
Licence en droit

Troisième année

Semestre 2

DROIT CIVIL DES BIENS

Leçon 5

M. Alexandre Delmotte

Maître de conférences

TABLE DES MATIÈRES

Leçon 5 – La prescription acquisitive	3
Section 1 – La prescription acquisitive en matière mobilière	3
§ 1 — Le principe posé par l'article 2276 alinéa 1 ^{er}	4
§2 – Les exceptions à l'effet acquisitif de l'article 2276	7
Section 2 – La prescription acquisitive en matière immobilière	8
§1 – La prescription acquisitive de droit commun	8
§2 – La prescription acquisitive abrégée	10
§3 Les effets de la prescription acquisitive.....	11

Leçon 5 – La prescription acquisitive

1. **L'effet de la possession** – La prescription acquisitive est un mode d'acquisition de la propriété qui est la conséquence de la possession utile. Elle permet donc au possesseur, de bonne ou de mauvaise foi — rappelons que la possession utile est indifférente à la notion de bonne foi — de devenir le propriétaire du bien qu'il possède.

2. Pour que la possession puisse conduire à la prescription acquisitive, il convient de garder à l'esprit qu'elle doit nécessairement recouvrir les caractères de la possession utile qui apparaissent à l'article 2261 du Code civil et qui ont été détaillés dans la leçon précédente. Néanmoins, il faut noter que la mise en œuvre de ces caractères diffère selon que l'on acquiert un meuble ou un immeuble. On verra notamment qu'en matière mobilière l'effet de la possession pourra être immédiat par l'effet de l'article 2276 du Code civil, rendant alors inopérant le caractère continu de la possession. En outre, si la bonne ou mauvaise foi n'est pas prise en compte au titre de la possession utile, elle n'est pas pour autant à négliger. Elle joue en effet un rôle important dans la manière dont on parle. Aussi, il conviendra d'en tenir compte.

3. **Plan** – Pour bien comprendre le rôle de la possession dans le mécanisme de prescription acquisitive, il nous faut distinguer ses effets en matière mobilière et immobilière. On analysera donc la prescription acquisitive en matière mobilière (**Section 1**) avant d'envisager la prescription acquisitive en matière immobilière (**Section 2**).

Section 1 – La prescription acquisitive en matière mobilière

4. **Un mode de prescription à part entière** — La prescription acquisitive en matière mobilière est un mode de prescription de droit commun à part entière. La remarque peut étonner, mais il a fallu attendre la réforme de la prescription, portée par la loi du 17 juin 2008, pour que le Code civil comporte une section spécifique à la prescription acquisitive en matière mobilière. Il existe désormais une section intitulée « *De la prescription acquisitive en matière mobilière* ». Certes restreinte en dimension, puisqu'elle ne comporte que les deux articles relatifs à ce mécanisme, cette nouvelle section témoigne de l'importance des dispositions relatives à la prescription acquisitive en matière mobilière. Rappelons qu'avant la réforme de 2008, ces dispositions étaient insérées, parmi d'autres, dans une section non spécifique intitulée « *De quelques prescriptions particulières* » qui semblait reléguer la prescription acquisitive en matière mobilière au second rôle. Aujourd'hui, les articles 2276 et 2277 du Code civil composent donc la section du Code civil relative à la prescription acquisitive en matière mobilière. Il s'agit d'un régime propre au meuble.

5. **Nécessité d'un régime propre** – L'organisation d'un régime propre aux meubles en matière de prescription acquisitive est nécessaire pour plusieurs raisons.

- La première d'entre elles est assurément la plus évidente : le caractère mobile des meubles les rend incompatibles avec les règles de l'usucapion, c'est-à-dire la prescription acquisitive en matière immobilière.
- Une deuxième raison tient dans leur valeur souvent modique. En effet, leur valeur, généralement nettement plus restreinte que celle des immeubles, renforce encore leur mobilité. Les meubles circulent vite, ils s'échangent simplement et sans nécessiter de formalités.
- Enfin, une troisième est dernière raison se trouve dans le fait qu'il est souvent très compliqué d'individualiser les meubles.

6. Plan – Partant de ce constat, il devient très compliqué de déterminer précisément et de façon certaine qui est propriétaire d'un meuble et s'il s'agit bien de ce meuble. C'est pourquoi la création d'un régime de prescription acquisitive en matière mobilière est nécessaire. Il prend ainsi la forme de la règle posée par l'article 2276 alinéa 1^{er} du Code civil : « *En fait de meubles, possession vaut titre* ». Cette règle, qui raisonne comme un adage, établit un principe relativement clair. L'article prévoit dans un alinéa 2 des tempéraments dans certaines circonstances. Il faut donc s'attacher au principe (§1) avant d'envisager les tempéraments qu'il supporte (§2).

§1 — Le principe posé par l'article 2276 alinéa 1^{er}

7. Une règle vigoureuse – La multiplication des biens, et particulièrement des biens meubles, donne à la règle posée par l'article 2276 alinéa 1^{er} une vigueur toute particulière. Son application est quotidienne et son importance ne se dément pas. Pourtant, l'article 2276 ne s'applique pas nécessairement à toutes les situations mettant en jeu des biens meubles. Des précisions doivent donc être apportées de ce point de vue. En outre, derrière un principe simple, les effets de l'article 2276 du Code civil peuvent varier quelque peu selon la situation dont il est question. Aussi, avant de s'attacher aux effets du principe (B), il convient d'en déterminer les conditions d'application de cette disposition (A).

A. Les conditions d'application de l'article 2276 du Code civil

8. Nécessité d'une possession – L'application de l'article 2276 du Code civil exige comme première condition la constatation d'une possession non viciée. Il faut une possession et non une simple détention pour bénéficier de la règle « en fait de meubles possession vaut titre ». Il faut en outre que cette possession réunisse les conditions de la possession utile à l'exception du caractère continue qui ne présente ici aucun intérêt du fait même des effets instantanés de la règle de 2276 du Code civil. Ainsi, en matière mobilière, la possession utile s'entend d'une possession publique, paisible et non équivoque.

9. Nécessité d'une possession de bonne foi – En plus d'une possession utile (qui traite de la qualité de la possession) il faut aussi que la possession soit de bonne foi. C'est ici la qualité du possesseur qui est observée. La bonne foi s'analyse au jour de l'entrée en possession.

10. Champ d'application – L'article 2276 du Code civil s'applique par principe à tous les biens meubles. Encore faut-il qu'ils laissent place à l'appropriation. Ainsi, les meubles qui ne sont pas susceptibles d'appropriation ne peuvent évidemment pas être concernés par la règle « en fait de meubles possession vaut titre ». À cette exclusion générale et, somme toute, assez logique, viennent s'ajouter les meubles incorporels, les meubles corporels inaliénables ou encore les meubles immatriculés tels que les navires ou les aéronefs qui sont aisément repérables et qui suivent principalement, vu leur importance économique, un régime comparable à celui des immeubles (avec un fichier qui ressemble à celui établi pour le fichier immobilier).

L'article 2276 s'applique en revanche aux valeurs mobilières qui ont échappé à la dématérialisation et aux droits portants sur des choses corporelles, bien qu'il s'agisse de droits incorporels

11. Effet immédiat — Lorsque le possesseur peut justifier d'une possession utile et de bonne foi, alors, il est instantanément présumé propriétaire du bien meuble concerné. On voit apparaître ici que l'article 2276 du Code civil va avoir deux fonctions distinctes selon la situation envisagée. Il va permettre de prouver ou d'acquérir la propriété. De la sorte et à quelques exceptions près, le possesseur pourra l'emporter face à une action en revendication. L'effet de l'article 2276 sera instantané, ce qui explique que l'on ne s'intéresse pas, en la matière, au caractère continu de la possession qui importe peu.

B. Les effets de l'article 2276 du Code civil

12. Effet acquisitif ou probatoire — Lorsque les conditions d'application de l'article 2276 vont être réunies, on l'a dit, l'effet va être immédiat. La règle va alors tantôt produire un effet probatoire, tantôt un effet acquisitif selon la qualité de la personne qui revendique contre le possesseur. Ainsi, on distingue généralement le cas de la fonction probatoire, qui s'applique au possesseur ayant acquis son bien du propriétaire, de celui de la fonction acquisitive, qui apparaît lorsque le possesseur a fait l'acquisition d'un bien auprès d'une autre personne que du propriétaire. Cela revient donc à distinguer l'acquisition *a domino* (1), de l'acquisition *a non domino* (2).

1) L'effet probatoire de l'article 2276 du Code civil

13. Hypothèse de travail — L'effet probatoire de l'article 2276 du Code civil apparaît lorsque le possesseur fait l'objet d'une action en revendication de la part du propriétaire dont il a reçu l'objet. Il s'agit du cas de l'acquisition *a domino*. L'effet de la règle de 2276 est alors de faire présumer que le possesseur est le propriétaire du bien. En effet, dans de telles circonstances, un conflit va naître entre celui qui se prétend être le nouveau propriétaire du bien qu'il a reçu à titre définitif et une autre personne, qui se prétend elle aussi être propriétaire (être demeuré le propriétaire) parce qu'elle a remis le bien en question à titre précaire, par exemple au titre d'un prêt ou d'un dépôt.

14. Établissement d'une présomption de propriété – Dans le cas où personne n'a établi de titre ou de document pouvant établir la véracité de ses prétentions, l'article 2276 accorde une présomption

de propriété au possesseur du bien. Il agit alors en tant que règle probatoire et vient au secours du possesseur. La situation n'est pas rare et intervient fréquemment dans le cas de donation faite en l'absence de forme. Il arrive qu'à la mort du donateur, certaines personnes, notamment dans le contexte familial, tentent de remettre en cause le transfert de propriété. Il arrive parfois également que le donateur lui-même tente de revenir sur sa donation en raison de la tournure prise par la relation qu'il entretient avec le donataire (celui qui reçoit).

15. Présomption simple – La présomption de propriété établie par l'article 2276 est une présomption simple. Autrement dit, elle admet la preuve contraire. Ainsi, le propriétaire qui souhaite contester la présomption établie au profit du possesseur par l'effet de l'article 2276 pourra rapporter des preuves pour démontrer la véracité de ce qu'il invoque. Il lui faudra alors démontrer des choses précises. Rien ne lui sert en effet de démontrer un titre de propriété, puisque précisément celle-ci est présumée avoir été transmise au possesseur par l'effet de 2276. Il est donc inutile pour celui qui se prétend être le vrai propriétaire de dire qu'il a acheté le bien où qu'il en fût, jusque-là, le propriétaire. Pour obtenir satisfaction, il lui faudra attaquer la possession de celui qui invoque l'article 2276 à son profit. Il a alors deux possibilités pour le faire :

- Il peut prouver le titre de la remise et démontrer que le possesseur n'est en réalité qu'un détenteur précaire. Ce dernier ne peut alors plus bénéficier de l'article 2276.
- Il peut attaquer la possession du prétendu possesseur en démontrant qu'elle est viciée. Cette possession est alors inefficace et ne permet pas le jeu de l'article 2276 du Code civil. Il pourra ainsi revendiquer son bien en démontrant son titre de propriété.

2) L'effet acquisitif de l'article 2276 du Code civil

16. Hypothèse de travail – L'effet acquisitif de l'article 2276 du Code civil apparaît lorsque le possesseur fait l'objet d'une action en revendication de la part d'une autre personne que celle dont il tient le bien. Le bien lui a été transféré par un autre que le propriétaire. On parle alors d'une acquisition *a non domino*. Dans un tel cas de figure, le jeu de l'article 2276 est un peu différent, car il va avoir pour effet de faire acquérir immédiatement la propriété au possesseur. L'effet est donc radical. Face à la revendication de celui qui était le propriétaire, le possesseur va pouvoir opposer le jeu de l'article 2276 et devenir immédiatement le propriétaire du bien, pour autant que le propriétaire d'origine se soit volontairement dessaisi du bien au profit d'une personne qui l'a ensuite transmis au possesseur. Cette précision sert à mettre en avant le cas particulier de la perte ou du vol de la chose, qui, on va le voir, ouvre un cas particulier dans l'application de l'article 2276.

17. Effet acquisitif immédiat – Lorsque les éléments sont réunis, le possesseur va bénéficier de l'effet acquisitif immédiat et sa possession va lui permettre de bénéficier du titre de propriété, c'est-à-dire de l'effet le plus complet de la règle « *en fait de meubles, possession vaut titre* ». Dès lors, le bien ne pourra plus être revendiqué par le véritable propriétaire qui s'en était dessaisi volontairement. Le possesseur qui en a fait l'acquisition auprès d'un non-propriétaire — *a non domino* — (sans le savoir puisqu'il doit nécessairement être de bonne foi pour que l'article 2276 joue pleinement son rôle) devient le seul et unique propriétaire du bien. L'objectif de la règle est d'assurer un maximum de sécurité aux transferts de propriété des biens meubles qui sont très difficilement traçables. Dans ce cas de figure, plus aucune revendication n'est possible et le possesseur est le propriétaire du bien

meuble concerné. L'effet de l'article 2276 est donc radical et va s'imposer à celui qui revendiquait la propriété du meuble. Ce propriétaire dépossédé ne pourra plus rien faire pour défendre son droit, sauf démontrer qu'il se trouve dans les cas prévus à l'article 2276 alinéa 2 qui font office d'exception à l'effet acquisitif immédiat.

§2 — Les exceptions à l'effet acquisitif de l'article 2276

18. Le cas d'une dépossession involontaire — On l'a dit, le propriétaire dépossédé qui souhaite revendiquer son bien lors d'une acquisition *a non domino* ne peut n'en a plus la possibilité du fait de l'effet acquisitif immédiat. C'est à la condition, cependant, qu'il se soit dessaisi volontairement de son bien auprès d'un tiers qui l'aura transféré au possesseur. Si le propriétaire du bien s'est dessaisi involontairement de son bien, la situation est différente et il entre dans les prescriptions de l'alinéa 2 de l'article 2276 qui lui ouvre, dans des conditions strictes et précises, une possibilité d'action en revendication.

19. Cas d'application de l'article 2276 alinéa 2 — L'alinéa 2 de l'article 2276 s'applique aux cas d'une dépossession involontaire du propriétaire revendiquant son bien contre un acquéreur **a non domino**. Pour dire les choses plus simplement, cela concerne essentiellement le cas de la perte ou du vol du bien que le propriétaire revendique auprès du possesseur de bonne foi. L'hypothèse est celle du propriétaire d'un bien meuble volé qui revendique le bien auprès du possesseur qui le tient d'un tiers (vente, don, ...). Le possesseur est ici de bonne foi, sans quoi l'on ne s'intéresserait pas à l'exception de l'effet acquisitif immédiat de l'article 2276, et le véritable propriétaire ne s'est pas volontairement dessaisi du bien concerné (perte, vol, abus de confiance).

20. Possibilité d'actions — Le véritable propriétaire du bien meuble concerné dispose de plusieurs actions, selon la personne contre qui il agit.

S'il agit contre celui qui lui a volé le bien ou l'a trouvé (que l'on désigne par le terme inventeur), il dispose d'une action en revendication de droit commun puisque ceux contre qui il agit sont immanquablement de mauvaise foi (ils savent nécessairement qu'ils ne sont pas les propriétaires du bien). Ils ne peuvent donc pas profiter de l'article 2276 du Code civil. Néanmoins, en pratique, le voleur ne conservera pas le bien et le transmettra à un acquéreur qui pourra croire avoir traité avec le véritable propriétaire. Cet acquéreur sera donc de bonne foi et bénéficiera des dispositions de l'article 2276 du Code civil. Il s'agit donc d'un autre cas de figure, celui de l'action contre l'acquéreur.

S'il agit contre l'acquéreur du bien, on entre véritablement dans l'application de l'article 2276 alinéa 2. Le propriétaire pourra alors invoquer l'article 2276 alinéa 2 contre lui. Cette disposition énonce que « *celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose peut la revendiquer pendant trois ans à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve* ». Une action en revendication contre le possesseur de bonne foi est donc possible pour le propriétaire. Il faut néanmoins remplir trois conditions cumulatives :

- Il doit exercer son action dans le délai de trois ans à compter du jour de la perte ou du vol. Il s'agit d'un délai préfix, ce qui signifie qu'il n'est susceptible ni d'interruption ni de suspension. Sa méconnaissance entraîne une forclusion de l'action, c'est-à-dire l'extinction de la possibilité d'agir en justice. La demande est alors jugée irrecevable.

- Il doit prouver sa qualité de propriétaire et rapporter également la preuve de la perte ou du vol.
- Il doit, en plus, comme l'affirme l'article 2277 alinéa 1^{er} du Code civil, rembourser le possesseur actuel du prix auquel celui-ci a acquis le bien concerné, à la condition qu'il l'ait acquis « *dans une foire ou dans un marché, ou dans une vente publique, ou d'un marchand vendant des choses pareilles* ». Autrement dit, si le possesseur a acheté le bien chez un vendeur de choses pareilles, il pourra obtenir le remboursement de ce qui lui en a coûté et pourra par ailleurs retenir le bien tant qu'il n'aura pas obtenu ce remboursement (il s'agit d'un droit de rétention). Le propriétaire revendiquant pourra récupérer son argent en agissant contre le vendeur sur le fondement de l'article 1240 du Code civil au titre d'une action en responsabilité pour faute.
Si le possesseur n'a pas fait l'acquisition du bien chez un vendeur de choses pareilles, il ne pourra prétendre à aucun remboursement de la part du propriétaire revendiquant et donc d'aucun droit de rétention sur la chose, à charge pour lui de se retourner contre son vendeur.

Section 2 – La prescription acquisitive en matière immobilière

21. Condition de la prescription acquisitive de droit commun – La prescription acquisitive en matière immobilière, autrement dénommée usucapion, va également produire des effets importants. Elle va permettre, par l'effet de l'écoulement du temps, de devenir propriétaire du bien concerné. Il faut pour cela une possession utile d'une durée suffisante. Nous ne rappelons pas en détail ici les caractères de la possession utile qui ont été vus dans les leçons précédentes. Nous rappellerons seulement qu'elle doit être, continue, publique, paisible et non équivoque et qu'il importe peu que le possesseur soit de bonne ou de mauvaise foi. On doit ici immédiatement constater une différence importante avec le régime des meubles : l'effet acquisitif n'est pas immédiat et dépend de la durée de la possession. Ainsi, le caractère continu de la possession retrouve ici tout son sens.

22. Plan – On va voir cependant que dans certaines circonstances, la durée prise en compte peut être plus ou moins longue. Il convient donc de s'intéresser à l'écoulement du temps. Deux régimes différents de prescription acquisitive apparaissent en matière immobilière en fonction des circonstances. Il existe un régime de droit commun et un régime spécifique dans lequel le temps nécessaire à l'effet acquisitif sera raccourci. On étudiera distinctement donc le cas de la prescription acquisitive de droit commun (§1) du cas de la prescription acquisitive abrégée (§2), avant d'en voir les effets (§3).

§1 – La prescription acquisitive de droit commun

23. Durée et point de départ du délai de prescription — Outre la possession utile, le régime de prescription acquisitive de droit commun repose sur une durée de 30 ans. On parle d'ailleurs d'usucapion trentenaire. Pour rappel, il importe peu que le possesseur soit de bonne ou mauvaise foi ici. Cela signifie qu'une personne sachant pertinemment qu'elle n'est pas le propriétaire du bien

immeuble, dès lors qu'elle en est le possesseur (possession utile), pourra bénéficier de l'usucapion trentenaire. Le point de départ du délai de prescription est le jour de l'entrée en possession du possesseur. On verra qu'il est possible d'effectuer une jonction de possession et de prendre comme point de départ le jour d'entrée en possession de son auteur (c'est à dire de celui dont on tient le bien). Les délais de prescription se comptent par jour entier (on dit « de quantième à quantième »), sans compter le *dies ad quo* (jour à partir duquel : le premier jour donc), mais en comptant le *dies ad quem* (jour jusqu'auquel) à minuit.

24. Cas de la jonction de possession – La jonction de possession est le mécanisme qui permet au possesseur qui prétend prescrire le bien immobilier d'ajouter à son temps de possession celui de son auteur, c'est-à-dire le temps accompli par celui de qui il tient le bien. La règle est prévue à l'article 2265 du Code civil. On notera que dans ce cas de figure, les ayants cause universel ou à titre universel ne sont pas logés à la même enseigne que les ayants cause à titre particulier.

- Les ayants cause universel (ou à titre universel) peuvent poursuivre la possession de leur auteur. S'il était de mauvaise foi, ils pourront usucaper par 30 ans, s'il était de bonne foi, ils pourront usucaper de façon abrégée par 10 ans.
- Les ayants cause à titre particulier peuvent joindre à leur possession, sans restriction, la possession de leur auteur que si elles sont de même nature. Si en revanche, elles ne sont pas de même nature, il ne faut pas penser qu'ils ne pourront pas joindre leur possession à celle de leur auteur, mais il convient de distinguer encore les situations :
 - i. Si l'auteur pouvait se prévaloir d'une prescription abrégée, mais que l'ayant cause à titre particulier ne le peut pas (on verra qu'il convient d'être de bonne foi pour l'usucapion abrégée) alors, l'ayant cause à titre particulier ne peut prescrire que par 30 ans, mais peut ajouter à son temps celui de son auteur
 - ii. Si l'auteur était de mauvaise foi ne pouvait prétendre qu'à une prescription trentenaire, alors que l'ayant cause à titre particulier est lui de bonne foi et peut prétendre à une prescription abrégée, ce dernier dispose d'un choix. Il peut soit joindre son temps à celui de son auteur pour terminer la prescription trentenaire, soit s'il le peut se prévaloir de la prescription abrégée, mais sans jonction de possession. En d'autres termes, s'il décide de joindre à son temps de possession de bonne foi, celui de son auteur de mauvaise foi, il lui faut prescrire comme s'il était de mauvaise foi. Ce choix lui appartient et il optera pour la solution qui lui est la plus favorable.

25. Jonction de possession avant-projet de réforme – L'avant-projet de réforme introduit à son article 550 une triple distinction entre l'ayant cause universel, l'ayant cause à titre universel et l'ayant cause à titre particulier, venant ainsi un peu remettre en cause les règles présentées plus haut.

26. Cas d'allongement du délai – Si le délai de droit commun est de 30 ans, certains événements peuvent conduire à son allongement, soit parce qu'ils ont interrompu le délai soit parce qu'ils l'ont suspendu.

- L'interruption du délai fait repartir le délai à zéro. Cela anéantit tout le temps déjà accompli. L'interruption peut être de deux natures : naturelle ou civile. Elle est naturelle (Article 2271 du Code civil) lorsque le possesseur est privé de la jouissance

du bien pendant plus d'un an. Elle est civile lorsqu'elle est le fait d'une demande en justice, même devant un juge incompétent.

- La suspension du délai arrête le temps tant que la cause de suspension demeure, mais n'anéantit pas le temps déjà écoulé. Autrement dit, le délai reprendra son cours normal, là où il s'est interrompu dès que la cause de suspension aura cessé. On retrouve ici les causes légales habituelles (Articles 2259 du Code civil, mais aussi 2235, 2237), mais aussi une celles issues de la jurisprudence, aujourd'hui consacrées à l'article 2234 du Code civil.

27. Il convient donc de retenir que le délai de droit commun, c'est-à-dire d'usucapion de droit commun, est un délai trentenaire. C'est une durée relativement longue, mais qui profite au possesseur, même de mauvaise foi. L'usucapion peut en revanche se faire beaucoup plus rapidement dans certaines circonstances. On parle alors d'usucapion abrégée ;

§2 — La prescription acquisitive abrégée

28. Durée et point de départ – Il existe une possibilité d'usucaper plus rapidement que par un délai trentenaire. Il s'agit de l'usucapion abrégée. En effet, si l'alinéa 1^{er} de l'article 2272 du Code civil prévoit que « *Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.* L'alinéa 2 vient compléter la règle en disposant que « *celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans* ». Le délai est donc divisé par trois, ce qui le rend particulièrement bref. La manière de compter l'écoulement du temps, c'est-à-dire la computation du délai, est identique à celle de la prescription de droit commun.

29. Conditions de l'usucapion abrégée – L'usucapion abrégée est possible si deux conditions sont cumulativement remplies. Elles apparaissent très nettement à l'article 2272 alinéa 2. Il faut en effet que le possesseur soit de bonne foi et dispose d'un juste titre. Si l'une d'elles fait défaut, alors l'usucapion abrégée ne peut plus être invoquée. Il faut donc s'intéresser à ces deux conditions que sont le juste titre (**A**), d'une part, et la bonne foi, d'autre part (**B**).

A. Le juste titre

30. Nature – Le juste titre est un titre qui serait « *propre à conférer la propriété à la partie qui invoque la prescription* » (Cass. civ. 3^{ème}, 29 février 1968). Autrement dit, cela signifie que le possesseur doit être entré en possession en vertu d'un titre – au sens de *negocium* et non d'*instrumentum* - qui par sa nature lui aurait transféré la propriété du bien s'il était émané du véritable propriétaire (vente, don, legs, échange ...). Le titre en question ne doit pas provenir du véritable propriétaire. La jurisprudence a évidemment eu à se pencher sur la définition de ce qui compose le juste titre et a dégagé trois critères pour qu'un titre puisse être qualifié de juste titre.

- **Le titre doit être réel** — Cela signifie que le titre doit exister. Dès lors cela entraîne pour conséquence que le titre putatif, c'est-à-dire celui qui n'existe que dans l'esprit de celui qui l'invoque (un testament révoqué par exemple), n'est pas susceptible de constituer le juste titre (Cass. civ 1^{ère}, 6 novembre 1963). Il en va de même du titre qui

contient une divergence entre le bien sur lequel il porte et la réalité du bien (par exemple nombre de mètres carrés erronés : Cass. civ. 3^{ème}, 13 décembre 2006). Dans ce cas, faute de juste titre, c'est la prescription de droit commun qui s'applique.

- **Le titre doit être apparemment valable** – Un titre nul pour défaut de forme ne peut servir à caractériser le juste titre et donc donner prise à la prescription abrégée. C'est ce qui ressort de l'article 2273 du Code civil. En réalité, la chose est un peu plus subtile et il convient de se rappeler ce qui justifie la distinction entre les nullités absolues et les nullités relatives. Seules les nullités absolues, mais toutes les nullités absolues portent atteinte à la validité du titre en question. Le titre atteint de nullité absolue ne peut être un juste titre. En revanche, le titre atteint d'une nullité relative, autre que de forme (v. art. 2273 du C. civ.) peut servir de juste titre puisque seule la personne protégée peut invoquer cette nullité (vice du consentement, incapacité d'exercice). Le revendiquant n'en a pas la possibilité.
- **Le titre doit être translatif de propriété** – Il doit s'agir d'un titre propre à transférer la propriété du bien que l'on entend prescrire. L'acte doit avoir date certaine et doit concerner exactement et intégralement le bien dont il est question. Ainsi, un acte de partage qui est déclaratif n'est pas un acte translatif de propriété et il n'est donc pas susceptible de servir comme juste titre (Cass. req. 4 août 1870)

B. La bonne foi

31. Notion – On l'a dit, l'usucapion abrégée est possible si le possesseur est de bonne foi. Ainsi, si la bonne foi importe peu en matière de prescription trentenaire, elle est nécessaire dans le cas de la prescription abrégée. C'est donc une différence majeure entre les deux régimes. Du reste, il faut s'entendre sur ce que signifie la bonne foi en matière de prescription acquisitive abrégée. La bonne foi renvoie ici à la croyance d'avoir traité avec le véritable propriétaire au moment de l'acquisition. Cette croyance vient donc logiquement compléter le juste titre qui précisément ne peut pas émaner du véritable propriétaire. On retrouve en quelque sorte dans cette croyance ce qui fait défaut au juste titre pour être un titre pleinement translatif de propriété.

32. Présomption — Cela suppose donc que le possesseur ait commis une erreur de droit ou de fait sur la qualité de la personne dont il tient l'immeuble. Cela étant dit, la bonne foi est présumée en droit civil comme l'indique l'article 2274 du Code civil.

§3 Les effets de la prescription acquisitive

33. On l'a déjà dit à plusieurs reprises, la prescription acquisitive, qu'elle soit de droit commun (trentenaire) ou abrégée (10 ans), va permettre au possesseur qui l'invoque de devenir le propriétaire du bien concerné. L'usucapion est jugée conforme à la Convention européenne des droits de l'homme (PYE LTD c/ Royaume-Uni, 30 août 2007). Cela étant dit, il faut encore apporter quelques précisions sur ses effets.

34. Défaut d'automaticité de l'usucapion – L'usucapion n'est pas automatique. Pour bénéficier de l'usucapion, le possesseur doit l'invoquer. En d'autres termes, il doit en réclamer le bénéfice, car la prescription acquisitive ne produit pas son effet de plein droit. Le possesseur peut donc parfaitement y renoncer ou l'opposer au propriétaire qui revendique le bien. La renonciation au bénéfice de la prescription acquisitive s'analyse comme un acte addictif et n'a donc aucun effet translatif de propriété envers celui qui revendique.

35. Effet rétroactif — Dès lors que le bénéfice de l'usucapion est invoqué, il permet d'acquérir la propriété de façon rétroactive au jour de l'entrée en possession. Cela a donc pour effet de consolider rétroactivement tous les actes accomplis par le possesseur. La propriété acquise par le possesseur par l'effet de l'usucapion est une propriété originaire, nouvelle. Les actes que le véritable propriétaire aurait pu accomplir sont, pour leur part, rétroactivement anéantis.

36. Effet *erga omnes* – Les effets de la prescription sont opposables *erga omnes*. Il n'est nul besoin d'accomplir des formalités de publicité foncière, car l'acquisition résulte ici de la loi et non d'un acte translatif. Encore une fois, il s'agit d'une propriété originaire et non dérivée comme celle issue d'un acte translatif de propriété.