

» 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.

511. 2^e Cause d'interversion légitime. Elle a lieu quand il y a contradiction.
512. Exemple de contradiction donné par d'Argentrée.
513. La cessation du paiement des canons n'est pas une contradiction suffisante.
514. Dans quelle forme la contradiction doit-elle être faite? Dissentiment avec MM. Vazeille et Dalloz.
515. 3^e Cause d'interversion légitime. Elle a lieu quand le détenteur précaire fait passer la chose à un tiers par un titre translatif.
516. Qu'est-ce qu'un titre translatif? Détails et renvoi.
517. Il faut que ce titre soit sérieux et sincère.
518. Mais la simple connaissance du droit d'autrui ne suffirait pas pour faire décider que l'acheteur a frauduleusement acquis; preuve empruntée à un rapport de M. de Broé. La précarité et la mauvaise foi sont deux choses distinctes.
519. Précautions prises par Justinien, pour prévenir les dangers des interventions simulées. Mais cet empereur sacrifiait l'acquéreur de bonne foi au propriétaire négligent. Le premier est préférable au second.
520. Suite. Exemple donné par le président Favre. Conclusion que l'art. 2239 a balancé, avec justice, les droits de l'acquéreur de bonne foi, et ceux du propriétaire qui a négligé le soin de sa propriété.

COMMENTAIRE.

503. Nous arrivons à la matière des interventions, qui joue un si grand rôle dans la prescription.

Suivant l'art. 2238, le possesseur précaire, fermier ou autre, peut prescrire lorsque son titre se trouve interverti soit par une cause venant d'un tiers, soit parce qu'il a opposé une contradiction au droit du propriétaire. Nous allons nous arrêter sur ces deux causes d'interversion.

504. Mais avant tout, qu'appelle-t-on intervention? La possession est intervertie lorsque, commencée à un titre autre que celui de propriétaire, elle se change en une possession dont on recueille les avantages *animo domini* (1).

(1) D'Argentrée, art. 265, c. 4, n° 1.

Il y a une foule de causes d'interversion de la possession. Mais toutes ne sont pas également efficaces pour conduire à la prescription. Le plus souvent l'interversion est un acte de mauvaise foi et de déloyauté que la loi refuse de prendre en considération. Pour que l'interversion puisse produire quelque effet, pour qu'elle opère cette métamorphose qui purge les vices de la possession, il faut qu'elle procède de l'une des deux causes que nous avons exposées tout à l'heure.

505. La première cause d'interversion est une possession nouvelle commencée à l'ombre d'un titre émané d'un tiers. L'art. 2238 veut la présence d'un tiers, parce que nul ne peut se changer la cause de sa possession à soi-même (art. 2240), et qu'il faut que cette espèce de révolution qui transforme la possession provienne d'une cause extrinsèque. C'est ce qu'avaient proclamé les empereurs Dioclétien et Maximien (1). « *Cum nemo causam sibi possessionis mutare possit, proponasque colonum, nullâ extrinsecus accedente causâ, excolendi occasione, ad iniquâ venditionis vitium esse prolapsam, præses provinciæ, inquisitâ fide veri, domini tui jus convelli non sinet* (2). »

Le sens de ceci est que nul ne peut, par sa propre volonté et par une nouvelle direction d'intention, changer la cause de sa possession. Ainsi, le fermier a beau prendre la résolution de saisir la propriété de la chose qu'il tient à bail et de n'en plus payer les canons; il a même beau s'abstenir de les payer: la possession reste toujours la même. Car la cessation de paiement est un acte négatif, une abstraction qui n'opère pas de novation. « *Nec enim, dit D'Argentrée, a simplici abnutivo inchoari potest præscriptio* (3). » Il

(1) L. 5, C. de Acq. possess.

(2) *Infrâ*, n° 515, je reviens sur le sens de cette loi.

(3) Art. 265, C. 4, p. 914, n° 7.

faut un fait extrinsèque pour imprimer un nouveau caractère à la possession.

Je lis dans l'auteur que je viens de citer les paroles suivantes :

« Cujus dicti sensus est, ut nemo mente solâ, et cogitatione tacitâ, mutare causam possessionis sibi possit, id est, ut ex aliâ causâ rem habeat, quam ex quâ habet, veluti, si colonus in futurum constituat domino nihil solvere, per hoc possessionem non intervertit hæc solâ mentis agitatione. Opus est igitur FACTO (1). » Ces mots énergiques sont une explication très-satisfaisante de l'esprit de notre article.

506. Il faut donc le fait d'un tiers pour intervertir la possession.

Il y a fait d'un tiers lorsque le propriétaire qui a donné la possession précaire convertit cette possession en une possession *animo domini* ; par exemple, si le bailleur vend au fermier le bien que ce dernier possédait comme bailliste. Il est évident que le fait de cet achat le rend possesseur légitime et qu'il commence dès lors à posséder pour lui-même (2).

Il en est de même lorsque le fermier devient l'héritier du propriétaire qui lui a concédé le bail. On trouve ici cette cause extrinsèque requise par les lois romaines (3).

507. La possession est également changée par le fait d'un tiers, lorsque le possesseur précaire achète ou reçoit la chose d'un individu étranger qui la lui transmet à titre de propriétaire (4).

Cette cause d'interversion est souvent injuste (5). Un fermier est rarement de bonne foi lorsque, foulant aux

(1) Art. 265, C. 4, n° 29, p. 923, *infra*, n° 522.

(2) L. 35, § 1, D. de Usurpat. D'Argentrée, *loc. cit.*, p. 923, *in fine*. Dunod, p. 56.

(3) L. 35, § 1. D. de Usurpat.

(4) Glosa, in leg. Cum nemo, C. de Acq. possess. Dunod, p. 56.

(5) Dunod, *id.*

pieds le bail qui l'a mis en possession, il achète d'un tiers qui se prétend propriétaire, et jouit *animo domini* sans avertir directement le bailleur. Mais si cette possession nouvelle est insuffisante pour lui faire acquérir la prescription décennale, elle pourra lui procurer la prescription trentenaire, qui n'a pas besoin de bonne foi.

Je ne puis mieux fortifier cette doctrine qu'en m'appuyant de d'Argentrée, dont voici les termes :

« Sed non omnes mutationes tales sunt (1); sunt enim plures injustæ, id est, ex non justo titulo, veluti, quia colonus domino titulum sibi sciens quæ siverit in necem justî domini, cui ante procurabat. Quod cum fit, interversio est... hæc causa mutandi vitiosam possessionem afficit... Tricennales præscriptiones omne vitium admittunt nec impediuntur eorum concursu (2). »

Ainsi d'Argentrée ne reculait pas devant cette idée, que la possession prise de mauvaise foi et en haine du propriétaire était suffisante pour prescrire. Mais comment ceci doit-il être entendu? Le titre nouveau suffisait-il seul? Ne fallait-il pas que la possession à laquelle il donnait lieu se signalât par quelques démonstrations énergiques?

Brunemann a traité cette question; il exige qu'à l'achat fait par le fermier se joigne un fait de contradiction. « Colonus meus prædium conductum emit ab alio non domino vel vendit alteri, retentâ tamen possessione et nundum traditâ. Quæritur jam an hoc facto mutaverit sibi possessionis titulum, ita ut post hunc actum jam pro suo possidere incipiat? Respondeo quod non! Ob regulam, quod nemo possessionis causam sibi mutare possit, nisi adveniat

(1) Il vient de parler de la mutation faite par le propriétaire lui-même au profit de son fermier, mutation opérée par un juste titre et de bonne foi. *Suprà*, n° 506.

(2) Sur Bretagne, art. 265. C. 4, nos 29, 30.

» aliqua extrinseca me concernens causa; v. g. qui
 » possidet ex empto, non potest postea pro hærede
 » possidere. Sed si colonus dominum venientem expu-
 » lerit, propter actum, extrinsecus mutata est pos-
 » sessio. L. 12 D. *de vi et vi armata*. Sic superveniens
 » gratiosa domini concessio, emptio, etc., possunt mu-
 » tare causam possessionis, vel quando scientia alicu-
 » jus causæ supervenit (1). » Ainsi, suivant Brune-
 mann, la contradiction doit venir au secours du titre
 et l'appuyer. Mais nous verrons, aux numéros 509
 et 510, que cette opinion n'est pas exempte d'exagé-
 ration.

• Dunod paraît avoir été dans ces idées : on en jugera
 par le passage suivant : « La seconde arrive lorsque
 » la possession est changée par le fait d'un tiers comme
 » si le fermier acquiert d'un autre les héritages qu'il
 » tenait à ferme ; s'il refuse après cela de faire part des
 » fruits à son maître ; s'il lui déclare qu'il ne veut plus
 » tenir de lui ces héritages, mais qu'il en veut jouir
 » comme des siens propres, ce sera un changement de
 » possession par un fait extérieur injuste à la vérité,
 » mais qui ne laissera pas de donner commencement
 » à la possession, quia non sibi mutare, sed ipsi mutari
 » dicitur causa possessionis (2). » Il semble donc que
 Dunod veuille que l'acquisition se fortifie par un refus
 de faire part des fruits et par une déclaration de pos-
 séder soi-même.

Cette opinion a pour point de départ un fond de vé-
 rité : c'est que la nouvelle possession ne doit pas être
 clandestine. Mais elle est trop absolue, en ce qu'elle
 ne donne qu'à la contradiction seule le pouvoir de la
 rendre publique.

M. Vazeille est tombé dans un excès semblable (3).
 Il veut que le possesseur précaire investi d'un nouveau

(1) Sur la loi 5, au C. de Acq. possess.

(2) P. 36.

(3) N° 148, t. 1.

titre fasse signifier ce titre à celui contre lequel il pres-
 crit; sans quoi il n'admet pas qu'il y ait interversion.
 Il reproche au Code Napoléon de présenter une lacune
 fâcheuse qui donne lieu à des procès.

Déjà cette observation avait été faite par quelques
 Cours d'appel lors de la communication du projet de
 Code Napoléon rédigé en l'an VII par le gouverne-
 ment. Les cours d'Orléans (1), de Toulouse (2), de
 Nancy (3), Bourges (4), Grenoble (5), Lyon (6), s'éle-
 vèrent contre ce qu'elles appelaient le vague de l'ar-
 ticle 2258, et réclamèrent une disposition plus ex-
 presse de nature à préserver le propriétaire des inter-
 versions frauduleuses; elles demandaient que l'inter-
 version ne fût prise en considération qu'autant que le
 propriétaire aurait été mis à même d'en avoir con-
 naissance.

508. A mon avis, c'étaient là des terreurs paniques.
 Sans doute, l'art. 2258 serait fécond en inconvénients,
 si on voulait lui prêter un sens trop absolu et l'en-
 tendre sans restriction. Mais procéder ainsi, ce serait
 violer cette grande règle d'interprétation qui veut que
 toutes les dispositions de la loi soient combinées les
 unes avec les autres; et si M. Vazeille et les cours
 d'appel n'eussent pas isolé l'art. 2258 des règles gé-
 nérales auxquelles il se réfère, ils auraient aperçu que
 le législateur ne mérite ici aucun reproche d'oubli
 et de légèreté.

Mais avant tout, faisons toucher au doigt les abus
 criants qui résulteraient d'une interprétation judai-
 que de l'article 2258, telle qu'elle est donnée par
 M. Vazeille.

(1) Fenet, t. 5, p. 88.

(2) P. 627.

(3) T. 4, p. 617.

(4) T. 3, p. 253, 254.

(5) P. 598.

(6) T. 4, p. 339.

Supposons qu'un usufruitier achète d'un individu prétendant droit à la propriété la chose sur laquelle son droit est assis. Il la possède pendant trente ans à l'ombre de ce titre. Mais admettez que la prescription ait couru en sa faveur, qu'arrivera-t-il? c'est que le propriétaire du fonds, qui a ignoré cette interversion clandestine, et qui par conséquent n'a fait aucune démarche pour conserver son droit non menacé ostensiblement, s'en trouvera privé par une combinaison bien voisine de la surprise, et qui tout au moins l'aura induit en erreur.

Il en sera de même dans le cas d'engagement, de dépôt, etc.

Est-ce là ce qu'a voulu le Code Napoléon? Peut-on lui prêter cette pensée subversive? Je ne le crois pas; et pour s'en convaincre, il suffit de combiner l'article 2238 avec l'art. 2229. Pour prescrire, en effet, ce n'est pas assez que d'avoir un titre, il faut encore qu'il soit soutenu d'une possession non équivoque et non clandestine. Nous disions ci-dessus, en commentant l'art. 2229 (1), que la possession doit signaler une prétention éclatante à la propriété, et nous citons le mot de Coquille, qui dit que pour qu'elle soit considérable, *il faut que la science de celui qui y a intérêt y soit*. Or, peut-on ranger dans la classe des possessions non équivoques et non clandestines, celle du détenteur qui, ayant commencé à posséder à titre précaire, laisse ignorer à celui dont il tient son droit que sa possession s'est retrempée dans son cours aux sources obscures par elles-mêmes d'une propriété qui ne s'est pas produite au grand jour? L'interversion n'est-elle pas latente et douteuse? La possession n'est-elle pas restée la même dans son action? Par quel indice, je le demande, a-t-elle témoigné de ses prétentions nouvelles? Où est l'acte éclatant qui a présidé à la mo-

(1) N° 357.

dification fondamentale dont elle entend se prévaloir?

Il faut faire attention à une circonstance qui a échappé à M. Vazeille, et qui, sous-entendue ou publiée par les autres jurisconsultes que j'ai cités ci-dessus, jette du trouble dans leur décision.

Lorsqu'il y a interversion de possession par une cause extrinsèque, ce n'est pas l'ancienne possession qui continue, c'est une possession nouvelle qui commence sur d'autres errements (1): or, cette possession doit réunir, à son origine, toutes les conditions voulues par l'art. 2229, et il faut la juger comme si elle commençait pour la première fois.

Eh bien! ne trouvons-nous pas le vice flagrant de clandestinité quand le possesseur à titre précaire cache le titre qui va donner à sa jouissance ultérieure un nouveau sens?

« *Clàm possidere eum dicimus, qui furtivè ingressus est possessionem, ignorante eo quem sibi controversiam facturum suspicabatur, et ne faceret timebat* (2).

» *Clàm facere videri Cassius scribit, eum qui celavit adversarium, neque ei denuntiavit, si modo timuit ejus controversiam, aut timere debuit* (3). »

Il est vrai que la clandestinité porte ici sur une qualité de la possession et non sur le fait de la possession elle-même; mais, qu'importe, puisque c'est cette qualité qui est seule décisive, puisque ce n'est que par sa promulgation éclatante que le propriétaire peut être tiré de son ignorance légitime.

509. Le propriétaire est dans une position moins intéressante lorsqu'on le place en rapport avec un fermier qui, après avoir acquis d'un tiers, cesse tout d'un coup de payer les canons. Ici, la possession de-

(1) L. 19, § 1, de Acq. possess.

(2) L. 6, D. de Acq. possess.

(3) L. 3, § 7, D. quod vi aut clam.

vient pleine et entière, de limitée qu'elle était auparavant. Elle s'agrandit, elle devient exclusive, elle refuse au maître toute participation aux avantages de la chose, et celui-ci a de graves reproches à se faire d'être resté trente années entières sans exiger le paiement des fermages. Dans ce cas, je n'hésiterais pas à appliquer l'art. 2238 sans restriction, quoiqu'il n'y ait pas de contradiction expresse; car la possession du fermier réunirait dès-lors tous les caractères voulus par l'art. 2229. *La science du propriétaire y serait*, comme dit Coquille, puisque le défaut des canons aurait été pour lui un avertissement suffisant.

Néanmoins, si la vente que le fermier s'était fait passer était simulée, je repousserais l'interversion (1). Un faux-semblant et un mensonge ne peuvent pas produire des effets juridiques. Il faut un fait sérieux et sincère, et l'intervention réelle d'un tiers ayant un droit plausible à la propriété de la chose. Quant à la fraude, elle doit demeurer impuissante, et l'on ne saurait lui donner un encouragement en sanctionnant ses machinations. C'est aux magistrats à interroger les faits avec attention. Ils rechercheront surtout avec soin si les canons n'ont pas été payés, ou si, au contraire, le fermier ayant pris la précaution dolosive de se faire donner des quittances sous seing privé, les a fait disparaître pour faire croire à une cessation de paiement contraire à la vérité (2).

510. Et ici n'omettons pas de faire remarquer combien la doctrine de Brunemann et des autres auteurs qui exigent que le titre concédé par le tiers soit toujours soutenu de contradiction est inconciliable avec le Code. Car l'article 2238 distingue très-expressément deux modes d'interversion, 1° la concession d'un titre translatif de propriété par le fait d'un tiers;

(1) *Voy.* Domat, liv. 3, t. 5, sect. 5, n° 121. Il suppose une vente simulée.

(2) M. Vazeille, t. 1, n° 149.

2° la contradiction. Si la contradiction était absolument nécessaire pour que le premier mode d'interversion produisît son effet, l'article 2238 ne serait plus qu'une erreur législative, et il faudrait réduire à une ces deux causes très-différentes et très-distinctes de changement de possession (1). Mais reconnaissons que la méprise est tout entière du côté des jurisconsultes dont j'ai rappelé les opinions (2). Ils n'ont requis la contradiction que parce qu'ils craignaient la surprise et la mauvaise foi. Comment n'ont-ils pas vu que le danger n'était pas à redouter, puisque la règle, dont le Code s'est fait l'écho, est toujours subordonnée à l'invariable condition que la possession sera non équivoque et non clandestine, et que *la connaissance du propriétaire y sera*. Nous disons donc que, quel que soit le moyen qui rend la nouvelle possession publique et certaine, on doit en tenir compte, et que c'est placer la question beaucoup trop à l'étroit et par conséquent la fausser, que de la faire dépendre d'une manière absolue de tel ou tel acte déterminé. Le Code Napoléon est infiniment plus large.

511. Arrivons à la seconde cause qui fait disparaître le vice de précaire et rend le possesseur habile à prescrire.

Cette seconde cause est celle qui vient de la contradiction (3). La possession nouvelle amenée par ce fait est souvent injuste (4) et de mauvaise foi; et cependant elle ne laisse pas que de donner carrière à la prescription; car elle met le propriétaire en demeure de s'expliquer, d'agir, de faire cesser l'oppo-

(1) M. Dalloz, *Prescript.*, p. 256, n° 11.

(2) *Suprà*, n° 507.

(3) Dunod, p. 36. M. Henrion. Répert. de M. Merlin, v° *Contradiction*. Nivernais, titre des *Fiefs*, art. 14. Bourbonnais, ch. 3, art. 29. Loysel dit: cessation, *contradiction* et opposition valent trouble de fait. Liv. 5, t. 4, n° 18. M. Proudhon, t. 8, p. 351 de son traité de l'*Usufruit*.

(4) D'Argentrée, art. 265, p. 924, C. 4, n° 29.