

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.

430. Il y a d'autres prescriptions de dix ans d'une grande importance, celle de l'article 475, du mineur contre son tuteur, et celle de l'article 1304, qui limite à dix ans la durée de l'action en nullité ou en rescision des conventions, dans tous les cas où la loi n'a point établi une prescription de moindre durée. Nous renvoyons aux titres de la *Tutelle* et des *Obligations*.

§ II. *Prescription de cinq ans de l'article 2277.*

N° 1. PRINCIPE.

431. L'article 2277 porte : « Les arrérages de rentes perpétuelles et viagères, ceux des pensions alimentaires, les loyers des maisons et le prix de ferme des biens ruraux, les intérêts des sommes prêtées, et généralement tout ce qui est payable par année, ou à des termes périodiques plus courts se prescrivent par cinq ans. » Quel est le motif de cette prescription spéciale qui joue un si grand rôle dans la pratique et qui a soulevé de si vives controverses dans la théorie? Bigot-Préameneu dit qu'elle est fondée non-seulement sur une présomption de paiement, mais plus encore sur une considération d'ordre public énoncée dans l'ordonnance faite par Louis XII en 1510 : on a voulu empêcher que les débiteurs ne fussent réduits à la pauvreté par des arrérages accumulés. C'est ce que dit, en effet, le préambule de l'ordonnance : « La plupart de nos sujets, au temps présent, usent d'achats et ventes de *rentes* à prix d'argent. » C'était le seul placement légal qui existât dans l'ancien droit, puisque le prêt à intérêt était défendu comme usure. L'ordonnance dit que, par suite de ces contrats de rente, « plusieurs sont mis à pauvreté et destruction pour les grands arrérages que les acheteurs laissent courir sur eux ». C'était négligence ou dol. Le bon roi dit : « Désirant pourvoir à l'indemnité de nos sujets, ordonnons que les acheteurs de telles rentes et hypothèques ne pourront demander que les arrérages de cinq ans. » Nos anciens jurisconsultes disaient, et l'orateur du gouvernement a répété, que cette courte prescrip-

tion a été introduite à raison de la seule négligence du créancier, ou, comme le dit Papon sur la coutume d'Auvergne, en haine de cette négligence; ce qui implique que l'inaction du créancier était parfois douloureuse. La prescription, d'abord limitée aux arrérages des rentes, fut ensuite étendue aux loyers et fermages, puis aux rentes foncières et viagères; enfin, par le code civil, aux intérêts et à toutes redevances payables à des termes périodiques (1).

La prescription quinquennale de l'article 2277 a donc un double fondement. Bigot-Préameneu dit qu'elle est fondée sur une présomption de paiement. Ceux qui placent leurs fonds à rente ou à intérêt le font pour en retirer un profit, soit afin d'accroître leur fortune, soit afin de se procurer un revenu. Régulièrement ils veilleront à ce que les intérêts ou redevances qui doivent se payer à des termes périodiques soient acquittés à l'échéance : si le débiteur n'est pas en état de payer, ils lui feront crédit pendant quelques années, mais après cinq ans on peut certes présumer que la dette a été payée. Cependant l'orateur du gouvernement dit que ce n'est pas là le motif principal, et il importe de le constater; c'est surtout par un motif d'humanité et pour punir la négligence inexcusable ou coupable du créancier que le législateur a limité la prescription à cinq ans. En supposant que le créancier use d'indulgence, c'est une bonté funeste, car elle est ruineuse pour le débiteur. Celui-ci n'est pas en état de payer régulièrement les intérêts au fur et à mesure de leur échéance : comment parviendrait-il à payer des intérêts accumulés pendant dix ou vingt ans? Le législateur a voulu éviter la ruine des débiteurs gênés : c'est un motif d'humanité, donc d'intérêt public (2).

432. Le caractère essentiel de la prescription quinquennale de l'article 2277 domine le motif accessoire que l'orateur du gouvernement a donné pour l'expliquer. Il en résulte que cette prescription n'est point une présomption de paiement que l'on puisse combattre par des preuves

(1) Troplong, nos 1001 et 1002. Marcadé, t. VIII, p. 222, n° III de l'article 2277.

(2) Mourlon, *Répétitions*, t. III, p. 819, n° 1978, et tous les auteurs.