SECTION II. — **Les biens.**

Division de la section II. — La section II sera ainsi divisée :

Notions générales : Distinction des biens et des droits.
Chapitre premier. — Du droit de propriété.
Chapitre II. — Des droits de créance.
Chapitre III. — Des moyens de crédit.

Notions générales. — Distinction des biens et des droits.

(Art. 516 à 543.)

Définitions. — Au point de vue juridique, le mot *biens* s'entend de tout ce qui peut procurer à l'homme une utilité quelconque, un cheval, une maison, etc.

Le jurisconsulte n'étudie pas les choses en elles-mêmes, dans leurs propriétés intrinsèques; il les étudie au point de vue des droits, c'est-à-dire des facultés que l'homme peut exercer sur elles.

Distinction des biens en meubles et en immeubles. — Le Code civil divise les biens en deux catégories :

Les meubles et les immeubles.

Cette distinction ne porte pas seulement sur les choses matérielles, mais aussi sur les droits qu'on peut avoir sur ces choses. En eux-mêmes, les droits ne sont ni mobiliers ni immobiliers, puisqu'ils n'ont pas d'existence physique et constituent de pures conceptions de l'esprit; mais, pour la commodité des règles à appliquer, la loi les a considérés comme mobiliers ou immobiliers suivant que la chose sur laquelle ils sont établis est un meuble ou un immeuble.

Ainsi, Primus prête 1,000 francs à Secundus, qui s'oblige à les lui rembourser : Primus a un droit de créance contre Secundus pour 1,000 francs; l'objet de son droit étant un meuble, son droit est mobilier.

Au contraire, le droit d'usufruit d'une maison est un droit immobilier.

Diverses espèces de meubles. — Il y a deux catégories de meubles (ART. 527) :

1° Les meubles *par nature,* ce sont les choses matérielles qui peuvent se transporter ou qu'on peut transporter d'un lieu dans un autre (ART. 528).

Exemple : un cheval, une somme d'argent.

2° Les meubles par la *détermination de la loi.* Ce sont des droits qu'on peut avoir sur une chose mobilière (ART. 529 C. CIV.).

Ces droits sont, notamment : les obligations (ou droits de créance) et les actions (ou moyens de faire valoir un droit en justice) ayant pour objet des sommes d'argent ou des objets mobiliers; les rentes sur les particuliers ou sur l'Etat, les actions dans les sociétés de capitaux (sociétés anonymes ou en commandite par actions), et les intérêts dans les sociétés de personnes (sociétés en nom collectif ou en commandite par intérêt), même si la société est propriétaire d'immeuble, tant qu'elle n'est pas dissoute, en raison de la personnalité civile attachée aux sociétés. Ces valeurs mobilières ont acquis un développement considérable, par suite des progrès du commerce et de l'industrie, dans la seconde moitié du XIXe siècle[1].

Diverses espèces d'immeubles. — Il y a quatre espèces d'immeubles (ART. 517) :

1° Les immeubles par *nature :* ce sont les choses matérielles qui ne peuvent pas se déplacer et qu'on ne peut déplacer (ART. 518 A 521 ET 523).

Exemple : le sol et les bâtiments élevés sur le sol.

2° Les immeubles par *destination* (ART. 522, 524 A 526) : ce sont des objets mobiliers que la loi traite comme immeubles

1. Rapprocher de ces explications les développements sur les sociétés commerciales *supra,* page 291.

parce qu'ils sont affectés par le propriétaire à l'exploitation d'un fonds, — tels que les animaux servant à la culture, les ustensiles aratoires, etc., — ou parce qu'ils ont été attachés au fonds par le propriétaire, à perpétuelle demeure, — par exemple les glaces des appartements lorsque le parquet sur lequel elles sont attachées fait corps avec la boiserie.

3° Les immeubles par *l'objet auquel ils s'appliquent :* ce sont les droits établis sur des immeubles. Exemple : l'usufruit des choses immobilières (**ART. 526**).

4° Les immeubles par *déclaration.* Ce sont des actions de la Banque de France, que les actionnaires peuvent rendre immeubles en faisant une déclaration sur les registres de transfert de la Banque (décret du 16 janvier 1808, t. Ier, art. 7)[1].

1. *Des biens dans leurs rapports avec ceux qui les possèdent.* — Au lieu d'appartenir à un simple particulier, un bien peut appartenir à l'Etat, au département ou à la commune, considérés comme personnes morales.

Une distinction fondamentale doit être alors faite. Certains de ces biens forment le domaine public, d'autres le domaine privé. Les biens du domaine public sont affectés à un usage public. Ils diffèrent des biens du domaine privé en ce qu'ils sont *inaliénables* et *imprescriptibles;* inaliénables, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent être aliénés même en vertu de la loi; imprescriptibles, c'est-à-dire qu'en les possédant, même un temps immémorial, un particulier ne peut les acquérir par prescription.

Domaine de l'Etat. — Le domaine public de l'Etat comprend notamment : les routes nationales, les fleuves et rivières navigables et flottables, les rivages de la mer, les ports, havres et rades. — Son domaine privé comprend : les lais et relais de la mer, les bois et forêts de l'Etat, les immeubles affectés à un service public, tels que les palais nationaux (sauf controverse).

Domaine du département. — Le domaine public du département comprend les routes départementales. Son domaine privé comprend les immeubles affectés à un service public, tels que hôtels de préfecture, de sous-préfecture, tribunaux et cours d'assises, prisons départementales, etc. (sauf controverse).

Domaine de la commune (administration, mode de jouissance, aliénation, interdiction du partage entre les habitants). — Le domaine public de la commune comprend : les chemins vicinaux, les chemins ruraux, les places, rues et passages des villes ou villages, etc. Son domaine privé comprend deux catégories de biens : les biens *patrimoniaux* et les *biens communaux.* Le mode d'administration et de jouissance de ces deux catégories de biens n'est pas le même. Les biens patrimoniaux sont donnés à bail par la commune à des particuliers; elle en tire des fruits *civils.* Les biens communaux proprement dits sont soumis à la jouissance en nature des habitants de la commune : ce sont les bois, les prairies, les landes, etc. — Les biens du domaine privé de la commune peuvent être aliénés par le maire en vertu d'une délibération du conseil municipal, approuvée par l'autorité supérieure.

Une commune pourrait-elle opérer le partage des biens communaux entre ses habitants? Oui, quant à la jouissance; non, quant à la propriété même de ces biens.

Distinction fondamentale des droits qu'on peut avoir sur une chose. — On ne peut avoir sur une chose que deux sortes de droits :

Ou bien un droit *réel,*

Ou bien un droit de *créance,* qu'on appelle aussi *droit personnel.*

Un droit réel est une faculté qui appartient à une personne de tirer *directement* d'une chose déterminée, en tout ou en partie, l'utilité juridique que cette chose peut procurer.

Un droit de créance est une faculté qui appartient à une personne d'exiger d'une autre personne déterminée une prestation quelconque consistant à donner, faire ou ne pas faire quelque chose.

Exemple d'un droit réel : le droit de propriété sur un immeuble.

Exemple d'un droit de créance : le droit du locataire d'un immeuble à l'égard du bailleur, qui est tenu de le faire jouir dudit immeuble.

Différence essentielle entre le droit réel et le droit de créance. — Le droit réel s'exerce *directement* sur la chose qui forme l'objet du droit : directement, c'est-à-dire sans l'intermédiaire d'aucune autre personne.

Je suis propriétaire de l'immeuble A. Je l'habite, je le donne en location, je le vends, j'en fais l'usage qui me paraît le plus conforme à mes goûts et à mes intérêts, sans avoir à m'adresser à personne.

Au contraire, je vous ai prêté une somme de 1,000 francs, que vous vous êtes engagé à me rendre au 1er janvier prochain : j'ai contre vous un droit de créance de 1,000 francs

L'échéance arrivée, puis-je prendre moi-même dans votre caisse la somme de 1,000 francs que vous me devez? En aucune façon. Je devrai m'adresser à vous, et vous demander de me payer la somme due, et, si vous ne vous exécutez pas, j'ai uniquement la faculté de saisir vos biens, de les faire vendre, et de me faire payer sur le montant du prix de vente.

En d'autres termes, le droit réel établit un rapport entre une personne, le titulaire du droit, et une chose, l'objet du droit.

Le droit de créance, au contraire, fait naître un rapport entre deux personnes, le titulaire du droit, ou créancier, et le sujet passif du droit, celui contre lequel le droit existe, ou débiteur, pour la prestation de la chose ou du fait qui forme l'objet du droit.

Il y a deux termes dans le rapport créé par le droit réel :
Un sujet et un objet.
Il y en a trois dans le rapport établi par le droit de créance :
Un sujet actif, le créancier;
Un sujet passif, le débiteur;
Une prestation, l'objet du droit.

Supériorité du droit réel sur le droit de créance. — Le droit réel est supérieur au droit de créance par les deux attributs dont il est revêtu :

Le droit de préférence,
Et le droit de suite.

Le droit rée lentraîne *droit de préférence* au profit de son titulaire, c'est-à-dire qu'il s'exerce le premier, avant tout autre droit.

Exemple : supposez qu'un commerçant ayant fait de mauvaises affaires, et se trouvant dans l'impossibilité de payer intégralement tous ses créanciers, soit déclaré en faillite.

Si vous avez contre ce commerçant un simple droit de créance, vous subirez le concours de ses autres créanciers, vous ne recevrez que le payement d'une partie de ce qui vous est dû.

Au contraire, si vous avez mis en dépôt chez ce commerçant des meubles dont vous étiez resté propriétaire, vous

pourrez exercer votre droit, d'une façon complète, à l'encontre des créanciers de la faillite, par voie de revendication.

Le droit réel entraîne *droit de suite*, c'est-à-dire qu'on peut suivre l'objet sur lequel on a un droit réel, entre les mains de tous ceux qui le détiennent, et le revendiquer à leur encontre.

Exemple : vous êtes propriétaire de l'immeuble A. En votre absence, votre voisin vend cet immeuble à Primus, en se faisant passer pour le véritable propriétaire. Cette vente ne préjudiciera en rien à votre droit de propriété, et vous pourrez revendiquer l'immeuble entre les mains de Primus.

Supposez au contraire que vous ayez un droit de créance de 1,000 francs contre Primus. Comme toute fortune, Primus n'a que l'immeuble A, il le vend. Vous ne pourrez pas saisir cet immeuble entre les mains de son détenteur actuel pour vous faire payer de ce qui vous est dû.

Enumération des droits réels. — A la différence des droits de créance, dont l'objet peut varier à l'infini, le nombre des droits réels est limité d'une façon rigoureuse par la loi. Ils comprennent :

1° Le droit de propriété;
2° Les démembrements de la propriété, qui sont :
a) Usufruit;
b) Usage;
c) Habitation;
d) Servitudes prédiales ou services fonciers;
e) Privilèges et hypothèques.

Appendice. — Des rentes. — *Définition.* — Le mot *rente* est pris dans deux sens différents : il désigne le contrat de rente et la rente considérée comme droit.

Le contrat de rente est le contrat par lequel une personne, appelée débi-rentier, s'engage à servir annuellement des arrérages en argent à une autre personne appelée crédi-rentier, en échange d'un immeuble ou d'un capital en argent.

La rente, considérée comme droit, est le droit qui est en-

gendré par le contrat de rente. C'est la faculté qui appartient à une personne, appelée crédi-rentier, d'exiger d'une autre personne, appelée débi-rentier, des arrérages annuels, soit pendant sa vie seulement, soit indéfiniment.

Distinction des rentes. — On peut distinguer les rentes en se plaçant à deux points de vue.

1° Au point de vue de leur durée :

La rente est viagère ou perpétuelle.

La rente est *viagère* lorsque l'obligation du débi-rentier doit s'éteindre à la mort du crédi-rentier.

La rente est *perpétuelle* lorsque l'obligation du débi-rentier doit durer indéfiniment, même après la mort du crédi-rentier.

2° Au point de vue de la cause d'établissement de la rente :

La rente est foncière ou constituée.

La *rente foncière* est celle qui est établie en échange de l'aliénation d'un immeuble.

Exemple : Primus vend à Secundus l'immeuble A, moyennant l'engagement que prend Secundus de payer à perpétuité à Primus une somme déterminée qu'on appelle arrérages.

La *rente constituée* est celle qui est établie moyennant l'abandon d'un capital mobilier.

Exemple : l'Etat emprunte à un moment donné; pour cela il s'engage à servir annuellement une somme de 3 francs à toute personne qui consentira à lui prêter une somme de 100 francs.

Le contrat de rente foncière est une sorte de vente d'immeuble; le contrat de rente constituée, une sorte de prêt d'argent; c'est la forme normale des emprunts d'Etat.

Traits caractéristiques de la rente perpétuelle. — 1° La rente perpétuelle est un droit de créance;

2° C'est un droit qui rentre dans la catégorie des meubles par la détermination de la loi (ART. 529, *in fine*);

3° La rente est un droit non exigible, à la différence des créances ordinaires : c'est-à-dire que le crédi-rentier ne peut réclamer que les arrérages annuels; il n'a pas le droit de contraindre le débi-rentier à lui restituer l'immeuble ou la somme qui a servi à l'établissement de la rente. Les arrérages seuls sont exigibles, le capital ne l'est pas.

4° La rente perpétuelle est essentiellement rachetable (ART. 530, 1911). Cela veut dire que le débi-rentier peut contraindre le crédi-rentier à recevoir la restitution soit de l'immeuble, soit du capital mobilier qui a servi à l'établissement de la rente, pour être libéré dans l'avenir de l'obligation de payer les arrérages de la rente. Le contrat ne peut enlever ce droit au débi-rentier; il peut seulement le retarder pendant trente ans pour les rentes foncières, pendant dix ans pour les rentes constituées.

Traits caractéristiques de la rente viagère. — Les trois premiers caractères que nous avons indiqués pour la rente perpétuelle s'appliquent aussi à la rente viagère. La rente viagère présente, en outre, les caractères suivants, qui lui sont propres :

1° Le contrat de rente viagère est un contrat aléatoire, c'est-à-dire qu'il comporte des chances de gain ou de perte pour l'une et l'autre partie (ART. 1964).

Si le crédi-rentier meurt peu de temps après le contrat, le débi-rentier réalise un bénéfice. Celui-ci subit au contraire une perte si le crédi-rentier vit très longtemps.

2° La rente viagère n'est pas rachetable. A aucun moment, et sous aucun prétexte, le débi-rentier ne peut contraindre son créancier à recevoir la restitution du capital pour être libéré du payement des arrérages. Cela tient au caractère aléatoire du contrat (ART. 1979).

RÉSUMÉ 30. — Les biens.

NOTIONS GÉNÉRALES

I. Définition. — Tout ce qui sert à procurer à l'homme une utilité quelconque.

II. Distinction des biens.

- 1° *Meubles.*
  - *a.* Par *nature*. Meubles corporels.
  - *b.* Par *détermination de la loi*. Droits sur les meubles (actions et obligations, valeurs mobilières).
- 2° *Immeubles.*
  - *a.* Par *nature*. Le sol et ce qui adhère au sol.
  - *b.* Par *destination*.
    - 1° Objets mobiliers servant à la culture et à l'exploitation d'un fonds.
    - 2° Objets placés à perpétuelle demeure.
  - *c.* Par l'*objet* auquel ils s'appliquent. Droits sur les immeubles (usufruit, servitudes réelles, etc.).
  - *d.* Par *déclaration*. Actions de la Banque de France.

III. Distinction des droits.

- 1° *Droits réels.*
  - *a.* Facultés de tirer *directement* d'une chose l'utilité qu'elle peut procurer.
  - *b.* Entraînent :
    - 1° Droit de *préférence*.
    - 2° Droit de *suite*.
- 2° *Énumération des droits réels.*
  - *a.* Propriété.
  - *b.* Ses démembrements.
    - 1° Usufruit.
    - 2° Usage.
    - 3° Habitation.
    - 4° Servitudes.
    - 5° Privilèges et hypothèques.
- 3° *Droits de créance.* Facultés pour une personne d'exiger d'une autre personne une prestation quelconque, donner, faire ou ne pas faire. Ex. : droit du locataire.

IV. Des rentes.

- 1° *Définition.*
  - Ou *contrat de rente.* Le débi-rentier s'engage à servir annuellement des arrérages au crédi-rentier contre immeuble ou capital.
  - Ou *droit de rente.* Le crédi-rentier exige du débi-rentier des arrérages pendant sa vie ou indéfiniment.
- 2° *Distinction.*
  - Ou *durée.* Viagère, Ou perpétuelle.
  - Ou *cause.* Foncière (immeuble), Ou constituée (capital mobilier).
- 3° *Traits communs à la rente perpétuelle et à la rente viagère.*
  - *a.* Droit de créance.
  - *b.* Droit de la catégorie des meubles par détermination de la loi.
  - *c.* Droit non exigible, à la différence des autres créances.
- 4° *Spécial à la 1re.* Elle est rachetable.
- 5° *Spécial à la 2e.*
  - *a.* Contrat aléatoire. — Chance de gain ou de perte.
  - *b.* Elle n'est pas rachetable.

QUESTIONNAIRE 30 sur la distinction des biens et des droits.

1. Qu'entend-on par le mot *biens*, au point de vue juridique? — 2. Quelle est l'importance, au point de vue des droits, de la distinction des biens en meubles et en immeubles? — 3. Combien y a-t-il d'espèces de meubles? — 4. d'immeubles? — 5. Quelle est la distinction fondamentale des droits qu'on peut avoir sur une chose? — 6. Qu'est-ce qu'un droit réel? — 7. Un droit de créance ou personnel? — 8. Différence essentielle entre le droit réel et le droit personnel? — 9. En quoi le droit réel est-il supérieur au droit de créance? — 10. Qu'est-ce que le droit de préférence? — 11. Le droit de suite? — 12. Enumérez les droits réels limités par la loi. — 13. Qu'entend-on par le mot rente? — 14. Quelle différence fait-on entre le contrat de rente et le droit de rente? — 15. Comment distingue-t-on les rentes? — 16. Qu'est-ce que la rente viagère? perpétuelle? foncière? constituée? — 17. Quels sont les traits caractéristiques de la rente perpétuelle? de la rente viagère?

Chapitre premier. — Du droit de propriété.

(Art. 544 à 577 C. civ.)

Division du chapitre. — Nous diviserons ce chapitre en six paragraphes :

§ 1. — De l'étendue du droit de propriété.
§ 2. — De la possession comparée à la propriété.
§ 3. — Comment s'acquiert la propriété.
§ 4. — De l'inviolabilité de la propriété.
§ 5. — Des principaux démembrements de la propriété.
§ 6. — De la propriété littéraire et artistique.

§ 1er. — De l'étendue du droit de propriété.

Définition. — La propriété est le droit qui appartient à une personne de tirer directement d'une chose déterminée toute l'utilité juridique que cette chose peut procurer (**ART. 544**).

C'est le type parfait du droit réel. Tous les autres n'en sont que des dérivés, des démembrements.

Avantages que confère le droit de propriété. — Le droit de propriété est un droit absolu. Il confère à son titulaire la faculté de faire de la chose tout ce qu'il veut :

1° Il a le droit de s'en servir (*jus utendi*) ;

2° Il a le droit de percevoir les fruits qu'elle peut produire (*jus fruendi*), soit en l'exploitant lui-même (fruits naturels et industriels), soit en la donnant en location (fruits civils) ;

3° Enfin, il peut faire de sa chose un usage non renouvelable, en la détruisant, en l'abandonnant ou en l'aliénant (*jus abutendi*).

§ 2. — De la possession comparée à la propriété.

Définition. — La possession est la détention matérielle d'une chose (**ART. 2228**).

Il ne faut pas confondre la possession et la propriété. La propriété est le droit qu'on a sur une chose; la possession, le pouvoir physique qu'on exerce sur la chose.

Sans doute il arrive habituellement que c'est le propriétaire lui-même qui possède sa chose ; la propriété et la possession se trouvent ainsi réunies d'ordinaire entre les mêmes mains ; c'est pour cela qu'on dit que la possession est le signe de la propriété.

Mais le contraire peut aussi se produire : l'un peut avoir la propriété, l'autre la possession.

Des deux degrés de la possession. — Il y a deux degrés dans la possession :

a) La simple détention ou possession précaire ;

b) La possession proprement dite.

Il y a *simple détention* ou *possession précaire* lorsque la personne qui a le pouvoir physique sur une chose la possède au nom du véritable propriétaire, dont il reconnaît le droit (ART. 2236).

Exemple : le locataire, le fermier, etc.

Il y a *possession proprement dite* lorsque celui qui possède se prétend être propriétaire, et possède à ce titre, qu'il soit ou non le véritable propriétaire.

La possession proprement dite comprend deux éléments :

1° Un élément matériel ou physique ;

2° Un élément intellectuel.

C'est de la possession proprement dite que nous avons à nous occuper.

Des effets attachés à la possession. — Considérée en elle-même, indépendamment de la propriété, la possession produit des effets considérables.

1° *Acquisition des fruits par le possesseur de bonne foi.* — Celui qui possède un immeuble de bonne foi, s'en croyant le véritable propriétaire, acquiert les fruits de cet immeuble dans les mêmes conditions qu'un propriétaire, alors même qu'il n'en aurait pas la propriété. Il n'a pas à les restituer au propriétaire qui l'évince de l'immeuble (ART. 549 ET 550).

Exemple : Primus achète de Secundus un immeuble appartenant à Tertius ; il possède cet immeuble pendant trois ans,

de bonne foi, persuadé avoir acheté du véritable propriétaire, il perçoit les récoltes et les vend.

Si, au bout de ce temps, Tertius revendique l'immeuble, Primus, obligé de le lui rendre, n'aura pas à lui restituer le montant des fruits qu'il a recueillis depuis trois ans.

La loi tient compte de la bonne foi du possesseur, estimant qu'il serait trop rigoureux de lui faire rendre des revenus qu'il a dû employer aux besoins de son existence quotidienne, et considérant que le propriétaire a été négligent de ne pas réclamer plus tôt sa chose.

2° *De la règle : en fait de meubles possession vaut titre.* — *Sens de la règle.* — La règle « En fait de meubles possession vaut titre », énoncée par l'article 2279 du Code civil, signifie que la possession d'un meuble est considérée par la loi comme un titre de propriété ; le possesseur d'un meuble est présumé en être le propriétaire.

Conséquence pratique de la règle. — Pratiquement, cette règle entraîne cette conséquence qu'on ne peut revendiquer un meuble contre un tiers possesseur, puisqu'on ne peut légalement établir contre celui qui le possède qu'il n'en est pas le propriétaire.

Exemple : je prête ma bicyclette à Primus pour aller au bois ; il vend ma bicyclette à Secundus, qui, le voyant en possession de ladite bicyclette, le croit véritable propriétaire. Pourrai-je réclamer à Secundus la machine comme étant ma propriété ? Non ; il me répondrait : « En fait de meuble, possession vaut titre. »

Justification de la règle. — Cette règle se justifie par cette considération que les meubles se transmettent de la main à la main, sans rédaction d'écrit, en sorte qu'on n'a jamais d'autre titre de son droit que la possession même qu'on exerce sur elle.

Cette règle est d'ailleurs indispensable pour la sécurité des transactions commerciales. En effet, vous achetez une montre chez un horloger, l'en croyant propriétaire, puisqu'il la possède. Si vous pouviez être plus tard poursuivi par un tiers qui s'en prétendrait propriétaire, vous hésiteriez à acheter un objet quelconque, et le commerce se trouverait compromis.

Conditions d'application de la règle. — Pour que la règle de l'article 2279 s'applique, trois conditions doivent être réunies :

1° Il faut qu'il s'agisse d'un meuble corporel ou d'un titre au porteur, seuls objets se transmettant de la main à la main, sans rédaction d'un écrit.

Cette règle ne s'applique donc ni aux créances civiles, ni aux titres à ordre, ni aux titres nominatifs.

2° Il faut qu'il y ait possession proprement dite, et non simple détention.

Ainsi, le dépositaire ou le commodataire ne peut s'en prévaloir.

3° Il faut que le possesseur soit de bonne foi, c'est-à-dire ait la croyance d'être le véritable propriétaire. Le voleur ou l'inventeur ne peuvent invoquer notre article.

Exceptions à la règle. — Il y a exception à la règle de l'article 2279 :

1° Au cas de vol ; 2° au cas de perte.

Dans ces deux cas, la revendication est possible pendant trois ans contre celui qui, de bonne foi, a acheté le meuble du voleur ou de l'inventeur (ART. 2279, § 2).

Cependant, si l'achat a eu lieu dans un marché, à la salle des ventes, ou chez un marchand vendant des choses pareilles, la revendication n'est possible qu'à la condition de rembourser à l'acheteur le prix qu'il a payé pour avoir l'objet (ART. 2280, § 1).

Pour les titres au porteur perdus ou volés, des règles particulières ont été établies par la loi du 15 juin 1872.

3° *De la possession comme mode d'acquérir la propriété.* — La possession sert de base à deux modes d'acquérir la propriété, à l'occupation et à la prescription acquisitive. C'est ce que nous verrons au paragraphe suivant.

Des actions possessoires. — Les actions *possessoires* sont des actions que peut exercer en justice le possesseur d'un immeuble, pour faire cesser le trouble apporté à sa possession, ou pour se faire réintégrer dans la possession d'un immeuble dont il a été violemment expulsé.

On les oppose aux *actions pétitoires*, qui sont celles par lesquelles le véritable propriétaire d'un immeuble ou le titulaire d'un autre droit réel, usufruit ou servitude, tend à faire reconnaître son droit qui a été méconnu ou violé.

L'action possessoire est de la compétence du tribunal de première instance

Des diverses actions possessoires. — Il y a trois actions possessoires : la complainte, la dénonciation de nouvel œuvre, et la réintégrande.

La *complainte* est l'action exercée par le possesseur troublé dans la possession de l'immeuble, pour faire cesser ce trouble.

Exemple : mon voisin pratique dans sa maison une ouverture, donnant sur ma propriété, à une distance moindre que la distance permise par la loi. Ce fait trouble ma possession ; je puis l'assigner devant le juge de paix, pour l'obliger à fermer ladite ouverture.

La *dénonciation de nouvel œuvre* est l'action qui tend à faire ordonner la suspension de travaux qui, une fois achevés, causeraient un trouble à la possession du demandeur.

Exemple : Primus a une servitude de passage sur le fonds de Secundus. Celui-ci élève sur son fonds une construction qui, une fois terminée, mettra obstacle à l'exercice de la servitude. Pour empêcher ce résultat, Primus prendra les devants et fera la dénonciation de nouvel œuvre.

La *réintégrande* est l'action par laquelle le possesseur, expulsé violemment de l'immeuble qu'il détenait, tend à se faire réintégrer dans cet immeuble.

A la différence des deux premières actions, qui ne peuvent être exercées que par le possesseur proprement dit, la réintégrande appartient même au détenteur précaire, tel qu'un fermier ou un locataire.

§ 3. — Comment s'acquiert la propriété.

Classification des modes d'acquérir. — On distingue plusieurs modes d'acquérir la propriété (ART. 711 ET 712) :

1° *Modes d'acquérir à titre universel et à titre particulier.* — Un mode d'acquérir à titre universel est celui par lequel on acquiert un ensemble de biens ; un mode d'acquérir à titre particulier, celui par lequel on acquiert des objets déterminés, considérés d'une façon individuelle.

La succession est un mode d'acquérir à titre universel ; la vente, un mode d'acquérir à titre particulier.

L'intérêt pratique de cette distinction est le suivant : l'acquéreur à titre universel est tenu du payement des dettes de son auteur ; il n'en est pas ainsi de l'acquéreur à titre particulier.

2° *Modes d'acquérir à titre gratuit et à titre onéreux.* — Un mode d'acquérir est à titre gratuit lorsque l'acquéreur reçoit une chose sans rien donner en échange.

Un mode d'acquérir est à titre onéreux lorsque celui qui reçoit quelque chose donne une autre chose comme équivalent.

La donation entre vifs et le legs sont des modes d'acquérir à titre gratuit, la vente un mode d'acquérir à titre onéreux.

Enumération des modes d'acquérir. — La propriété s'acquiert par un certain nombre de modes que nous allons successivement passer en revue :

1° *L'occupation.* — Elle consiste dans la prise de possession d'une chose qui n'appartient à personne. Ce mode d'acquisition est dit *originaire,* parce que l'acquéreur ne tient pas son droit de propriété d'une autre personne, mais de lui-même.

D'un usage fréquent dans les sociétés primitives, il est d'une application très rare aujourd'hui, la plupart des objets ayant un propriétaire. L'occupation n'apparaît guère qu'à l'occasion de la chasse, de la pêche et de la découverte d'un trésor (ART. 715 ET 716).

2° *L'accession,* ou mode d'acquérir basé sur cette idée que tout ce qui s'unit ou s'incorpore à une chose appartient au propriétaire de cette chose (ART. 551).

Ainsi, l'île qui se forme au milieu d'un cours d'eau ni navigable ni flottable, l'alluvion qui se produit le long d'une rivière, appartient aux riverains ; la construction élevée sur le sol d'autrui avec ses propres matériaux, ou avec les matériaux d'autrui sur son propre sol, appartient au propriétaire du sol, etc.

3° *La succession* ab intestat *ou testamentaire,* dont il sera parlé plus loin ;

4° *La prescription.* — La prescription est un mode d'acquérir la propriété des immeubles par la possession prolongée pendant un certain temps et sous les conditions déterminées par la loi (ART. 2219 C. CIV.).

Il y a deux sortes de prescriptions acquisitives :

La prescription de 10 ou 20 ans ;

La prescription trentenaire.

A. — *La prescription de 10 ou 20 ans.* — Le possesseur d'un immeuble en devient propriétaire au bout de 10 ou 20 ans lorsqu'il remplit les deux conditions suivantes :

1° Lorsqu'il a juste titre ;

2° Lorsqu'il est de bonne foi.

Le juste titre est tout acte juridique qui, s'il eût émané du véritable propriétaire, eût transféré la propriété.

Exemple : vous possédez un immeuble en vertu d'un juste titre lorsque vous avez acheté cet immeuble d'une personne qui n'en est pas le véritable propriétaire.

La bonne foi est la croyance que celui qui vous a vendu était le véritable propriétaire de l'immeuble.

Le délai est de 10 ans lorsque le véritable propriétaire est domicilié dans le ressort de la Cour d'appel où est situé l'immeuble ; il est de 20 ans s'il est domicilié hors dudit ressort.

B. — *Prescription trentenaire.* — Le possesseur d'un immeuble n'en acquiert la propriété que par 30 ans lorsqu'il n'a ni juste titre ni bonne foi.

Fondement juridique de la prescription. — Au premier abord, la prescription semble être une spoliation légale du légitime propriétaire ; ce n'est là qu'une apparence. En réalité, c'est une institution qui consolide le droit de propriété, en rendant non seulement facile, mais possible, la preuve de ce droit.