

les actes de vente et de donation pour réserver au vendeur ou au donateur l'usufruit de la chose donnée ou vendue, n'est guère en usage aujourd'hui. Elle a pour effet de donner au vendeur ou au donateur la qualité de détenteur pour autrui, incapable de prescrire.

Le contraire semblerait résulter d'un arrêt du parlement de Toulouse du 10 juin 1667, rapporté par Catellan (1) et par M. Merlin (2), et qui juge que lorsqu'un donataire, par complaisance pour son bienfaiteur, le laisse jouir pendant 30 ans de la chose donnée, celui-ci peut opposer la prescription et par suite anéantir la libéralité.

Mais il faut remarquer que dans cette espèce la clause de précaire n'était pas expresse; que le donataire ne faisait qu'alléguer une complaisance non prouvée par écrit, et que la tolérance aussi longtemps prolongée ne se suppose pas. Il y a des actes trop graves pour qu'on puisse les attribuer à la familiarité, lorsqu'ils se soutiennent longtemps (3).

Mais si la clause de constitut ou de précaire eût été expresse, le parlement de Toulouse eût jugé tout autrement; ou bien, à coup sûr, son arrêt n'aurait pas eu l'approbation de Catellan et de M. Merlin.

On voit par cet exemple avec combien de précaution il faut user de l'autorité des arrêts. C'est cependant l'arme que les novices croient pouvoir manier avec plus de facilité. Mais pour les hommes que l'expérience a mûris, il n'en est pas dont on doive davantage se défier : *nimum ne crede!*

§. Nous allons voir dans l'article suivant ce qui concerne les héritiers des possesseurs précaires dont nous venons de nous occuper.

(1) Liv. 7, ch. 17.

(2) *Prescript.*, p. 605, col. 1, au *Répert.*

(3) *Suprà*, t. 1, n° 342, 388 et 389. Dunod, p. 26.

ARTICLE 2237.

Les héritiers de ceux qui tenaient la chose à quelqu'un des titres désignés par l'article précédent, ne peuvent non plus prescrire.

SOMMAIRE.

495. Des héritiers des possesseurs précaires énumérés sous l'article précédent. Ils succèdent aux vices de la possession de leur auteur.
496. Exemple donné par les lois romaines de l'héritier du gagiste.
497. Il est tenu de rendre la chose quand même il aurait ignoré le vice de précaire.
498. Autre exemple relatif à l'héritier du fermier.
499. Autre relatif à l'héritier de l'usufruitier. Objections résolues.
500. Dans le droit canonique, les vices de la possession ne passaient pas aux héritiers de bonne foi qui pouvaient de leur chef commencer une possession bonne pour prescrire. Mais cette jurisprudence n'a jamais prévalu en France.
501. On applique aux héritiers la règle « *Melius est non habere titulum quam vitiosum ostendere* ».
502. Toutes les observations ci-dessus s'appliquent aux légataires universels et à titre universel.

COMMENTAIRE.

495. Le Code fait passer sur la tête des héritiers, des fermiers, des dépositaires, de l'usufruitier et de tous autres qui détiennent précairement, le vice qui paralysait la possession dans la main de leur auteur. On dit en effet de l'héritier et du successeur universel : *succedit in vitia et virtutes* (1).

(1) Bretonnier sur Henrys, liv. 4, q. 162; Arcad. et Honorius, l. 11, C. de Acq. possess. *Suprà*, 365, 429 et 430.

496. L'on trouve dans le droit romain (1) des applications remarquables de cette règle, qui lui a été empruntée. Les empereurs Dioclétien et Maximien décident que les héritiers du créancier ne prescrivent pas contre le débiteur le gage que leur auteur a reçu. *Unde intelligis*, ajoutent-ils, *quod si originem rei probare potes, adversario tenente, vindicare dominium debes* (2).

497. Les mêmes empereurs veulent aussi que si celui qui a pris une chose à titre de précaire vient à mourir, son héritier reste toujours tenu à la restituer (3), quand même il aurait ignoré le vice de la possession (4).

498. Le jurisconsulte Labéon, en parlant de l'héritier du fermier, dit que, quoiqu'il ne soit pas fermier, il possède cependant pour le maître : *hæredem coloni quamvis colonus non est, nihilominus domino possidere existimo* (5).

499. On avait trouvé des difficultés dans l'ancienne jurisprudence à porter une solution semblable pour l'héritier de l'usufruitier. Mais Paul de Castro démontre qu'il n'y avait pas à hésiter et que la possession de l'héritier était toujours la même que celle de son auteur ; en effet, elle retient en elle le vice inadmissible qui l'a infectée à son origine. Et cette opinion a prévalu depuis : elle repose en effet sur une analogie puissante tirée de la loi 60, § 1, D. *loc. cond.*, et surtout sur ce texte de Papinien : « Cum hæres in » jus omne defuncti succedit, IGNORATIONE SUA defuncti » vitia non excludit ... quamvis enim precarium » ignorantem hæredem non teneat, tamen usucapere

(1) Voy. les textes dans les *Pand.* de Pothier, t. 5, p. 141, n° 59.

(2) L. 10, C. de *Pign. act.*

(3) L. 2, C. de *Precario.*

(4) *Infrà*, n° 499, et *suprà*, n° 269.

(5) L. 60, § 1, D. *loc. cond.* *Suprà*, n° 267, 269.

» non poterit, quod defunctus non potuit (1). » D'Argentrée rapporte un ancien arrêt du parlement de Rennes qui l'a ainsi jugé (2). L'aîné d'une famille noble avait donné à son frère cadet une terre pour qu'il en jouît à titre d'usufruit et de droit viager, *viaggi jure*. A la mort de ce dernier, ses héritiers, croyant que ce bien était propre et patrimonial, se le partagèrent et en jouirent trente-trois ans. Après ce temps, les enfants de l'aîné ayant découvert les actes qui justifiaient le droit de leur auteur, exercèrent l'action en revendication contre leurs cousins. Ceux-ci opposèrent la prescription. Mais le parlement Rennes se prononça pour les demandeurs, d'après les lois romaines précitées. On voit que le Code Napoléon a marché sur les traces de ces autorités. Ce qu'il y a de singulier, c'est que, de toutes les cours, celle de Rennes ait été la seule qui ait vu des objections contre la disposition de l'article 2237, lors de la communication qui lui fut faite du projet de Code Napoléon. Oubliant en effet les doctrines de d'Argentrée, l'une des illustrations de la Bretagne, et la jurisprudence du parlement auquel elle avait succédé, voici ce qu'elle disait sur ces mots : *même ceux de l'usufruitier*, qui se trouvaient dans le projet :

« La commission observe que ces mots doivent être » rayés de l'article. Les héritiers de l'usufruitier ne » peuvent pas, à la vérité, se servir de la possession » de leur auteur pour prescrire la propriété de l'im- » meuble dont il avait l'usufruit. Mais, l'usufruit étant » éteint, *il y a interversion* (3); ils commencent à pos- » séder *pro suo* ; leur possession est donc valable à » compter de l'extinction de l'usufruit à l'effet d'ac- » quérir la prescription. Le tribunal, adoptant cette

(1) L. 11, D. de *diversis temp. præscript.* Voy. Cujas sur cette loi, lib. 2, *definit. Papin.*

(2) Sur Bretagne, art. 265, C. 4, n° 26.

(3) Quelle erreur !!

» observation, est d'avis de la radiation proposée (1). »

Ces observations étaient empreintes d'une erreur trop flagrante pour faire la moindre impression. On voit que l'art. 2237 n'en a tenu aucun compte. On l'appliquera à tous les héritiers des détenteurs précaires dont nous avons parlé sous l'article précédent.

500. Nous devons dire cependant que par le droit canonique on tenait que les vices de la possession ne passaient pas aux héritiers de bonne foi, et que de leur chef ceux-ci pouvaient commencer une possession bonne pour prescrire (2). Mais nous n'avons jamais suivi ces dispositions, et le droit romain a toujours prévalu à cet égard (3).

501. Ainsi, quand le titre de la possession vient à paraître et qu'il se trouve entaché du vice précaire, il fait obstacle à la prescription la plus longue; il détruit, même entre les mains des héritiers de bonne foi, la prescription qui résulte d'une longue possession. De là cette maxime vulgaire : *Melius est non habere titulum quam vitiosum ostendere*. C'est pourquoi Dumoulin dit quelque part que, le titre étant vicieux, il vaut mieux le supprimer et se tenir à la possession (4).

502. Ce que nous avons dit des héritiers s'applique aux légataires universels et même à tous les possesseurs de biens à titre universel (5). C'est ce que dit M. Bigot de Prémaneuv dans son exposé des motifs (6).

(1) Fenet, t. 5, p. 403.

(2) D'Argentrée, *loc. cit.*, n° 27.

(3) Dunod, p. 46, *infra*, n° 932.

(4) Henrys insiste là-dessus, liv. 4, q. 162, n° 18.

(5) Bretonnier sur Henrys, *loc. cit.*, p. 905, *nouvelles observations*. Voy. l. 14, § 1, D. *divers. temp. præscript.* Cujas, sur la loi 11, D. *de diversis temp. præscript.* (lib. 2, *definit. Papin*). *Inst. de Usucap.*, § 12. *Suprà*, n° 194.

(6) Fenet, t. 15, p. 580, *in fine*.

ARTICLE 2238.

Néanmoins les personnes énoncées dans les articles 2236 et 2237 peuvent prescrire, si le titre de leur possession se trouve interverti, soit par une cause venant d'un tiers, soit par la contradiction qu'elles ont opposée au droit du propriétaire.

ARTICLE 2239.

Ceux à qui les fermiers, dépositaires et autres détenteurs précaires ont transmis la chose par un titre translatif de propriété, peuvent la prescrire (1).

SOMMAIRE.

503. Transition.

504. Définition de l'interversion. Conditions nécessaires pour qu'elle purge la possession de ses vices.

505. 1^{re} Cause d'interversion légitime. Cause venant d'un tiers.

506. Il y a le fait d'un tiers, 1^o Quand le possesseur précaire succède au propriétaire.

507. 2^o Quand le possesseur précaire achète d'un tiers, ou reçoit de ce tiers la chose avec un titre translatif de propriété. Objections contre cette disposition, de la part de quelques auteurs et de plusieurs cours d'appel.

508. Réponse à ces objections et défense de l'art. 2238. Il se lie à la règle invariable, d'après laquelle la possession ne doit pas être clandestine.

509. *Quid* si le fermier, après avoir acquis d'un tiers, cesse de payer les canons au bailleur ?

510. Un acte de contradiction n'est pas nécessaire pour que l'art. 2238 soit applicable, lorsqu'il y a un titre translatif. Erreur de Brunemann, Dunod.

(1) Ces deux articles sont empruntés à Dunod, p. 55 et 56, et aux lois romaines.