

testament n'était pas enregistré. La lettre fut remise à la fille de la testatrice, seule héritière connue; celle-ci, ne sachant pas lire, eut recours à un voisin, avec lequel elle se rendit chez le notaire; elle apprit qu'elle était exhéritée; elle paya les frais d'acte et d'enregistrement afin d'empêcher de nouvelles réclamations. Il fallait encore se prémunir contre l'indiscrétion du voisin; elle lui promit de dédommager les petits-enfants; c'est par cette promesse qu'elle acheta son silence. Celui-ci confia le secret à sa femme. En 1836, la fille déshéritée fit un testament par lequel elle léguait ses biens à sa fille cadette, au mépris de sa promesse. La voisine l'ayant menacée de dévoiler le secret aux parties intéressées, on lui offrit un bois pour obtenir son silence; elle refusa et avertit les petits-enfants de la testatrice. Tels étaient les faits. Le premier juge donna gain de cause aux enfants; il écarta l'article 2262, en disant que si la loi permettait de prescrire sans bonne foi, elle n'autorisait pas à employer le dol et la fraude pour se maintenir dans la possession, alors qu'elle condamne toujours la fraude et que la doctrine aussi enseigne que le dol fait exception à toutes les règles. C'était introduire dans le code les distinctions entre les divers degrés de mauvaise foi que les anciens jurisconsultes faisaient, et que le code rejette par cela seul qu'il ne les reproduit point. En appel, la décision a été réformée (1). La décision de la cour est très-juridique, mais il faut convenir que la loi qui autorise une aïeule à dépouiller ses petits-enfants par le dol et la fraude est très-peu morale.

La cour de cassation a cassé un arrêt qui avait admis l'exception de mauvaise foi dans l'espèce suivante. Vente d'un immeuble avec clause précaire. Le possesseur précaire revend à un sous-acquéreur qui avait connaissance du vice de son titre. Il posséda pendant trente ans. Pouvait-il opposer la prescription? En droit, l'affirmative est certaine (2). En morale, il est tout aussi certain que la loi ne devrait jamais donner son approbation à la mauvaise foi.

(1) Agen, 27 avril 1839 (Dalloz, au mot *Prescription*, n° 840, 1°).

(2) Cassation, 8 février 1836 (Dalloz, au mot *Prescription*, n° 840, 3°).

SECTION II. — De la prescription de dix à vingt ans.

§ 1^{er}. *Conditions.*

386. L'article 2265 porte : « Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans. » C'est la plus favorable des prescriptions, puisqu'elle n'exige qu'une possession de dix ans; mais c'est aussi celle qui est soumise aux conditions les plus rigoureuses, car, si la durée de la possession n'est que de dix ans, c'est parce que le possesseur a, en outre, un juste titre et la bonne foi; il a fait tout ce que la loi exigeait de lui pour acquérir la propriété; il a acquis l'immeuble en vertu d'un titre qui lui en aurait transmis la propriété si son auteur avait été propriétaire; il n'y a aucun reproche à lui faire, puisqu'il a agi de bonne foi; la loi a donc dû consolider sa possession après un laps de temps relativement court. Le véritable propriétaire n'a pas le droit de se plaindre, car il est en faute, il n'a pas veillé à la conservation de ses droits, il est coupable de négligence; l'intérêt public exige que les droits du possesseur soient consolidés.

387. La prescription de dix ans ne s'applique qu'aux immeubles (1). Quant aux objets mobiliers, l'action en revendication n'est pas admise contre les possesseurs de bonne foi; ils peuvent se prévaloir de la maxime qu'en fait de meubles, la possession vaut titre. Nous reviendrons plus loin sur ce principe qui joue un si grand rôle dans notre droit.

En général, tout immeuble qui est dans le commerce se prescrit par dix ans. Une loi du 12 mai 1871, portée en France à la suite des funestes excès commis à Paris sous l'empire de la Commune révolutionnaire, a dérogé à la règle. L'exception mérite d'être mentionnée comme fait historique. La loi est ainsi conçue (art. 1) : « Sont déclara-

(1) *Quid* des droits réels? Voyez, sur les servitudes, t. VIII, n° 194; sur l'usufruit, t. VI, n° 338; sur l'emphytéose, t. VIII, n° 369; sur les hypothèques, t. XXXI, p. 369, n° nos 383-391.

rés inaliénables, jusqu'à leur retour aux mains du propriétaire, tous les biens meubles et immeubles de l'Etat, du département de la Seine, de la ville de Paris et des communes suburbaines, des établissements publics, des églises, des fabriques, des sociétés civiles, commerciales ou savantes, des corporations, des communautés, des particuliers, qui auraient été soustraits, saisis, mis sous séquestre ou détenus d'une manière quelconque, depuis le 18 mars 1871, au nom ou par les ordres d'un prétendu comité central, comité de salut public, d'une soi-disant Commune de Paris ou de tout autre pouvoir insurrectionnel, par leurs agents, par toute personne s'autorisant de ces ordres, ou par tout individu ayant agi, même sans ordre, à la faveur de la sédition. » Le second article de la loi consacre la conséquence qui résulte de l'inaliénabilité proclamée par le premier : « Les aliénations frappées de nullité ne pourront, pour les immeubles, servir de base à la prescription de dix ou vingt ans, et, pour les meubles, donner lieu à l'application des articles 2279 et 2280 du code civil. Les biens aliénés pourront être revendiqués, sans aucune condition d'indemnité et contre tous détenteurs, pendant trente ans, à partir de la cessation officiellement constatée de l'insurrection de Paris. »

388. L'article 2265 suppose que le possesseur a acquis *un immeuble*, c'est-à-dire un héritage déterminé. S'il s'agit d'une universalité, telle qu'une succession, l'action intentée par l'héritier contre le possesseur n'est pas une action en revendication, c'est une action en pétition d'hérédité, laquelle se prescrit par trente ans (t. IX, nos 514-519). Il en serait de même si l'héritier apparent cédait son droit, car le cessionnaire serait également un héritier apparent, puisqu'il possède au même titre que le cédant (1).

N^O 1. DU JUSTE TITRE.

389. Qu'entend-on par juste titre? L'orateur du gouvernement le définit dans l'Exposé des motifs en ces termes :

(1) Douai, 17 août 1822 (Duranton, t. XXI, p. 587, n^o 369). Comparez Rejet, 9 avril 1834 (Daloz, au mot *Prescription*, n^o 378, 2^o).

« C'est un titre qui, de sa nature, est translatif du droit de propriété (1) ». Il est juste, en ce sens qu'il aurait transféré la propriété au possesseur si l'auteur avait été propriétaire; mais il ne transfère pas la propriété parce que l'auteur ne peut pas transmettre à son ayant cause un droit qu'il n'a pas lui-même (2). Peu importe que le titre de l'auteur soit vicié; cela n'empêche pas qu'il soit juste, puisqu'il est de sa nature translatif de propriété. Ainsi la mauvaise foi de l'auteur, son dol même n'empêche pas le titre d'être juste à l'égard de l'acquéreur (3). Voilà pourquoi la loi permet de prescrire à ceux qui acquièrent une chose du détenteur précaire (art. 2239). Il a été jugé qu'ils peuvent prescrire, quand même ils auraient eu connaissance de ces titres lors de l'acquisition (4); cela n'empêche pas le titre d'être juste; reste à savoir si l'acquéreur est de bonne foi; ce qui est une question de fait, comme nous le dirons en traitant de la bonne foi.

390. Le juste titre le plus usuel, c'est la vente. L'échange est un contrat tout à fait analogue à la vente (5). De même la dation en paiement, car donner en paiement, c'est vendre. Le paiement, d'ordinaire, n'est que l'exécution du contrat; de sorte que c'est le contrat qui constitue le juste titre; cependant, s'il s'agit d'une chose indéterminée, la propriété en est transférée par le paiement; dans ce cas, le paiement devient un juste titre. Il y a aussi des actes à titre gratuit qui forment de justes titres : tels sont la donation et le legs. En est-il de même du titre d'héritier? L'article 711 porte que la propriété des biens s'acquiert par succession, par donation entre-vifs ou testamentaire et par l'effet des obligations; et les jurisconsultes romains plaçaient le titre *pro hærede* parmi les justes titres. Cependant la jurisprudence s'est prononcée pour l'opinion contraire. Il y a, en effet, une grande différence entre la suc-

(1) Bigot-Préameneu, Exposé des motifs, n^o 33 (Loché, t. VIII, p. 352).

(2) Liège, 10 juin 1840 (*Pasicrisie*, 1840, 2, 156).

(3) Paris, 13 mars 1817 et 8 juin 1825 (Daloz, au mot *Prescription*, nos 881 et 632).

(4) Gand, 10 août 1855 (*Pasicrisie*, 1856, 2, 113). Comparez Liège, 18 février 1828 (*Pasicrisie*, 1828, p. 59).

(5) Bruxelles, 15 mars 1842 (*Pasicrisie*, 1843, 2, 365).