

sition, et s'il reste dans l'inaction pendant trente ans, on suppose qu'il a abandonné son droit (1).

512. Comme exemple de contradiction, d'Argentrée cite le fait du fermier qui se proclame maître de la chose, qui en reçoit les fruits pour son propre compte et chasse le maître qui vient s'installer chez lui. « Nec ante colonum potest possessionem inchoari » quàm palàm suo nomine et usu eam interverterit, » et sibi privatim rem gerere et seponere, et fructus » colligere, et in sua commoda vertere, et vero ve- » nienti domino fores occludere, et palàm et in os obsis- » tere. Quod cum facit, et si improbè quidem, ... pos- » sidere tamen incipit, et si improbissimus dicatur et » pravo animo facit.

« Ex quâ possessione jure quidem civili præscri- » bendi causam non potest acquirere, cum de justâ » in injustam nemo possit utilem ad præscribendum » possessionem quærere, sed consuetudinario jure et » ex moribus utilem (2). »

Il est évident que la réunion de ces circonstances constitue une contradiction suffisante pour mettre le propriétaire en demeure.

513. On ne peut considérer comme contradiction véritable, la seule cessation du paiement des redevances auxquelles on est assujéti. D'Argentrée a fait ressortir ce point de droit avec force, et l'on me saura gré de placer ici l'extrait suivant de son ouvrage, aujourd'hui peu connu et peu consulté (3).

« Nec enim à simplici abnutivo inchoari potest

(1) Néanmoins, l'abus de jouissance de la part du possesseur précaire ne saurait être assimilé à une contradiction du droit du véritable propriétaire; il en est ainsi des faits de possession abusifs et des actes excessifs de jouissance de la part d'usagers forestiers. Voy. cass., 16 janvier 1838; Montpellier 26 avril 1838; Bourges 6 avril 1839; Paris 25 mars 1851 (Devill., 38, 1, 191; 39, 2, 87; 40, 2, 52; 51, 2, 276).

(2) *Loc. cit.*, p. 915, n° 1.

(3) *Loc. cit.*, p. 914, n° 7.

» præscriptio, sed ita demum si *interpellanti* locatori » domino colonus *solutionem denegaverit*, atque ita se » in possessionem quasi libertatis asseruerit, et do- » minus acquieverit, id est, nullam litem intenderit » totis 30 annis. Hæc enim sola ratio est asserendæ li- » bertatis in juribus negativis ac per hoc inchoandæ » præscriptionis, si, *præter non solutionem*, etiam fac- » tum coloni proclamantis ad libertatem accesserit (1). » Hinc illa sententia F. Aretini, simplicem *cessatio- » nem solutionis non idem efficere in præscriptionibus*, » quod *denegationem et recusationem*; quia non solutio » tribuatur potius oblivioni et incuriæ domini, quàm » facto conductoris et inquilini. »

Ainsi, l'on tomberait dans une grande erreur si l'on voyait une contradiction dans une abstention, dans un fait négatif; il faut nécessairement une dénégation formelle, un refus positif, un désaveu du droit contre lequel on prescrit.

Dunod enseigne la même doctrine. « Il ne suffirait » point, par exemple, dit-il (2), de ne point satisfaire » aux droits seigneuriaux et aux devoirs qui seraient » ordonnés, ou dont on est requis, si l'on ne disait en » même temps qu'on n'y est pas sujet; ce ne serait pas » assez qu'un fermier prétendît jouir comme maître, » s'il ne l'avait pas manifesté par quelque acte, quand » même il demeurerait 100 ans sans payer le prix de » la ferme, parce qu'il paraît toujours au dehors sous » la qualité de fermier. Il en est de même du vassal » et de l'emphytéote qui ne secouent pas le joug du » domaine direct par la seule cessation des devoirs et » discontinuation des paiements, qui n'ont rien de » contraire à la possession du maître *quo solo animo » retinetur*. C'est, dit Duperrier, une maxime dont on » ne dispute plus à l'école et au palais (3). »

(1) L. *Hæc autem jura*, D. de *Servit. urb. præd.*

(2) P. 37, 58.

(3) *Junge* ce que dit le même, p. 392.

514. Mais comment la contradiction doit-elle être faite ?

Il y avait des feudistes qui exigeaient que la contradiction du censitaire contre son seigneur fût faite en justice (1).

Mais cette opinion était particulière aux matières féodales. Et encore n'était-elle pas généralement adoptée. Plusieurs se contentaient d'actes extra-judiciaires. Dunod disait : « Il faut que les actes de contradiction » soient formels et positifs ; en sorte qu'il conste ex- » térieurement qu'on a eu dessein de posséder ce que » l'on ne possède pas sans quelque fait (2). »

M. Vazeille voudrait que la preuve de la contradiction fût écrite (3). Suivant lui, il faudrait que le fermier fît signifier sa contradiction. Il étend cette règle au gérant officieux, au dépositaire ; même au cas de dépôt nécessaire, et M. Dalloz suit cette opinion (4).

Mais elle est inexacte à mon avis, et rien n'empêche que la contradiction se prouve par la preuve testimoniale, lorsqu'elle résulte de faits dont on n'a pu se procurer la preuve écrite. Nous avons vu au n° 512, que d'Argentrée donne comme exemple de contradiction le fait du fermier qui chasse le maître. De toutes les contradictions, c'est certainement la plus énergique et la plus significative. Ne serait-il pas déraisonnable d'exiger qu'elle soit constatée par un contrat devant notaires ? La preuve testimoniale n'est-elle pas la seule possible ?

La contradiction peut encore résulter de voies de fait moins graves, mais non moins significatives. Par exemple, vous m'accordez la permission de mener

(1) Catelan, liv. 3, ch. 30. Laroche, *des Droits seig.* (ch. 20, art. 1). Dunod en cite d'autres, p. 367, *Répert. Voy. Contradiction*. Art. de M. Henrion.

(2) P. 55, 58.

(3) P. 166 et suiv.

(4) P. 256, n° 12. *Voy. Prescription*.

mes bestiaux vainpâturez dans une terre en friche qui vous appartient, et j'en jouis pendant un temps considérable à titre de précaire. Au bout de ce temps, vous me faites signifier un acte qui m'annonce le retrait de cette permission ; mais moi, bravant vos défenses, je fais disparaître les clôtures par lesquelles vous vous gardiez, et je continue comme par le passé à mener mes bestiaux à la vaine pâture. Dira-t-on que la preuve testimoniale de ces faits est inadmissible ? Non certainement, et il me suffira, pour le prouver, de dire avec Coquille : « Il faut l'entendre quand avec » l'exercice du pacage il y a eu quelque acte servant à » montrer qu'on a joui *pro suo et opinione domini*, » comme si le seigneur a fait quelque contenance et » effort de l'empêcher, et nonobstant on en a joui (1). »

Sans doute, lorsque la contradiction gît, non pas en faits extérieurs, mais en paroles, une preuve vocale serait contraire à l'esprit de la loi qui exige que tout ce dont on a pu se procurer la preuve écrite, ressorte d'une autre source que d'une enquête. Vous prétendez que vous vous êtes proclamé maître de la chose et non plus locataire, que vous avez dit que vous ne payeriez pas les canons, que votre héritage était libre et non pas asservi. Mais ces paroles peuvent avoir été considérées comme l'effet de la jactance ou d'une mauvaise humeur passagère. Le propriétaire peut n'y avoir pas attaché d'importance. *Verba volant*. Peut-être les a-t-il ignorées, et, dans ce cas, que seraient pour lui des discours qui n'auraient pas frappé son oreille, ou qui lui auraient été rapportés comme un de ces bruits qui passent sans laisser de trace ? Vous avez pu vous procurer une preuve écrite ; il vous suffisait de faire signifier un acte extra-judiciaire pour annoncer d'une manière positive vos intentions. Vous ne l'avez pas fait : c'est à vous seul que vous devez vous en prendre si votre contradiction n'est pas ad-

(1) Sur Nivernais, t. 10, art. 26.

mise comme assez certaine. Mais quand la contradiction ressort de faits éclatants, je ne vois pas pourquoi la preuve testimoniale serait rejetée.

515. Il y a une autre espèce d'interversion légitime, ce n'est plus celle qui s'opère dans la personne même du détenteur précaire continuant à jouir de la chose : c'est celle qui a lieu lorsque le détenteur précaire aliène cette chose, la fait passer en d'autres mains et constitue au profit d'un tiers un droit de propriété qu'il n'a pas lui-même (1). La vente de la chose d'autrui peut se couvrir par la prescription. L'art. 2239 n'est que l'application de cette règle (2).

C'est ici qu'éclate la grande différence qui existe entre les successeurs à titre universel et les successeurs à titre singulier. Nous avons déjà vu les premiers subissant perpétuellement le joug des vices qui altèrent la possession dans les mains de leur auteur (3). Mais les seconds sont dans une autre position. Ils commencent une possession pour eux-mêmes. A l'abri du titre de propriété qui leur a été concédé, leur possession se détache de celle du précédent possesseur et donne naissance à une ère nouvelle : *de auctoris dolo exceptio emptori non objicitur* (4).

Ce principe, émané des lois romaines et consacré par elles, n'est pas en contradiction avec la loi *Cum nemo*, que je citais au n° 505. Cujas (5) explique très-bien que ce texte qui réserve au propriétaire le *ius domini* sur le bien aliéné par son fermier, ne s'applique qu'au cas où le tiers détenteur n'a pas encore prescrit.

(1) L. 35, § 4, D. de Usurpat.

(2) Voy. à cet égard Henrys, t. 2, p. 901, liv. 4, q. 162, et p. 240, liv. 4, q. 19. Dunod, p. 35. Arrêt de cassat. du 12 janvier 1832 (Dall., 32, 1, 82).

(3) *Suprà*, n° 495.

(4) L. 4, § 27, D. de Dolo. Voy. *suprà*, n° 436 et 437, ce que je dis des vices réels et personnels, et s'ils sont transmissibles aux héritiers à titre singulier.

(5) Récit. solenn. sur le Code, de Acq. possess.

« *Integra est domino rei vindicatio si emptor rem non usuceperit, quia non est dubium, quin eum fundum bonæ fidei emptor usucapere possit, licet eum emerit à malæ fidei venditore.* » Car l'action en revendication serait éteinte, si l'acheteur avait prescrit par 10, 20 ou 30 ans.

516. Le tiers détenteur doit être saisi en vertu d'un titre translatif de propriété. Ce sont les termes de l'art. 2139; tel serait, par exemple, une vente, une donation, un legs à titre particulier, etc. (1). Mais si le fermier vendait comme fermier et non comme maître, cette qualité impliquant contradiction avec la vente, laisserait la possession dans son état vicieux (2). La précarité survivrait à ce simulacre d'aliénation, et l'on chercherait en vain un tiers détenteur. Au surplus, nous insisterons plus tard d'une manière spéciale sur ce qu'on doit entendre par titre translatif de propriété (3).

517. Le titre translatif de propriété doit être sérieux et sincère. S'il n'était qu'une simulation concertée pour tromper le véritable propriétaire, on ne devrait pas y avoir égard, et l'on déciderait avec raison que la possession continue à être précaire.

Je suppose qu'un fermier sous-loue l'immeuble pris à bail. Entre le sous-fermier et lui, il est convenu qu'il ne s'agit que d'une location; mais ostensiblement ils font paraître un acte par lequel le fermier est censé vendre au lieu de sous-louer. L'individu que le fermier s'est substitué, jouit à titre apparent de propriétaire, et pendant 10 ans le fermier ne paye pas. Au bout de ce temps ces actes cachés sortent de l'obscurité, et on brave le propriétaire en lui disant,

(1) Bretonnier sur Henrys, p. 905, *loc. cit.* *Infrà*, n° 872 et 873.

(2) Rapport de M. de Broë (Dall., 32, 1, 83).

(3) *Infrà*, n° 873 et suiv.

comme dans la célèbre comédie de notre Molière :

- » La maison à présent, comme savez de reste,
- » Au bon monsieur Tartufe appartient sans conteste ;
- » De vos biens désormais il est maître et seigneur
- » En vertu d'un contrat duquel je suis porteur ;
- » Il est en bonne forme, et l'on n'y peut rien dire (1). »

La simulation et la fraude sont des vices odieux que les magistrats doivent s'appliquer à combattre avec énergie. Leur sagacité n'aura pas de peine à découvrir le mensonge caché sous les voiles de titres colorés. Ils se montreront surtout sévères lorsque le détenteur précaire sera de ceux qui, comme l'engagiste et l'antichrésiste, n'ont que des rapports éloignés avec le propriétaire, et qui peuvent dérober à sa surveillance une mutation dolosive avec plus de facilité qu'un fermier, qui tous les ans doit le paiement de ses canons. La mauvaise foi du prétendu acheteur devra être prise en considération et combinée avec les autres circonstances du fait, afin de décider s'il y a eu connivence pour opérer une spoliation par des moyens détournés. Rien n'empêchera les magistrats de déclarer, si leur conviction les y porte, que le tiers détenteur n'a qu'un titre imaginaire, et qu'il est au lieu et place du détenteur précaire.

518. Toutefois la connaissance simple de l'absence de droit, dans la personne du vendeur, ne serait pas suffisante par elle-même pour exclure une possession à l'effet de prescrire. Le possesseur de mauvaise foi qui a un titre vicieux, peut le purger par le secours d'une possession de 30 ans, ayant tous les caractères voulus par l'art. 2225 du Code Napoléon. Pour décider que le tiers détenteur n'est qu'un possesseur précaire, il faudrait, outre la mauvaise foi, des faits de simulation, de dol et de fraude, qui rendissent inutile l'acte

(1) Tartufe, acte 5, scène 4.

translatif de propriété. C'est ce que disait M. de Broë dans un rapport à la Cour de cassation, dont j'ai critiqué plus haut quelques parties (1), mais que je me fais un plaisir de citer ici comme une autorité grave. « Mais en droit que résulterait-il de la connaissance des vices du titre ? que peut-être l'arrêt aurait pu se fonder sur cette circonstance pour en déduire la continuation de la précarité ? Mais n'était-ce pas là une appréciation d'actes et de faits qui était dans le domaine exclusif de la cour royale ?... Il y a plus : de la connaissance des vices du titre à la continuation de la précarité, la conséquence n'était pas forcée. Il pouvait bien en effet n'en résulter que la mauvaise foi. Or, la précarité et la mauvaise foi sont deux choses distinctes. Sous le droit romain, comme aujourd'hui, la précarité était un obstacle perpétuel à la prescription. Mais, sous le droit romain comme aujourd'hui, la mauvaise foi ne forme un obstacle qu'à la prescription de 10 et 20 ans, et nullement à la prescription trentenaire introduite postérieurement. Ainsi, celui qui achète d'un fermier vendant comme propriétaire, sera bien un possesseur de mauvaise foi s'il a connu les vices de son titre. Mais il ne sera pas par cela même un possesseur précaire ; il pourra donc commencer de son chef une prescription *animo domini* (2). »

On ne saurait mieux dire.

519. Justinien, redoutant les dangers des interventions simulées auxquelles nous venons de faire allusion, avait voulu, par sa nouvelle 119, chap. 7, que lorsque le vendeur était de mauvaise foi, le successeur particulier de bonne foi ne pût prescrire par 10 et 20 ans, qu'autant que le véritable propriétaire aurait eu connaissance de la sous-aliénation. Mais, s'il

(1) Nos 456 et suiv.

(2) Dall., 32, 1, 83.

l'avait ignorée, le successeur particulier ne pouvait prescrire que par 30 ans, de même que s'il était de mauvaise foi. Et cette nouvelle était suivie dans la plupart des pays de droit écrit (1).

M. Vazeille regrette ces dispositions du droit du Bas-Empire, proscrites par le Code Napoléon, et fondées, dit-il, sur une grande considération d'équité (2). Je ne partage pas son opinion. Justinien, ou plutôt son Tribonien, comme dit Henrys à ce propos (3), sacrifiait le possesseur de bonne foi au propriétaire indolent qui néglige les droits. Entre l'un et l'autre je crois que l'équité devait faire pencher la balance en faveur du possesseur de bonne foi, contre le propriétaire qui laisse ses héritages sans surveillance et donne sa confiance à des administrateurs ou détenteurs infidèles. Le vendeur de mauvaise foi n'est-il pas le représentant du propriétaire, puisque c'est des mains de ce dernier qu'il tenait la chose à titre de fermier, de dépositaire, d'engagiste, etc.? Or, le propriétaire ne doit-il pas s'imputer de lui avoir remis sa possession sans s'inquiéter ensuite de l'usage qu'il en ferait?

520. Il y a cependant quelques cas où l'art. 2259 peut amener des résultats qui, au premier coup d'œil, semblent tenir de la surprise. Fabre en cite un exemple. Fermier de Pierre, je vends à un acquéreur de bonne foi l'immeuble dont je suis détenteur, et avec le prix je paye pendant 10 ans les canons au propriétaire; celui-ci, rassuré par le service exact des fermages, ne songe pas que son fermier le trahit. Mais, à l'expiration de ce temps, les paiements cessent; Pierre s'en inquiète et trouve à ma place un tiers dé-

(1) M. Merlin, *Répert. Voy. Prescription*, p. 575, § 13. Favre, *Code*, lib. 7, t. 8, déf. 1. *Infrà*, n° 847 et 860. Henrys, t. 2, p. 240.

(2) N° 162.

(3) T. 2, p. 240.

tenteur qui a joui, cultivé, recueilli de bonne foi, publiquement et à titre de propriétaire, et qui lui oppose la prescription (1). Il est certain que ce moyen est décisif, malgré l'acquittement des fermages annuels: « *quamvis interea, dit Favre, promissam pensionem conductor mihi solverit per singulos annos.* » En effet, la réception de ces fermages ne constitue pas une possession qui puisse balancer la possession corporelle et exclusive de l'acheteur; ou pour mieux dire, ce que Pierre a possédé, ce ne sont pas les fruits de son immeuble, car ils sont passés en d'autres mains, ce sont les intérêts de la somme d'argent qui m'a été payée par mon acquéreur. Pierre n'a donc eu aucune possession, et la possession de 10 ans de l'acquéreur doit l'emporter à l'aide du titre et de la bonne foi. Voilà quelle est la solution à laquelle Pierre ne peut échapper. On s'en afflige pour lui, et l'on s'en prend à la loi.

Mais, si l'on y fait attention, on reconnaîtra que le propriétaire ne se trouve pas dépouillé sans sa faute, et que la subtilité de son fermier n'a réussi que parce qu'elle a été secondée par son incroyable négligence. Comment se fait-il qu'il laisse s'écouler 10 ans sans aller visiter sa ferme, sans s'informer qui la cultive? Par quelle incurie a-t-il pu ignorer pendant l'espace de 10 ou 20 ans que son fermier s'était retiré et qu'il s'était substitué un possesseur nouveau, jouissant à titre de maître, et qui peut-être a bouleversé la propriété de fond en comble?

J'avoue que cet acquéreur a agi légèrement en ne se faisant pas montrer le titre de la propriété de celui qui lui vendait. Mais sa faute n'est pas à comparer à celle du propriétaire, qui d'une part a montré une négligence répréhensible, et qui de l'autre est responsable du détenteur précaire de son choix, auquel il avait confié aveuglément sa possession.

(1) *Définit.* 1, t. 8, lib. 7.

Au surplus, il faut reconnaître que ces cas sont assez rares dans la pratique.

## ARTICLE 2240.

On ne peut pas prescrire contre son titre, en ce sens que l'on ne peut point se changer à soi-même la cause et le principe de sa possession.

## ARTICLE 2241.

On peut prescrire contre son titre, en ce sens que l'on prescrit la libération de l'obligation que l'on a contractée.

## SOMMAIRE.

521. On ne peut pas prescrire contre son titre. Cette règle est souvent mal comprise.
522. Son origine. Son extension. Sens de la maxime: *Ad primordium tituli posterior semper refertur eventus*.
523. Arrêts nombreux qui l'ont consacrée.
524. Le titre prévaut sur l'interversion, alors même que le maître aurait fait par erreur quelque acte de nature à ratifier cette interversion. Caractères que doit avoir la reconnaissance, d'après Dumoulin, pour tirer à conséquence.
525. Ces principes s'appliquent aux usagers, aux engagistes.
526. Aux fermiers.
527. Si l'on ne peut se changer le titre de sa possession, on peut du moins en changer la qualité accessoire et relative, qui ne résulte pas du titre. Erreur échappée à Pothier.
528. Un communiste qui possède pour devenir propriétaire exclusif ne possède pas contre son titre. Il en est de même du fidéicommissaire qui, depuis l'ouverture du fidéicommissis, possède *pro suo*. Erreur de Ricard.
529. Qu'entend-on par la cause et le principe de la possession? Déborder son titre ce n'est pas l'intervertir.
530. Suite. Preuve tirée des lois romaines.

531. On peut prescrire contre son titre en ce sens qu'on peut en purger les nullités.
532. On peut prescrire contre son titre en ce sens qu'on peut prescrire la libération de l'obligation contractée.
533. Raison de cette règle.
534. Elle a pour conséquence de proscrire la règle des corrélatifs mise en honneur par quelques anciens auteurs. Fausseté de cette règle.

## COMMENTAIRE.

521. Il y a dans notre droit français une règle célèbre: c'est qu'on ne peut pas prescrire contre son titre. Elle est le fondement de divers articles qui sont déjà passés sous nos yeux, et notamment des articles 2236 et 2237, qui veulent que les possesseurs précaires ou leurs héritiers ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit. Courbés par leurs titres sous le joug du précaire, il leur est perpétuellement impossible de le secouer, et le titre prévaut contre toute possession contraire.

Mais cette règle, si vulgaire, a cependant été très-souvent mal comprise. Le Code en donne l'explication par les deux articles que nous allons analyser.

522. On ne peut pas prescrire contre son titre en ce sens que l'on ne peut pas se changer à soi-même la cause et le principe de sa possession.

Le droit romain avait proclamé le premier cette maxime: *Nemo sibi causam possessionis mutare possit* (1). Il paraît que dans l'origine cette règle n'avait en vue que l'*usucapio pro hærede*, et signifiait que l'individu qui avait pris possession en son propre nom, mais à tout autre titre que celui d'héritier du propriétaire, ne pouvait pas à son gré changer sa possession en cette espèce de possession qu'on appelait

(1) L. 35, § 1, D. de Usurpat., l. 3, § 19; l. 2, § 1, D. pro hærede. Caius, Inst., lib. 2. C. 52 à 58, l. 5, C. de Acq. possess. Pothier, Possess., n° 31 et suiv.