

des biens non domaniaux. La jurisprudence est en ce sens (1). Il en serait ainsi alors même qu'un jugement aurait envoyé les hospices en possession d'un bien, car les jugements ne font que déclarer les droits des parties, ils n'en créent aucun (2).

N° 2. DE LA BONNE FOI.

406. L'article 2265 porte que celui qui acquiert de *bonne foi* et par *juste titre* un immeuble en prescrit la propriété par dix ans. Ainsi, d'après le texte de la loi, la bonne foi et le juste titre forment deux conditions distinctes de l'usucapion. Le code déroge, sous ce rapport, au droit ancien; les coutumes exigeaient aussi un juste titre, mais on interprétait cette condition en ce sens que le titre n'était considéré que comme un élément de bonne foi; de sorte que la bonne foi pouvait, à la rigueur, exister sans juste titre. De là la théorie du titre putatif (n° 399). D'après le code civil, au contraire, la bonne foi sans le titre serait insuffisante pour prescrire par dix ans (3).

Qu'est-ce que la bonne foi? Dunod répond que c'est l'ignorance du droit qu'un tiers a sur la chose que l'on prescrit (4). D'après Pothier, la bonne foi est la *juste* opinion qu'a le possesseur qu'il a acquis la propriété de la chose qu'il possède; il n'explique pas quand l'*opinion* du possesseur est *juste*. Voet complète la définition des jurisconsultes français, en ajoutant que le possesseur doit avoir la ferme confiance d'être propriétaire de la chose, parce qu'il croit que celui qui la lui a transmise en était propriétaire, et qu'il avait le droit de l'aliéner (5). Ce principe résulte de l'essence même de la bonne foi, exigée comme condition de la prescription de dix ans. La bonne foi doit être

(1) Rejet, cour de cassation de Belgique, deux arrêts du 7 juillet 1842 (*Pasicrisie*, 1842, 1, 277 et 280). Comparez Liège, chambre de cassation 31 mars 1829 (*Pasicrisie*, 1829, p. 128). Liège, 11 août 1840 (*Pasicrisie*, 1840, 2, 55), et 29 mars 1843 (*Pasicrisie*, 1843, 2, 305).

(2) Bruxelles, 6 janvier 1841 (*Pasicrisie*, 1842, 2, 329).

(3) Marcadé, t. VIII, p. 194, n° 1 de l'article 2269 Aubry et Rau, t. II, p. 380, note 19, § 218.

(4) Dunod, part. I, ch. VII, p. 38. Pothier, *De la prescription*, n° 28.

(5) Voet, XLI. III, 6. Leroux de Bretagne, t. II, p. 100, n° 909.

fondée sur un titre, et le titre doit être translatif de propriété; or, pour que le titre soit translatif de propriété, il faut que celui de qui il émane soit propriétaire et ait la capacité d'aliéner; s'il n'était pas propriétaire, il n'aurait pas de titre; donc si le possesseur sait que son auteur n'avait point de titre, il n'a pas la bonne foi, car il ne peut pas se croire propriétaire alors qu'il sait que son auteur ne l'était point. De même si l'auteur n'avait pas le droit d'aliéner et que le possesseur le sache, celui-ci n'a pas la bonne foi, car il ne peut se croire propriétaire quand il sait que son auteur n'a pas pu lui transférer la propriété.

407. Dunod ne s'exprime donc pas d'une manière exacte en disant que celui qui ignore le droit d'autrui est de bonne foi; du moins cette définition n'est pas en harmonie avec notre code, qui exige bonne foi et juste titre; ce qui est plus que l'ignorance du droit d'autrui. La bonne foi implique une croyance positive, la conviction que l'auteur du titre était propriétaire et avait le droit d'aliéner la chose. Si donc le titre de l'auteur était vicié, annulable, rescindable ou résoluble, et si l'acquéreur avait connaissance de ce vice, il n'a point la bonne foi. En effet, celui qui n'a qu'une propriété sujette à annulation, à rescision ou à résolution ne peut transmettre qu'une propriété annulable, rescindable ou résoluble; donc le possesseur ne peut avoir la ferme conviction d'être propriétaire, sachant que son auteur ne l'était point; partant, la bonne foi lui manque.

La jurisprudence est en ce sens. Pour pouvoir aliéner, il faut avant tout être propriétaire, puisque la vente de la chose d'autrui est nulle. Si l'acquéreur sait que le bien qu'il achète n'appartenait pas à son vendeur, que c'était un propre de sa femme, il est de mauvaise foi (1). Sur ce point il ne saurait y avoir de doute. Il suffit même que l'acheteur sache que le droit de propriété de son auteur était judiciairement contesté au moment du contrat; il ne peut, en ce cas, avoir la conviction que le vendeur était propriétaire et que lui l'est devenu; dès lors il n'a pas la

(1) Rennes, 14 juin 1841 (Dalloz, au mot *Prescription*, n° 731).

bonne foi positive qui est exigée pour la prescription (1). Il a cependant été jugé que celui qui achète des biens, qu'il sait avoir été donnés, peut prescrire si, à raison des circonstances de la cause, il a dû croire que la donation n'avait pas été acceptée et que, par suite, le donateur était resté propriétaire (2). La décision nous paraît contestable.

408. La jurisprudence a fait de nombreuses applications de ce principe. Vente de la moitié d'un immeuble indivis, avec déclaration, de la part du vendeur, que l'autre moitié appartient à ses enfants. Postérieurement le même acheteur acquiert cette moitié du même vendeur. La première vente était du 14 juillet 1822, la seconde du 20 novembre suivant. Jugé que l'acquéreur ne pouvait se prévaloir de son ignorance, alors qu'il était averti par l'acte qu'il venait de passer que la moitié de l'immeuble appartenait aux enfants au mois de juillet; il aurait dû exiger la représentation du titre en vertu duquel le père aurait acquis cette moitié dans l'intervalle du 14 juillet au 20 novembre; ne l'ayant pas fait, il ne pouvait invoquer son ignorance comme preuve de sa bonne foi (3).

Achat d'un immeuble dépendant d'une succession; le vendeur était l'un des héritiers; il vendait donc ce qui ne lui appartenait pas; l'acheteur prétendit que son auteur était héritier apparent, et la jurisprudence admet que l'héritier apparent peut vendre. Mais, dans l'espèce, les circonstances de la cause prouvaient que l'acheteur ne pouvait pas considérer le vendeur comme héritier apparent. Les héritiers étaient au nombre de sept, frères et sœurs, tous habitant le pays; et l'immeuble que l'un d'eux avait vendu était l'un des plus importants de la succession. Comment l'acheteur aurait-il eu la ferme confiance que l'un des héritiers était seul propriétaire? Il aurait dû se faire représenter le titre du vendeur, et celui-ci n'en avait d'autre que sa qualité d'héritier pour un septième. L'arrêt de la cour de cassation qui a rejeté la prescription décennale

(1) Rejet, 10 juin 1812. Rennes, 10 juin 1821 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 915, 2°). Bordeaux, 24 décembre 1834 (Daloz, au mot *Vente*, n° 580). Rejet, 8 août 1870 (Daloz, 1872, 1, 17).

(2) Rejet, chambre civile. 30 juin 1845 (Daloz, 1845, 1, 338).

(3) Bourges, 11 janvier 1839 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 922).

semble décider que le possesseur était sans titre; il insiste sur ce que le vendeur ne pouvait transmettre à l'acquéreur plus de droits qu'il n'en avait lui-même (1). Là n'était pas la question; il est certain que l'acheteur avait un juste titre, comme nous l'avons dit plus haut (n° 396, à la fin), mais la bonne foi lui manquait. L'arrêt ne prononce ni le mot de *juste titre*, ni le mot de *bonne foi*; il semble confondre les deux conditions de la prescription.

Le mari, après le décès de sa femme, vend un acquêt de communauté; l'acte relatait le titre d'acquisition des deux époux; de sorte que l'acquéreur devait savoir qu'il achetait un conquêt appartenant pour moitié aux héritiers de la femme: pouvait-il leur opposer la prescription décennale? La cour a jugé que l'acquéreur n'avait pas la bonne foi, parce qu'il savait, par son propre titre, que celui de son auteur était vicieux. Comment alléguer son ignorance et sa bonne foi, alors que son titre prouvait qu'il devait savoir ce qu'il prétendait ignorer (2)?

La cour dit que l'acquéreur *savait* que la moitié du bien par lui acquis appartenait aux héritiers de la femme; à vrai dire, il n'était pas établi que le possesseur sût, en achetant, que le vendeur n'était pas propriétaire de tout l'immeuble; il était plus vrai de dire qu'il *devait le savoir*. C'est une présomption de l'homme, et nous dirons plus loin que les présomptions sont admissibles en cette matière. Quand le titre du possesseur constate que l'auteur vend ce qu'il n'avait pas le droit de vendre, le défaut de bonne foi est prouvé par cela même. Adjudication d'une forêt soumise à un droit d'usage; le cahier des charges faisait mention du droit des usagers; l'adjudicataire opposa néanmoins la prescription. Jugé qu'il n'avait pas la bonne foi. En effet, obligé, en vertu de son titre, de souffrir l'exercice du droit d'usage, comment en aurait-il ignoré l'existence? Et, le connaissant, il ne pouvait avoir la conviction pleine de son droit, puisqu'il ne possédait qu'une propriété démembrée par le droit des usagers (3).

(1) Cassation, 8 janvier 1838 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 900, 6°).

(2) Bourges, 10 janvier 1826 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 932, 1°).

(3) Lyon, 29 juillet 1851 (Daloz, 1855, 2, 175).

Mais, pour que les clauses de l'acte d'acquisition prouvent la mauvaise foi de l'acheteur, il faut qu'elles soient précises et qu'elles fassent connaître les droits des tiers. Il ne suffit pas d'une de ces clauses banales que les rédacteurs insèrent dans les actes sans que les parties y fassent attention. Le cahier des charges porte que l'acquéreur est tenu de supporter les servitudes actives et passives qui pourraient grever l'immeuble. Une pareille clause, qui n'a pas même de sens en ce qui concerne les servitudes *actives*, est-elle suffisante pour apprendre à l'acquéreur que le fonds est grevé d'une servitude? Elle se trouve dans tous les cahiers des charges, alors même qu'il n'existe aucune servitude sur l'héritage; elle n'apprend donc rien à l'acquéreur, et, par conséquent, elle n'empêche pas sa bonne foi (1).

409. Quand le titre de l'auteur est sujet à nullité ou à rescision, et que l'acquéreur a connaissance du vice qui l'entache, il n'a pas la bonne foi requise en matière de prescription. Le titre vicieux équivaut à l'absence de titre, et, par conséquent, le possesseur ne peut avoir cette conviction pleine et entière de son droit qui constitue la bonne foi. Cela n'est guère douteux quand la nullité est absolue, c'est-à-dire d'ordre public ou d'intérêt général; ces nullités ne se couvrent pas, et toute personne intéressée peut s'en prévaloir; le possesseur doit s'attendre à être évincé, ce qui est inconciliable avec la bonne foi que l'on exige du possesseur. Que faut-il dire des nullités relatives? Nous avons enseigné, et c'est l'opinion traditionnelle, que la nullité relative qui entache le titre du possesseur n'empêche pas qu'il ait un juste titre (n° 396). Mais ici la question est toute différente; il s'agit de savoir si le vice qui infecte le titre de l'auteur et qui est connu du possesseur permet à celui-ci d'invoquer la bonne foi. Il n'est pas de bonne foi dès qu'il sait que la propriété ne lui a pas été transmise, dès qu'il connaît les droits que des tiers ont sur la chose; or, quand il y a nullité relative, l'auteur n'a qu'une propriété annulable et ne transmet à l'acquéreur qu'une propriété soumise à la même cause de nullité. Cela suffit pour empêcher la bonne foi.

(1) Nancy, 14 mars 1842 (Daloz, au mot *Servitude*, n° 1238).

410. Le principe est incontestable, et il ne paraît pas qu'il ait été contesté. Il n'y a eu de difficultés que pour ce qui concerne le titre sujet à résolution. La cause la plus habituelle de résolution est le défaut de paiement du prix; si l'acheteur ne paye pas le prix, le vendeur peut demander la résolution de la vente et revendiquer la chose contre le tiers acquéreur. De là suit que le vendeur dont le titre est résoluble ne transmet à l'acheteur que des droits également résolubles. Celui qui n'a qu'une propriété résoluble a-t-il la bonne foi? La négative est certaine; sur ce point, il ne s'est jamais élevé de doute; mais on demande si le tiers acquéreur est de mauvaise foi par cela seul que le titre de son auteur porte que le prix n'est point payé. Il y a quelque incertitude sur ce point dans la jurisprudence. Dès que l'acheteur sait que son auteur n'a pas payé le prix de son acquisition, il n'a point la bonne foi requise (1). Quand peut-on dire que l'acheteur le sait? C'est une question de fait, et la difficulté ne porte que sur la preuve. Or, la preuve peut se faire par présomptions; donc le juge peut l'induire de la mention de l'acte constatant que le prix reste dû. La cour de Paris l'a jugé ainsi. L'exception de prescription, dit-elle, ne peut être admise, parce que le possesseur a connu, par les contrats d'acquisition de ses auteurs, que ceux-ci n'avaient pas payé le prix; la cour en conclut que, n'ayant possédé que sous la condition de ce paiement, l'acquéreur est resté soumis pendant trente ans aux effets de l'action résolutoire (2). Il a été jugé, en sens contraire, que la seule énonciation, dans l'acte de revente, du titre du second vendeur, constatant que celui-ci n'avait pas payé son prix, ne suffit pas pour constituer le sous-acquéreur en mauvaise foi; il faudrait encore, dit la cour, qu'il fût prouvé que le sous-acquéreur a réellement connu que le premier vendeur n'était pas payé; ce qui n'était point justifié dans la cause (3). La cour d'Or-

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 405, et notes 60 et 62, § 18. Leroux de Bretagne, t. II, p. 109, n° 932.

(2) Paris, 20 janvier 1826 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 932, 2°).

(3) Orléans, 14 décembre 1832 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 954). Comparez Bordeaux, 24 décembre 1832 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 934, 1°).

léans a raison de poser en principe que la seule mention que le prix n'a pas été payé n'est pas une preuve de la mauvaise foi du tiers acquéreur, mais c'est une présomption; seulement les présomptions sont abandonnées à la prudence du juge, qui décide d'après les circonstances de la cause. Ainsi la contrariété qui existe dans la jurisprudence n'implique pas un dissentiment sur le principe, c'est une question d'appréciation. Il est difficile de critiquer des arrêts qui sont fondés sur les circonstances de la cause; toutefois la cour de Nîmes est allée trop loin, à notre avis, en décidant que l'acheteur qui savait que son vendeur ne s'était pas libéré était de bonne foi, parce qu'il avait eu juste sujet de croire que le prix serait payé plus tard (1). Dès que le prix n'est pas payé, le titre est résoluble, et un titre résoluble ne peut pas donner à l'acheteur la conviction qui constitue la bonne foi.

411. Il ne faut pas confondre l'hypothèse que nous venons d'examiner, c'est-à-dire le cas où le titre de l'auteur est vicié, avec l'hypothèse où le titre du possesseur est vicié. Dans ce dernier cas, il y a difficulté et controverse. Quand la nullité est absolue, il est impossible d'admettre que le possesseur soit de bonne foi; toute partie intéressée pouvant s'en prévaloir, il doit s'attendre à être évincé; ce qui n'est pas compatible avec la ferme conviction que l'on est propriétaire. L'orateur du gouvernement insiste, dans l'Exposé des motifs, sur les inconvénients qu'une possession incertaine a pour la société. Comment le possesseur améliorerait-il l'héritage quand il doit s'attendre, d'un jour à l'autre, à en être dépossédé? « Tandis que le possesseur avec titre et bonne foi, dit Bigot-Préameneu, se livre avec confiance à tous les frais d'amélioration. » Voilà pourquoi la loi abrège le temps après lequel il sera dans une entière sécurité (2). Certes on ne peut pas dire cela du possesseur dont le titre est nul comme contraire à l'ordre public. Son titre l'avertit incessamment qu'il ne doit pas compter sur la stabilité de sa possession; il ne se trouve donc pas dans

(1) Nîmes. 19 février 1839 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 934, 2°).

(2) Bigot-Préameneu, Exposé des motifs, n° 31 (Loché, t. VIII, p. 351).

les conditions voulues pour prescrire par un court laps de temps.

Ces considérations s'appliquent aussi aux nullités relatives. Qu'importe que ces nullités ne puissent être invoquées que par certaines personnes? Toujours est-il que le possesseur ne peut se croire propriétaire, puisqu'il sait que le tiers propriétaire peut le déposséder (1). Il y a des objections. La nullité relative, dit-on, n'empêche pas que le titre du possesseur soit un juste titre; il est difficile de comprendre qu'une cause qui permet au possesseur de fonder sa possession sur un juste titre le constitue néanmoins de mauvaise foi. Cela serait effectivement une anomalie si le titre se confondait avec la bonne foi; mais, dans notre droit moderne, la bonne foi est distincte du titre; dès lors il peut y avoir titre sans qu'il y ait bonne foi, et, par suite, les vices qui empêchent la bonne foi n'ont rien de commun avec le titre. S'il y a contradiction au point de vue de la théorie, il faut s'en prendre au législateur. On dit encore que la nullité relative n'empêche pas le titre de transférer la propriété lorsqu'il émane du véritable propriétaire; or, l'acquéreur ignorait les droits du véritable propriétaire, il a donc dû croire que la propriété lui était transférée; propriété annulable, il est vrai, mais la nullité peut être effacée par la confirmation. Il nous semble que l'argument témoigne contre ceux qui l'invoquent. L'acquéreur a sans doute cru que la propriété lui était transférée, puisqu'il acquiert en vertu d'un titre translatif de propriété; malgré cela, il ne peut pas se croire propriétaire, parce qu'il sait que son titre est vicié et a besoin d'une confirmation; et par cela seul qu'il a besoin d'être confirmé, il ne peut pas donner au possesseur la conviction qu'il est propriétaire. Enfin, on dit que si le possesseur sous condition résolutoire peut prescrire, il en doit être de même d'un possesseur dont le titre est annulable ou rescindable (2). Cette comparaison est-elle bien exacte? La condition résolutoire n'est pas un

(1) Troplong, nos 917-922. Marcadé, t. VIII, p. 201, n° IV de l'article 2269.

(2) Aubry et Rau, t. II, p. 332, notes 24, § 218, et les auteurs qu'ils citent.