

ajoutent les conventions dont la cause serait illicite (1); il est certain qu'elles ne forment pas un juste titre; dans notre opinion, ces conventions sont plus que nulles, elles ne doivent pas être annulées; par leur nature même elles ne peuvent produire aucun effet (art. 1131 et 1133). La jurisprudence est peu nombreuse en cette matière. Il a été jugé que l'adjudication prononcée au profit de l'avoué qui poursuit une saisie immobilière, ne peut former un titre pour la prescription, parce que la nullité est absolue (2); de même que l'aliénation consentie par le saisi après la transcription de la saisie (3).

La cour de cassation semble considérer le vice qui entache le titre du vendeur comme viciant également le titre de l'acquéreur. Dans l'espèce, il s'agissait d'une donation nulle en la forme, et partant infectée d'une nullité radicale; l'acte était, comme on dit, inexistant. En résultait-il que l'acquéreur ne pouvait prescrire? L'arrêt le décide ainsi, et l'arrêtiste dit que l'arrêt est très-bien rendu (4). Nous ne comprenons pas que le titre de l'auteur puisse vicier le titre de l'ayant cause. Qu'importe que le titre de l'auteur soit une donation inexistante? Tout ce qui en résulte, c'est qu'il n'est pas propriétaire; son titre à lui est inexistant, mais le titre qu'il concède est juste, à moins qu'il ne soit nul par lui-même; ce qui ne ressort pas de l'arrêt. Dire que le vendeur était sans qualité ni droit pour vendre, c'est ne rien dire; car il en est toujours ainsi quand il s'agit de prescription; si le vendeur avait qualité et droit pour vendre, l'acquéreur deviendrait propriétaire et la prescription serait inutile.

397. Pour que le titre soit juste il faut, en second lieu, d'après l'Exposé des motifs, qu'il soit, de sa nature, translatif de propriété. C'est la condition essentielle. Toute prescription acquisitive suppose que le propriétaire possède à titre de propriétaire. Dans l'usucapion de dix à vingt ans, la loi ne se contente pas de la croyance du possesseur et

(1) Grenoble, 22 avril 1864 (Sirey, 1864, 2, 247).

(2) Paris, 5 avril 1864 (Sirey, 1865, 2, 100).

(3) Cassation, 8 janvier 1838 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 900), 6°, et les observations de l'arrêtiste.

de sa prétention, elle veut que cette croyance et cette prétention aient leur fondement dans un titre qui aurait transféré la propriété au possesseur si son auteur avait été propriétaire, de sorte que le possesseur doit se croire propriétaire en vertu de son titre. C'est à raison du titre et de la bonne foi qui l'accompagne que la loi abrège la durée de la prescription (1).

398. Le titre conditionnel est-il un juste titre? Lorsque le titre est sous condition résolutoire, l'affirmative n'est pas douteuse. En effet, cette condition ne suspend pas les effets du contrat; quand le contrat est translatif de propriété, tel que la vente, le créancier devient propriétaire, il a donc un titre qui lui aurait transmis la propriété si son auteur avait été propriétaire; partant, il a un juste titre dans le sens de l'article 2265. Le code applique ce principe à l'acquéreur avec faculté de rachat; il a un titre résolutoire, ce qui ne l'empêche point de prescrire contre le véritable maître, ainsi que contre ceux qui prétendraient des droits ou hypothèques sur la chose vendue (art. 1665).

Quand le titre affecté d'une condition résolutoire est résolu, il ne peut plus servir de base à la prescription. En effet, la résolution opère toujours rétroactivement, de sorte que le titre résolu est censé n'avoir jamais existé; partant, le possesseur n'a pas de titre. Nous avons vu une application de ce principe au titre des *Donations*. La survenance d'enfant opère de plein droit la révocation de la donation; dès lors le donataire possède sans titre, et s'il a aliéné la chose, le tiers acquéreur est également sans titre; il suit de là qu'il ne peut pas usucaper (t. XIII, nos 96 et 97). Il en serait de même de la condition résolutoire expresse, qui opère également de plein droit, tandis que la condition résolutoire tacite n'a d'effet que si elle a été prononcée par le juge.

Il n'en est pas de même de la condition suspensive; elle suspend les effets du contrat, notamment en ce qui concerne la translation de la propriété. Si la vente est sous condition suspensive, l'acheteur ne devient pas proprié-

(1) Bigot Préameneu, Exposé des motifs, n° 34 (Loché, t. VIII, p. 353).

taire; or, si le vendeur ne lui transmet point la propriété, il ne lui transmet pas non plus ses autres droits; régulièrement le contrat n'est pas exécuté et l'acheteur n'en peut réclamer l'exécution. Le titre n'est donc pas, de sa nature, translatif de propriété. On objecte que l'acheteur devient propriétaire quand la condition s'accomplit, et que la condition rétroagit, dans ce cas, au jour du contrat; et il faut bien supposer l'accomplissement de la condition pour que la question de prescription puisse s'élever, car si la condition défailloit, il n'y a jamais eu de titre. Cette objection ne tient pas compte du motif pour lequel la loi exige un juste titre; la condition rétroagit sans doute, en ce sens que la propriété est transférée dès le jour du contrat, si l'auteur est propriétaire; mais, dans notre espèce, l'auteur ne l'est point, la question est donc de savoir si l'acheteur qui est mis en possession pendant que la condition est en suspens possède comme propriétaire en vertu d'un titre. Il possède, à la vérité, mais c'est malgré le titre; car le titre ne lui donne pas droit à la possession actuelle; s'il devient possesseur, c'est en vertu d'une nouvelle convention qui intervient entre les parties, et cette convention implique l'obligation, de la part de l'acheteur, de restituer la chose, si la condition vient à défailir. Ce n'est certes pas là un titre de propriétaire, c'est plutôt un titre précaire (1).

399. Un titre putatif suffit-il pour y fonder la prescription? On entend par là un titre qui n'existe point, mais que le possesseur croit exister; on suppose de plus que son erreur a une juste cause (2). Pothier admettait le titre putatif ainsi défini. D'ordinaire, dit-il, il ne suffit point, pour donner ouverture à la prescription, que le possesseur croie qu'il a un titre quand réellement il n'en a point. Ainsi, s'il croit que la chose lui a été vendue ou léguée, alors qu'il n'y a ni vente ni legs, il n'a point de juste titre. Toutefois si l'opinion erronée du possesseur a un juste fondement, cette

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 379, note 12, § 218, et les autorités qu'ils citent. Leroux de Bretagne, t. II, p. 90, n° 899. En sens contraire. Duranton, t. XXI, p. 607, n° 376.

(2) D'Argentré, art. 266, ch. I, n° 5, p. 898.*

opinion équivaut à un titre. C'est la doctrine romaine. Pothier donne l'exemple suivant, emprunté à Africain. Je donne mandat de m'acheter un fonds de terre; le mandataire me livre le fonds et dit l'avoir acheté bien qu'il n'y eût pas de vente; le mandat que j'avais donné est pour moi un juste sujet de croire que la chose a été achetée. Voilà un titre putatif (1). Le code consacre-t-il cette doctrine? On pourrait le croire, puisque les auteurs du code suivent généralement la tradition. Mais la tradition n'est point constante. Pothier cite l'opinion contraire de Lemaître qui enseignait que la décision des jurisconsultes romains ne devait pas être suivie dans les pays de coutume, par la raison que les coutumes exigent formellement un juste titre; or, l'opinion erronée de l'existence d'un titre n'est point un titre. Lemaître invoquait aussi l'esprit de la loi: on ne peut pas suppléer, dit-il, à ce que la coutume exige, lorsqu'il s'agit de dépouiller le véritable maître au profit du possesseur (2). Pothier aurait pu citer un jurisconsulte d'une plus grande autorité. D'Argentré s'élève avec force contre la doctrine traditionnelle; il s'étonne que des hommes sérieux aient pu assimiler à un titre la vaine opinion de l'existence d'un titre: est-ce que l'erreur peut jamais faire droit (3)? Il y a une objection contre la théorie romaine qui nous paraît décisive: c'est qu'elle repose sur une fiction. Un titre putatif est certainement un titre fictif, car, en réalité, il n'y a point de titre, on feint qu'il y en a un; or, il n'appartient qu'au législateur de créer des fictions et de déterminer les conditions sous lesquelles il les admet. Le silence du code ne suffit point pour que l'on en puisse induire qu'il a maintenu une fiction aussi étrange. Les paroles de l'orateur du gouvernement paraissent plutôt exclure le titre putatif: « Nul, dit Bigot-Préameneu, ne peut croire de bonne foi qu'il possède comme propriétaire s'il n'a pas un juste titre, c'est-à-dire s'il n'a pas un titre qui soit de sa nature translatif du droit de propriété et qui soit d'ailleurs valable. » En cette matière on doit admettre

(1) Pothier, *De la prescription*, nos 95-97.

(2) Lemaître, sur la Coutume de Paris, tit. VI, ch. I, sect. I.

(3) D'Argentré, art. 266, ch. I, n° 6, p. 899.

difficilement que le législateur moderne ait suivi la tradition, car il a dérogé formellement à la doctrine traditionnelle. Dans l'ancienne jurisprudence, conformément au droit romain, on confondait le juste titre avec la bonne foi, en ce sens que le titre n'était qu'un moyen de prouver la bonne foi du possesseur. Dans cette doctrine, on conçoit que le titre putatif soit considéré comme suffisant, car il attestait la bonne foi du possesseur; mais le code exige le juste titre comme une condition distincte : le possesseur aurait la bonne foi la plus entière qu'il ne pourrait pas prescrire s'il n'avait point de titre. Or, celui qui a un titre putatif est, à la vérité, de bonne foi, mais il n'a certes pas de titre : ce qui est décisif. Telle est aussi l'opinion générale (1).

400. Le titre putatif que Pothier donne comme exemple est une supposition étrangère à la vie réelle. Il en est de même de l'application que les auteurs modernes font de la doctrine contraire que le code a implicitement consacrée. Ils posent en principe que le titre doit s'appliquer en réalité, et non d'une manière putative, à l'immeuble que le possesseur prétend avoir acquis par prescription. Le principe est incontestable. On l'applique à l'héritier qui, de bonne foi, a pris possession d'un immeuble qu'il croyait dépendre de l'hérédité. Ce n'est pas là un titre putatif dans le sens traditionnel, car alors même que l'immeuble aurait dépendu de l'hérédité, l'héritier n'aurait pas eu de titre, le titre d'héritier n'étant point un juste titre (n° 390). Le cas pourrait se présenter pour un acheteur dont le titre ne porte que sur une partie de l'objet possédé; il ne peut invoquer la prescription que pour la partie de l'immeuble comprise dans son titre; pour l'excédant, il n'a point de titre. Vainement dirait-on que le possesseur peut prescrire au delà de son titre, cela est vrai de la prescription trentenaire, qui n'exige pas de titre; cela n'est pas vrai de la prescription de dix ans, qui ne peut s'accomplir sans titre;

(1) Leroux de Bretagne, t. II, p. 81, n° 884, et tous les auteurs. Bruxelles, 23 novembre 1857 et le réquisitoire de l'avocat général (*L'ascrisie*, 1858, 2, 226).

or, si je possède au delà de mon titre, je possède sans titre, ce qui rend l'usucapion impossible (1).

Il ne faut pas confondre l'hypothèse d'une possession sans titre réel avec une hypothèse toute différente. On suppose qu'il y a un titre, mais que l'acte ne désigne pas spécialement toutes les parties de l'héritage qui fait l'objet du contrat. La loi n'exige pas cette désignation, c'est une question de preuve; il y a titre pour toutes les choses comprises dans le contrat, quand même l'acte ne les mentionnerait pas; sauf, en cas de contestation, à prouver qu'elles y sont comprises. La cour de cassation l'a jugé ainsi dans l'espèce suivante. Acte de donation par lequel les père et mère donnent à leur fils une terre telle qu'elle « s'étend, poursuit et comporte ». Un tiers revendique une pièce de terre qui avait toujours été considérée comme une dépendance dudit domaine. Le donataire opposa la prescription; cette exception fut rejetée par la cour de Bourges, par le motif que le titre ne comprenait pas la désignation de l'objet litigieux. Sur le pourvoi, la décision a été cassée. Lorsqu'il s'agit d'un domaine, dit la cour de cassation, ou d'un corps de ferme, il n'est pas nécessaire, pour transférer la propriété des diverses pièces comprises dans le titre, que l'acte les désigne toutes nominativement; il suffit de la désignation de la ferme ou du domaine, sauf à prouver que toutes les pièces de terre dont il se compose sont comprises dans les jouissances et font partie de l'exploitation du fermier. Or, dans l'espèce, le demandeur offrait de prouver que la pièce litigieuse était comprise dans la terre donnée en dot. La cour d'appel, en rejetant la preuve, avait violé l'article 2265 (2).

401. Quand le titre n'a pas pour objet de transférer la propriété, il ne peut pas servir de base à la prescription. On cite comme exemple le bail (3), et on ne devrait pas le citer, puisque c'est un titre précaire, et en vertu d'un pa-

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 381, et nos 22 et 23, § 218. Comparez Troplong, n° 550.

(2) Cassation, 23 janvier 1837 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 882, 1°). Comparez Cassation, 31 janvier 1837 (Daloz, au mot *Vente*, n° 651, 1°).

(3) Aubry et Rau t. II, p. 376. § 218

reil titre on ne prescrit jamais, pas plus par trente ans que par dix ans. Il y a des actes qui déclarent la propriété sans la transférer; ils ne constituent pas un titre pour la prescription. Tel est le partage qui, d'après le code civil (art. 883), est déclaratif de propriété; il ne transfère aucun droit aux copartageants, il déclare seulement quel droit ils sont censés avoir eu depuis que l'indivision a commencé; ce n'est donc pas le partage qui est leur titre, c'est le fait juridique qui a produit l'indivision. Ce principe reçoit son application à tout partage; la cour de Bruxelles l'a appliqué à l'acte de partage d'une société que l'associé opposait à l'action en revendication en y appuyant la prescription. La cour dit très-bien que le partage est un titre légal, mais ce n'est pas un juste titre, puisqu'il ne transfère pas la propriété des biens qui en font l'objet; il déclare que le droit des copartageants remonte au jour où l'indivision a commencé; c'est donc le titre en vertu duquel les associés avaient acquis l'immeuble que le défendeur aurait dû produire pour prouver qu'il avait un juste titre (1).

L'application du principe n'est pas sans difficulté. J'apporte en société un immeuble qui ne m'appartient pas et que je possède sans titre ni bonne foi. Cet immeuble m'échoit en partage à la dissolution de la société. Puis-je invoquer la prescription? Dans cette hypothèse, la négative est évidente, car je n'ai pas de titre. Le partage déclare seulement que mon droit remonte au jour où l'indivision a commencé. Or, je n'avais aucun droit sur l'immeuble; j'étais un possesseur sans titre et je reste possesseur sans titre. Mais, si cet immeuble était échu à un de mes associés, celui-ci pourrait-il prescrire? Il aurait un titre, car la mise en société de l'immeuble est translatif de propriété, en ce sens qu'il devient la propriété commune des associés; la société étant un contrat translatif de propriété, mon associé a un juste titre, il peut par conséquent prescrire. Si moi je ne le puis pas, c'est qu'étant

(1) Bruxelles, 31 octobre 1829 (*Pasicrisie*, 1829, p. 274). Comparez Bruxelles, 20 juin 1828 (*Pasicrisie*, 1828, p. 222).

possesseur sans titre au moment où je mets l'immeuble en société, je reste possesseur sans titre, puisque par la rétroactivité du partage, je suis censé l'avoir toujours possédé, avec ou sans titre. Reste à savoir à partir de quel moment la prescription commence à courir; il faut décider que c'est à partir du jour où le contrat de société a été formé, puisque c'est de ce jour que l'associé est censé posséder la chose (1).

La cour de cassation a fait une application très-intéressante du principe au partage d'une succession. Un père fait donation à son fils d'un immeuble dont il était possesseur de mauvaise foi et sans titre. Le fils rapporta l'immeuble à la succession du père, puis il le reçut dans son lot. Pouvait-il le prescrire? Il l'aurait pu comme donataire, puisque la donation est un juste titre, mais la donation avait été résolue par le rapport; le fils le reçut en vertu du partage, c'est-à-dire à titre d'héritier, et ce titre n'est pas un juste titre, puisque le fils n'avait d'autre droit que son père, il était donc possesseur sans titre et de mauvaise foi (2).

Il se peut cependant qu'un partage contienne un titre translatif, et par conséquent un juste titre. Des héritiers procèdent à un partage et à une liquidation d'une communauté de vingt ans, ainsi que de tous leurs droits respectifs. L'une des parties contractantes cède à son cohéritier des biens à elle propres, en paiement de ce qu'elle lui doit. Il a été jugé, et avec raison, que cet abandon était un juste titre; en effet, ce n'est pas comme copartageant que le cessionnaire recevait ces biens, puisqu'ils n'appartenaient pas à l'hérédité, c'est comme créancier; l'abandon était une dation en paiement, laquelle équivaut à la vente (3).

402. Il y a un partage qui est tout ensemble un acte de distribution des biens partagés, et un acte translatif de

(1) Leroux de Bretagne, t. II, p. 78, nos 879 et 880. Troplong, n° 886. Duranton, t. XXI, p. 592, n° 372. Marcadé, t. VIII, p. 196, n° II de l'article 2209.

(2) Rejet, 27 août 1835 (Dalloz, au mot *Prescription*, n° 909).

(3) Bruxelles, 11 février 1846 (*Pasicrisie*, 1849, 2, 110).