

translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, et de baux dépassant neuf ans ou contenant quittance anticipative d'au moins trois ans de loyer. Elle soumet les hypothèques légales des incapables aux principes de spécialité et de publicité. Elle abolit l'hypothèque judiciaire. Elle innove en matière de purge et de prescription. Le législateur a décidé que ces dispositions nouvelles entreraient en vigueur après la publication de la loi, ce qui est juridique tout ensemble et rationnel. Toutefois il a respecté ce qu'il considère comme un droit acquis. Sous l'empire du code civil, les droits immobiliers s'acquerraient à l'égard des tiers, sans aucune publicité; est-ce là un droit acquis? A notre avis, non. Nous renvoyons à ce qui a été dit sur le principe de la non-rétroactivité (1). Quant aux hypothèques et privilèges existant lors de la publication de la loi, ils ont été soumis aux règles de la législation nouvelle. Il a fallu pour cela des dispositions transitoires; nous renvoyons au texte de la loi, cette matière n'ayant plus d'intérêt pratique, et ne présentant aucun intérêt de théorie (nos 614-621)

---

## TITRE XX.

(TITRE XIX DU CODE CIVIL.)

### DE L'EXPROPRIATION FORCÉE.

---

Les dispositions de ce titre ont été reproduites dans la loi du 15 août 1854. Cette matière appartient à la procédure.

---

(1) Voyez le t. I de ce cours, p. 152, n° 56.

## TITRE XXI.

(TITRE XX DU CODE CIVIL.)

### DE LA PRESCRIPTION.

---

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

(Principes de droit civil, t. XXXII.)

---

#### Sommaire.

615. Définition. Conditions générales de la prescription.  
 616. Quel est le fondement de la prescription acquisitive et extinctive?  
 617. Qui peut prescrire et contre qui peut-on prescrire?

**615.** « La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps et sous les conditions déterminées par la loi » (art. 2219). Il y a donc deux espèces de prescription. D'abord celle par laquelle on acquiert; le code la mentionne parmi les modes d'acquérir la propriété (art. 712): on l'appelle prescription acquisitive ou usucapion. Il y a, en second lieu, la prescription par laquelle on se libère; le code la place parmi les modes d'extinction des obligations (art. 1234). On l'appelle prescription extinctive.

La prescription s'accomplit par un certain laps de temps: la prescription acquisitive par dix ou vingt ans, quand le créancier a titre et bonne foi, et par trente ans quand il n'a ni bonne foi ni titre: la prescription extinctive, par trente ans, sauf quelques prescriptions plus courtes, telles que celle de l'article 1304.

Outre le temps, il faut, d'après l'article 2219, d'autres conditions déterminées par la loi pour qu'il y ait prescription.

Pour la prescription acquisitive, il faut la possession pendant tout le temps que la loi requiert. En réalité, les deux conditions de temps et de possession se confondent, puisque le temps n'est

requis qu'à raison de la possession ; il faut une possession de dix à vingt ans, ou de trente ans, selon que le possesseur a ou n'a pas titre et bonne foi.

Pour la prescription extinctive, il faut, outre le temps, que le créancier soit resté dans l'inaction pendant le temps requis par la loi. C'est à vrai dire cette inaction continuée pendant le temps que la loi détermine, qui est le fondement de la prescription extinctive (n° 1).

**616.** Quel est le fondement de la prescription acquisitive? On la fonde d'ordinaire sur la faveur que mérite le possesseur en face d'un propriétaire négligent. C'est résoudre la question par la question, car il s'agit précisément de savoir pourquoi la loi favorise le possesseur au préjudice du propriétaire; celui-ci ne peut-il pas dire qu'il a un droit absolu qui lui permet d'abuser et, à plus forte raison, de ne pas user? A notre avis, la prescription n'a d'autre fondement que l'intérêt de la société, intérêt qui est aussi un droit. L'intérêt est évident, puisque la prescription consolide les possessions, en leur attribuant la stabilité et la certitude de la propriété. Mais l'intérêt de la société ne suffit point pour dépouiller les propriétaires, car le respect du droit est le plus grand de tous les intérêts. La société a plus qu'un intérêt, elle peut opposer son droit à celui du propriétaire. En effet, bien que la propriété ne soit pas une création de la loi, c'est la société qui la consolide en la plaçant sous la sanction de la loi. Sans cette sanction, la propriété n'est qu'une possession. Le possesseur qui oppose sa possession au propriétaire a donc au fond un droit identique à celui du propriétaire; il s'agit de savoir auquel des deux la loi doit son appui. Or, le motif pour lequel la loi a sanctionné la possession primitive milite en faveur du nouveau possesseur. Car, si l'ancien propriétaire pouvait toujours troubler le possesseur actuel par la revendication de son droit, il n'y aurait plus de société possible; donc, l'existence de la société est en cause, et c'est là plus qu'un intérêt, c'est le plus important des droits, car, sans la société, il n'y aurait plus de droits (n° 5).

Tel est aussi le fondement de la prescription extinctive. Quand on dit que le créancier est puni de sa négligence, ou qu'il est présumé renoncer à son droit, on oublie que le droit d'agir est pour

lui une faculté et non une obligation, et personne n'est présumé renoncer à son droit. En réalité, la prescription est une déchéance, et c'est encore l'intérêt social qui la justifie. Si les droits étaient éternels, le monde ne serait qu'un immense procès, puisqu'on pourrait réclamer des droits nés il y a six mille ans, et personne ne serait à l'abri de pareilles réclamations. La paix et la sécurité sont une condition d'existence pour la société; dès lors les droits doivent s'éteindre après un long laps de temps (n° 6).

**617.** Qui peut prescrire? Toute personne peut prescrire, et on peut prescrire contre toute personne. On entend par personnes non-seulement les hommes, mais aussi les personnes civiles; l'article 2227 cite l'État, les communes, les établissements publics. Ce principe découle de la nature de la prescription : elle est établie non dans l'intérêt de celui qui prescrit, mais dans l'intérêt de la société, en faveur de tous les possesseurs, afin de consolider leurs possessions, et en faveur de tous les débiteurs, afin de mettre un terme aux actions. C'est donc un droit général, dont toute personne doit jouir, même les étrangers. Par la même raison, la prescription doit courir contre tous, sans exception aucune, car toute exception, ainsi que toute faveur, tournerait contre la société, dont le droit l'emporte sur tous les intérêts privés (nos 11 et 13).

---

## CHAPITRE II.

### DU COURS DE LA PRESCRIPTION.

---

#### SECTION I. — Du point de départ de la prescription.

##### § I. *Quand la prescription commence à courir.*

###### Sommaire.

618. Distinction entre les actions personnelles et les actions réelles.

**618.** La prescription acquisitive se fonde sur la possession; de là suit qu'elle doit courir du moment que celui qui l'invoque a commencé à posséder. La prescription extinctive se fonde sur