n'est pas propriétaire, l'acheteur n'acquiert pas la propriété, mais il acquiert une possession utile à la prescription, car sa possession n'est point celle de son auteur, c'est une possession nouvelle, qui n'est point entachée du vice de précarité. On pourrait objecter que nul ne peut transmettre plus de droit qu'il n'en a: le vendeur n'ayant pas de possession utile à la prescription, comment peut-il transmettre à l'acheteur une possession autre que celle qu'il a lui-même? L'orateur du gouvernement répond que le vendeur ne transmet pas sa possession à l'acheteur; celui-ci commence une possession qui n'est point précaire, parce que son titre ne le soumet pas à l'obligation de restituer la chose; cette obligation, personnelle à son auteur, ne passe point à ses successeurs. Les successeurs à titre particulier ont un titre nouveau qui est translatif de propriété, comme le dit l'article 2239. C'est là une condition essentielle pour que les successeurs particuliers puissent prescrire; car si leur titre les soumettait aussi à restituer la chose, ils seraient détenteurs précaires, et, par suite, ils ne pourraient pas prescrire. Ainsi si le fermier sous-loue ou cède son bail, il va de soi que le sous-preneur ou le cessionnaire ne peuvent prescrire, puisque leur titre les oblige à restituer l'héritage; et à raison de cette obligation qu'ils contractent, ils sont détenteurs précaires (1).

313. Dans l'ancien droit, on discutait la question de savoir si l'emphytéote pouvait, en aliénant le fonds emphytéotique, donner ouverture à la prescription en faveur de l'acquéreur. C'était un point très-important, car la même difficulté se présentait pour le vassal. Dunod expose les

(1) Duranton, t. XXI, p. 404, n° 249. Leroux de Bretagne, t. I, p. 295 et 395.

deux opinions qui s'étaient formées, sans se prononcer. La jurisprudence mettait l'emphytéote sur la même ligne que l'usufruitier. C'est la bonne doctrine. L'emphytéote est possesseur quant à son droit d'emphytéose; il est détenteur précaire quant au droit de propriété. C'est sur ce dernier point que la controverse s'était élevée. On avait, dans l'ancien droit, transporté à l'emphytéose la distinction du domaine direct et du domaine utile qui dominait dans la propriété féodale, et l'on en concluait que l'emphytéote et le vassal ne pouvaient priver le seigneur de la possession du domaine direct (1). Il est inutile d'entrer dans ce débat, puisque notre droit moderne ignore la distinction du domaine utile et du domaine direct. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur l'emphytéose (t. VIII, nos 342-345).

314. L'application des principes que nous venons d'établir soulève une autre difficulté. On pose parfois comme règle que le possesseur ne prescrit point quand il est tenu de l'obligation personnelle de rendre la chose à son véritable maître. C'est une extension du principe formulé par l'article 2236, et en l'étendant on l'altère. La loi n'admet qu'une seule possession précaire, celle des détenteurs qui possèdent pour autrui, c'est-à-dire ceux qui, en vertu de leur titre, reconnaissent le droit du propriétaire à qui ils sont tenus de restituer la chose. Tout autre possesseur n'est pas détenteur précaire et peut par conséquent prescrire. Je vends un héritage, l'acheteur me paye le prix avant la délivrance; je reste détenteur de l'immeuble et je le possède pendant trente ans, aurai-je prescrit la propriété? L'affirmative nous paraît certaine. Je suis, à la vérité, obligé de faire la délivrance de la chose à l'acheteur, mais il ne résulte pas de là que je sois détenteur précaire, car je ne détiens pas en vertu d'un titre qui me donne le droit de détenir la chose en la possédant pour le propriétaire. Je possède au contraire sans titre, ce qui exclut toute détention précaire; car les détenteurs précaires ont un titre. Or, dès que je ne suis pas détenteur précaire

(1) Dunod, part. I, ch. VII, p. 35 et suiv.

rien ne m'empêche de prescrire, pourvu que ma possession ait les caractères exigés par l'article 2229 (1).

315. Les détenteurs précaires peuvent prescrire si le titre de leur possession se trouve interverti, c'est-à-dire si leur titre précaire fait place à une possession à titre de propriétaire. Comment cette interversion se fait-elle? D'après l'article 2238, il faut, ou une cause venant d'un tiers, ou une contradiction opposée par le détenteur précaire au droit du propriétaire. Il n'y a pas d'autre cause d'intervention. De là suit que la détention reste précaire tant qu'elle n'est pas intervertie par l'une des causes que nous allons exposer.

III. De l'intervention de la possession précaire.

A. CAUSE VENANT D'UN TIERS.

316. Qu'entend-on par cause venant d'un tiers? Dunod distingue deux cas. Le changement de la possession peut être juste, comme si le fermier achète de son bailleur le bien qu'il tenait à ferme; cet achat le rendra propriétaire si la propriété appartient au bailleur, et il lui donnera la possession légitime, utile à la prescription, si l'héritage n'appartenait pas au bailleur. Il y a encore changement quand le fermier acquiert d'un tiers les fonds qu'il tenait à ferme; ce sera une interversion injuste, dit Dunod, mais qui ne laissera pas de donner ouverture à la prescription (2). La distinction est peu juridique. Dans les deux cas, il y a vente: pourquoi la vente faite par le bailleur est-elle une cause juste d'intervention, tandis que la vente faite par un tiers est une cause injuste? Pour qu'il puisse s'agir de prescription, il faut supposer qu'aucun des vendeurs n'est propriétaire; à ce point de vue, les deux causes sont d'égale nature, injustes en ce sens que les vendeurs aliènent la chose d'autrui; cela n'empêche pas la cause d'intervention d'être juste à l'égard de l'acheteur, s'il est

(1) Mourlon, *Répétitions*, t. III, p. 763, nos 1844 et 1845. En sens contraire, Duranton, t. XXI, p. 384, n° 243.

(2) Dunod, part. I, ch. VIII, p. 36.