

prépondérance sur la réalité des choses; il nous semble que les principes sont faits pour les hommes et non les hommes pour les principes. Qu'importe que le domicile de droit soit la règle générale? Cette règle peut et doit recevoir des exceptions quand c'est l'habitation plutôt que le domicile de droit qui doit être prise en considération. Nous avons rencontré une exception en matière de mariage (t. II, nos 412-417). Dans le cas de prescription, le législateur a dû aussi s'en tenir à la résidence. Je possède un immeuble à Gand, où habite le véritable propriétaire, et un immeuble à Bruxelles, où le propriétaire est domicilié. Dans l'interprétation que nous combattons, la prescription de l'immeuble situé à Gand se fera par vingt ans, bien que le propriétaire soit sur les lieux et puisse voir tout ce qui se fait; tandis que la prescription de l'immeuble situé à Bruxelles se fera par dix ans, quoique le propriétaire ne soit pas sur les lieux et ne sache point ce qui s'y passe. Quand les principes conduisent à des conséquences aussi absurdes, le législateur fait bien de laisser là les principes et de tenir compte de la réalité des choses.

422. Dans l'application il s'est présenté une difficulté que la cour de Colmar a mal résolue. L'immeuble appartient à plusieurs copropriétaires par indivis; l'un réside dans le ressort, les autres habitent hors du ressort de la cour où l'immeuble est situé: la prescription s'accomplira à l'égard du premier par dix ans, et par vingt ans à l'égard des autres. La cour de Colmar avait décidé que la prescription courait contre tous par vingt ans; c'était confondre l'indivision avec l'indivisibilité; de ce que plusieurs personnes sont copropriétaires par indivis d'un immeuble, il ne suit pas que leur droit est indivisible; leur droit reste divisible s'il porte sur une chose divisible; or, tel est un fonds de terre; donc il y a autant de droits que de parts indivises, et chacun de ces droits se prescrit par le laps de temps qui est déterminé eu égard à la présence ou à l'absence. L'arrêt a été cassé (1).

nion, Mourlon. *Répétitions*, t. III, p. 306, n° 1944, et Leroux de Bretagne, t. II, p. 113, n° 942.

(1) Cassation, 12 novembre 1833 (Daloz, au mot *Prescription*, n° 947)

§ II. Effet de la prescription.

423. Aux termes de l'article 2265, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble, en prescrit *la propriété* par dix à vingt ans. Par propriété il faut entendre la propriété pleine et entière, telle qu'elle est définie par l'article 544. Si l'immeuble est grevé de charges réelles, et que l'acquéreur le possède comme libre de toutes charges, il prescrira la propriété entière, non démembrée. Vainement dira-t-on que prescrire les charges c'est se libérer et que la prescription libératoire ou extinctive est de trente ans. Quand l'article 2262 dit que les actions réelles se prescrivent par trente ans, il suppose que le possesseur acquiert la propriété sans titre ni bonne foi; dans ce cas, il faut trente ans pour prescrire la propriété de l'immeuble ainsi que les charges qui la grèvent. Mais lorsque le possesseur a titre et bonne foi, il prescrit la propriété par dix ans; et s'il a possédé la chose sans charges, il l'aura prescrite par dix ans, telle qu'il l'a possédée. En principe, on ne conçoit pas qu'une possession suffisante pour prescrire la propriété soit insuffisante pour prescrire les démembrements de la propriété (1).

424. L'application du principe a cependant donné lieu à de vives controverses. Nous avons examiné ailleurs les difficultés qui se présentent pour les servitudes réelles; il suffit de rappeler ici la décision que nous avons admise. L'article 706 ne parle que de la prescription trentenaire: en faut-il conclure qu'il exclut la prescription de dix à vingt ans? Celui qui a acquis par juste titre et de bonne foi, comme franc de toute charge, un fonds grevé en réalité d'une servitude, et qui le possède libre pendant dix à vingt ans, acquiert-il la franchise de cet immeuble? Cela peut arriver dans deux cas. J'achète un immeuble de celui qui en est le propriétaire; il est grevé d'une servitude que le vendeur ne déclare point et que j'ignore. Si je possède cet

(1) Leroux de Bretagne, t. II, p. 62, n° 847. Marcadé, t. VIII, p. 207, n° VI de l'article 2269.

immeuble libre de toute charge pendant dix à vingt ans, aurai-je usucapé la liberté de mon héritage? Seconde hypothèse : j'acquiers un immeuble de celui qui n'en est pas le propriétaire avec juste titre et bonne foi; il est grevé de servitudes dont j'ignore l'existence : aurai-je usucapé la liberté du fonds après dix ou vingt ans? Dans notre opinion, les deux questions doivent être décidées affirmativement. Nous renvoyons à ce qui a été dit au titre des *Servitudes* (t. VIII, n° 314).

Les mêmes questions se présentent pour les servitudes personnelles. J'acquiers du non-propriétaire la pleine propriété d'un fonds grevé d'usufruit; si je possède avec juste titre et bonne foi pendant dix à vingt ans, j'aurai usucapé la pleine propriété, et, par suite, l'usufruit sera éteint. Seconde hypothèse : le propriétaire de la chose grevée d'usufruit me vend la toute propriété : pourrai-je acquérir l'usufruit par usucapion si j'ai acheté le fonds ignorant qu'il fût grevé d'usufruit? Oui, dans notre opinion; nous renvoyons au titre de l'*Usufruit* (t. VII, nos 90 et 91).

425. Une difficulté analogue se présente lorsque le titre en vertu duquel le possesseur a acquis l'immeuble était sujet à nullité, rescision ou résolution. On demande si, après avoir prescrit la propriété de l'immeuble, il pourra repousser par la prescription l'action intentée contre lui par suite de l'annulation, de la rescision ou de la résolution du titre de son auteur. L'affirmative est généralement enseignée, et elle nous paraît certaine. En effet, l'action formée contre lui est une revendication, et la prescription que le possesseur oppose au demandeur est la prescription acquisitive, et non la prescription extinctive. C'est là le point décisif, et pour l'établir, nous n'avons qu'à renvoyer à ce qui a été dit, au titre des *Obligations*, sur les actions en résolution et en nullité (t. XVII, n° 118, et t. XIX, n° 73).

Ce qui a embrouillé le débat, c'est que l'on enseigne d'ordinaire que les actions en résolution et en nullité peuvent être formées contre les tiers acquéreurs; ce qui semble conduire à la conclusion que la prescription est extinctive, puisqu'il s'agit d'une action personnelle. Le point de départ n'est pas exact. Une action personnelle ne peut ja-

mais être intentée contre un tiers; et, en réalité, l'action en résolution ne peut être formée que par le créancier contre le débiteur; mais après que le contrat est résolu, tous les droits concédés par le propriétaire dont la propriété est résolue viennent à tomber, et, par suite, la chose peut être revendiquée contre le tiers possesseur; l'action est donc réelle, et à toute revendication le possesseur peut opposer qu'il a prescrit la propriété.

On fait une autre objection qui paraît avoir entraîné la cour de Paris. La prescription acquisitive suppose que le possesseur a acquis l'héritage de celui qui n'en était pas le propriétaire. Si le titre du possesseur émane du vrai propriétaire, mais que celui-ci n'ait qu'une propriété résoluble ou annulable, on ne se trouve plus dans le cas de la prescription. Devant la cour de Paris, on traita l'objection de mauvaise plaisanterie. Nous croyons inutile d'y insister, puisque nous y avons déjà répondu en traitant de la prescription des servitudes réelles et personnelles. Il y a une réponse péremptoire, c'est l'autorité de Pothier, qui est aussi celle de la tradition. Pothier pose en principe que la prescription de dix ou vingt ans non-seulement fait acquérir au possesseur la propriété de l'héritage, mais elle le lui fait acquérir aussi franchement et pleinement qu'il a cru de bonne foi l'avoir; et elle éteint de plein droit les rentes foncières, hypothèques et autres charges réelles dont l'héritage était grevé, si elles n'ont pas été déclarées à l'acquéreur par son contrat d'acquisition et s'il les a ignorées. C'était la doctrine romaine, et la coutume de Paris l'avait formellement consacrée; l'article 114 est ainsi conçu : « Quand aucun a possédé et joui par lui et ses prédécesseurs, desquels il a le droit et cause, d'héritage ou rente, à juste titre et de bonne foi, par dix ans entre présents et vingt ans entre absents, âgés et non privilégiés, franchement et paisiblement, sans inquiétation d'aucune rente ou hypothèque, tel possesseur dudit héritage ou rente a acquis par prescription contre toutes rentes et hypothèques prétendues sur ledit héritage ou rente. » Pothier ajoute que la prescription dont parle la coutume est la prescription acquisitive, fondée sur la juste

possession, et sur la juste opinion où le possesseur a été qu'il avait le domaine de cet héritage, libre et franc des hypothèques et autres charges réelles dont l'héritage était grevé et qui ne lui avaient pas été déclarées. En conséquence de cette possession de bonne foi, la loi lui fait acquérir ce qui manquait à la perfection de son domaine, en affranchissant l'héritage de toutes les charges dont il était grevé. Cela implique, comme Pothier le dit sans manifester aucun doute, que la prescription des charges a lieu, soit que le possesseur ait acquis l'héritage de celui qui en était le propriétaire et qui ne lui a pas déclaré les charges, soit qu'il l'ait acquis de quelqu'un qui n'en était pas le propriétaire. Enfin, Pothier remarque que les termes de la coutume s'appliquent à tout droit réel que des tiers peuvent avoir sur l'héritage; il donne comme exemple le droit de rachat, c'est-à-dire une condition résolutoire qui affecte le titre du propriétaire. Si l'acheteur vend l'héritage sans donner connaissance du réméré, le tiers acquéreur en acquerra l'affranchissement par la prescription de dix à vingt ans (1). Il faut naturellement que le possesseur ait la bonne foi; sur ce point, il se présente des difficultés que nous avons examinées plus haut (n° 410).

La jurisprudence s'est prononcée dans le même sens. Il y a un arrêt contraire de la cour de Paris que Troplong critique avec une grande vivacité. Nous nous bornons à citer un excellent arrêt de la cour de Bruxelles qui dispense de recourir aux autres décisions (2). Dans l'espèce, il s'agissait d'un possesseur qui avait acquis l'immeuble du véritable propriétaire, et il opposait la prescription de dix ans contre l'action résolutoire. On lui objectait l'article 2265, qui ne parle que de la prescription de la propriété, et non de la prescription des actions en résolution qui pourraient affecter le titre de celui qui a transmis la propriété sans faire connaître les causes d'éviction résultant de la résolution ou de l'annulation de son titre. La

(1) Pothier, *De la prescription*, nos 126, 127, 129 et 136, et tous les auteurs modernes (Aubry et Rau, t. II, p. 387, note 41, § 218). Il faut ajouter Leroux de Bretagne, t. II, p. 63, nos 848 et 849.

(2) Bruxelles, 18 décembre 1851 (*Pasicrisie*, 1852 2. 72). Dans le même sens, Liège, 26 novembre 1828 (*Pasicrisie*, 1828, p. 339).

cour répond qu'il ne faut pas isoier l'article 2265 de la tradition; elle transcrit l'article 114 de la coutume de Paris et constate l'interprétation que lui donnait Pothier. Puis la cour pose en principe que, dans l'ancien droit, l'effet de la prescription de dix ans était de faire acquérir au possesseur un domaine de l'héritage aussi parfait qu'il avait eu un juste sujet de le croire, en affranchissant l'héritage de tous les droits réels dont il était chargé et qui en diminuaient la perfection. Le code a-t-il dérogé à la tradition? Non; l'article 2265 ne reproduit pas les termes de la coutume de Paris, mais il en reproduit la substance en disposant que l'acquéreur prescrit la *propriété*. La cour cite encore l'Exposé des motifs, qui met sur la même ligne la prescription trentenaire et la prescription décennale, sauf que celle-ci est plus courte, à raison du juste titre et de la bonne foi du possesseur; dans tous les cas, le possesseur devient propriétaire, et son droit est à l'abri de toute éviction, de quelque cause qu'elle procède.

426. Le principe que le possesseur prescrit la propriété libre de toutes charges reçoit exception quand il s'agit d'hypothèques. Notre loi hypothécaire n'a pas maintenu la prescription de dix et vingt ans; dans l'intérêt du créancier hypothécaire, elle a dérogé au principe traditionnel en ne permettant au tiers acquéreur de lui opposer que la prescription la plus longue, celle de trente ans. Nous renvoyons à ce qui a été dit, au titre des *Hypothèques*, sur l'article 108 (code civil, art. 2180) (t. XIII, n° 388).

L'article 966 consacre une seconde exception. Nous renvoyons au titre des *Donations et testaments* (t. XVI, nos 96 et 97).

427. De ce que le tiers acquéreur est à l'abri de l'éviction après qu'il a possédé l'héritage pendant dix ans avec titre et bonne foi, il ne faut pas conclure que son auteur est affranchi de l'action personnelle qui appartient à l'ancien propriétaire. Celui-ci ne peut plus revendiquer, puisque l'action en revendication est prescrite; mais l'action personnelle ne se prescrit que par trente ans, et elle peut être intentée contre tous ceux qui étaient tenus de rendre la chose au propriétaire en vertu d'une obligation dérivant

d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit. Si le fermier aliène la chose qu'il tenait à bail, l'acquéreur peut prescrire par dix ans, puisqu'il a un juste titre, et nous supposons qu'il est de bonne foi. Mais le fermier n'est pas dégagé par cette prescription de l'obligation qu'il a contractée de restituer la chose à l'expiration de son bail. Ne pouvant pas rendre l'héritage, qui est devenu la propriété du tiers acquéreur, il sera tenu des dommages-intérêts; cette action en dommages-intérêts se prescrit par trente ans à partir du jour où le bail est expiré, puisque c'est alors que naît l'obligation de restitution. Il en serait de même si l'usufruitier aliénait le fonds grevé d'usufruit; la situation est identique. Celui qui reçoit le paiement indû d'un immeuble ne devient pas propriétaire; s'il l'aliène, l'acquéreur peut prescrire par dix ans s'il réunit les conditions légales; mais la prescription n'empêche pas celui qui a livré l'immeuble, sans le devoir, d'agir en répétition de l'indû. Si celui qui a aliéné l'immeuble était un possesseur sans titre, un usurpateur, le propriétaire a deux actions contre lui, l'action en revendication et l'action en dommages-intérêts fondée sur le délit civil, en vertu de l'article 1382. La première s'éteint quand le tiers acquéreur a possédé pendant dix à vingt ans avec titre et bonne foi; l'action personnelle dure trente ans à partir de l'usurpation, car c'est l'usurpation qui donne naissance à l'action résultant du fait dommageable (1).

428. Il résulte de là une conséquence très-importante quant aux vices de nullité relative ou de lésion dont le titre de l'auteur est entaché. Le tiers acquéreur prescrit l'action en nullité ou en rescision par dix ans s'il a titre et bonne foi; mais cette prescription n'a d'effet qu'en faveur du tiers possesseur, elle ne purge pas le vice qui infecte le titre de son auteur; celui-ci reste donc sujet à l'action en nullité ou en rescision. Il est vrai que cette prescription est aussi de dix ans, mais le point de départ pour la prescription de l'action en nullité ou en rescision

(1) Duranton, t. XXI, p. 647, n° 399. Vazeille, n° 489. Aubry et Rau, t. II, p. 388, et note 45, § 218. Leroux de Bretagne, t. II, p. 89, n° 897.

n'est pas toujours le même que celui de l'usucapion. Le possesseur commence à prescrire dès qu'il possède; tandis que le débiteur ne commence à prescrire que lorsque l'action du créancier est née; elle peut s'ouvrir longtemps après que le contrat a été exécuté, si le vice qui l'entache s'est prolongé, comme cela arrive en cas d'erreur, de dol ou d'incapacité. Il se peut donc que l'action en revendication soit prescrite quand le tiers acquéreur a possédé pendant dix ans, tandis que l'action personnelle du chef de nullité ou de lésion subsiste.

De là suit une autre conséquence. Le propriétaire contre lequel l'usucapion s'est accomplie n'a plus d'action en revendication contre le tiers acquéreur, mais il a une action en nullité ou en rescision contre l'auteur de celui-ci; de ce chef, il est son créancier et peut exercer tous ses droits; or, celui qui a acquis d'un auteur dont le titre était annulable ou rescindable n'a aussi qu'un droit sujet à annulation ou à rescision; il est donc soumis à une action en nullité ou en rescision; le propriétaire pourra, en vertu de l'article 1166, exercer cette action. C'est un point important en ce qui concerne les vices relatifs; la question de savoir si le tiers acquéreur dont le titre est annulable à raison d'un vice relatif peut prescrire est controversée; elle perd de son importance, par suite de l'action que le propriétaire peut exercer, en vertu de l'article 1166, contre le tiers possesseur qui aurait prescrit, en supposant, comme nous venons de le faire, qu'il ait pu prescrire (1).

SECTION III. — De quelques prescriptions particulières.

§ I^{er}. Prescription de dix ans.

429. L'article 2270 porte : « Après dix ans, l'architecte et les entrepreneurs sont déchargés de la garantie des gros ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés. » Cette disposition reproduit l'article 1792 que nous avons expliqué au titre du *Louage*.

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 388, et notes 46 et 47, § 218. Marcadé, t. VIII, p. 200, n° III de l'article 2269.