
Licence en droit

Troisième année

Semestre 2

DROIT CIVIL DES BIENS

Leçon 4

M. Alexandre Delmotte

Maître de conférences

TABLE DES MATIERES

Leçon 4 – La possession	3
Section 1 – La notion de possession	3
§ 1 — L'élément matériel de la possession : le <i>corpus</i>	3
§ 2 — L'élément moral de la possession : l' <i>animus</i>	5
§ 3 — La distinction de la possession et de la détention précaire	6
Section 2 – Les caractères de la possession utile	7
§ 1 — La notion de possession utile.....	8
§ 2 — La possession de bonne foi	11
Section 3 — Les effets de la possession.....	12
§ 1 La fonction probatoire de la possession	12
§ 2 La fonction acquisitive de la possession	13
§ 3 — La protection de la possession.....	15

Leçon 4 – La possession

1. Une relation de fait – La possession est une notion importante du droit des biens. Elle tient dans la matière, on va le voir, un rôle dont il convient de prendre toute la mesure. Elle va en effet permettre de distinguer le propriétaire du possesseur et le possesseur du simple détenteur précaire. On verra que de ces qualifications juridiques découle un ensemble de règles et de régimes juridiques. En doctrine, la possession a fait l'objet de nombreuses définitions par différents auteurs, tel CARBONNIER, PLANIOL, RIPERT ou encore H. LECUYER ou Ph. MALAURIE et L. AYNES. Si chacun d'entre eux donne sa propre définition, tous s'accordent à dire que la possession est avant toute chose une relation de fait qui s'établit entre une personne et un bien. Cette relation de fait va correspondre à un comportement qui va entraîner, à certaines conditions, des effets juridiques importants.

Plan — Ainsi, pour comprendre toute l'importance de la possession, il faudra en premier lieu s'attarder sur la notion (**section 1**) pour voir comment elle se compose et pouvoir la distinguer de situations voisines, avant d'évoquer les qualités qu'elle doit recouvrir (**section 2**) pour produire ses effets (**section 3**).

Section 1 – La notion de possession

2. Définition légale — La notion de possession trouve une définition légale à [l'article 2255](#) du Code civil issu de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription. La loi introduisant cette définition donne déjà une indication sur le rôle possible de la possession en matière de prescription acquisitive. Quoi qu'il en soit, cette disposition dispose que « *la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom* ». Cette définition est suffisamment large pour s'adapter à de nombreuses situations de fait, y compris en s'adaptant aux biens immatériels. La définition laisse apparaître que la possession se compose de deux éléments distincts dont la réunion va permettre de distinguer la possession de la simple détention précaire.

Plan — Ainsi, la possession se compose d'un élément matériel que l'on qualifie de *corpus* (§1) et d'un élément moral que l'on dénomme *animus* (§2).

§ 1 — L'élément matériel de la possession : le *corpus*

3. Une maîtrise matérielle – Le corpus est le premier élément nécessaire de la possession. [L'article 2255](#) du Code civil l'évoque dans la première partie de la formule puisque c'est à cela que renvoie l'expression « *la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit* ». La possession suppose donc une maîtrise matérielle de la chose. Cela signifie qu'il faut accomplir des actes matériels sur cette dernière pour que le corpus existe. Le texte de [l'article 2255](#) évoque la jouissance ou la détention d'une chose. Il s'agit là des deux formes que peuvent prendre les actes matériels que le corpus recouvre.

- **La détention** – Les actes de détention sont ceux qui renvoient à l’usus. Ce sont donc ceux par lesquels une personne exerce un pouvoir physique sur le bien. Ainsi, le fait d’habiter dans un appartement ou d’utiliser un bien meuble comme un ordinateur, sont des actes matériels de détention. Cela étant, il n’est pas utile que le possesseur se serve de la chose dès lors qu’elle est à sa disposition et qu’il peut le faire à l’envi.
- **La jouissance** – Les actes de jouissance renvoient à la notion de fructus. Ce sont ceux qui consistent à exploiter économiquement le bien. La perception des loyers provenant de la location d’un appartement constitue un acte de jouissance. On constate d’ailleurs que la jouissance n’implique pas que le bien soit directement détenu par le possesseur. On parlera dans un tel cas de figure de possession *corpore alieno*.

4. Le cas de l’immatériel – La maîtrise matérielle soulève quelques questions en matière de biens incorporels. La maîtrise matérielle est-elle indispensable ? Elle devrait être incompatible avec l’incorporalité de certains biens. Leur développement doit nous conduire à une réponse négative et dire que l’accomplissement d’actes matériels n’est pas forcément nécessaire, d’autant que certains textes l’admettent (par exemple [l’article L 613-7](#) du CPI) déjà et que la jurisprudence à pu l’admettre. En réalité, il faut croire qu’il convient d’accomplir le type d’acte qu’un propriétaire pourrait lui-même accomplir. Ainsi, le juge a-t-il admis que la divulgation d’une œuvre — qui par ailleurs fait présumer la titularité de celui qui la divulgue — est un acte permettant la possession.

5. Distinction entre actes matériels et actes juridiques — La jurisprudence estime toutefois qu’est un acte matériel l’acte qui ne peut, en principe, être accompli que par celui qui détient la chose. Autrement dit, elle estime que les simples actes juridiques ne sont pas des manifestations du corpus suffisantes pour le caractériser. Ainsi, elle décide que tous les actes qui peuvent être accomplis par un autre que le possesseur, qu’elle qualifie d’actes juridiques simples, ne constituent pas le corpus. Par exemple donner, vendre ou mettre à bail un bien n’est pas considéré comme un acte matériel suffisant. Il est vrai que cela peut être le fait d’un agent immobilier qui n’est pas un possesseur et que ces actes ne révèlent pas une mainmise sur le bien. Cela ne révèle donc pas l’existence d’un corpus véritable. Un arrêt distingue ainsi les actes juridiques qui ne constituent pas le corpus des véritables actes matériels (Cass. civ. 3^e, 30 juin 1999). Il en est également ainsi du simple fait d’agir en justice contre des locataires, lorsqu’on se prétend propriétaire des locaux loués. Cela ne suffit pas à caractériser des actes de possession. De la même manière, payer des impôts fonciers ne suffit pas à établir de tels actes. Toute la difficulté va donc être de prouver des actes matériels. On pourra ici recourir à des témoignages ou pourquoi pas des actes notariés ou des constats d’huissier, le juge appréciant souverainement la valeur probante de ces divers modes de preuve.

6. Possession *corpore alieno* — On admet parfois qu’une personne, par l’effet d’un acte juridique que l’on nomme « constitut possessoire », puisse être possesseur pour le compte d’une autre. Dans un tel cas de figure, cette autre personne est alors un possesseur bien qu’elle ne possède pas la chose matériellement, voire qu’elle ne l’ait même encore jamais eu entre les mains. Elle n’a donc pas

directement exercé d'actes matériels sur le bien, mais elle en est tout de même le possesseur. On parle alors d'un possesseur qui possède *copore alieno*. Cette hypothèse se rencontre notamment lorsque l'acheteur ne prend pas immédiatement livraison du bien qu'il achète auprès de son vendeur. Ce dernier possède alors pour le compte de l'acheteur, jusqu'à ce que le bien soit livré. Durant toute cette période, le possesseur n'exerce pas directement le corpus, mais il l'exerce par l'intermédiaire d'un tiers.

7. Le *corpus* est donc le premier élément de la possession, mais il ne se suffit pas à lui-même. Il appelle nécessairement d'être complété par un second élément : l'*animus*.

§ 2 — L'élément moral de la possession : l'*animus*

8. **Un comportement** — En plus de l'élément matériel, il convient d'ajouter un élément moral. En effet, dépourvu de ce second élément les actes matériels sur un bien ne constitueraient pas une possession, mais une simple détention de la chose. Cette détention ne conduit pas à la possession et à ses effets, il faut donc impérativement l'en distinguer. Pour que les actes matériels puissent démontrer une possession, il convient qu'ils soient accomplis par une personne qui se comporte vis-à-vis du bien comme un véritable propriétaire. On parle d'*animus possidendi*. L'*animus* ne doit pas être confondu avec la bonne ou mauvaise foi du possesseur. Il s'exprime uniquement par le comportement de celui-ci et témoigne de la volonté de celui qui le manifeste, indépendamment de sa bonne ou mauvaise foi, de se comporter comme le ferait un propriétaire. Ainsi, un voleur peut-il parfaitement manifester un *animus* dès lors qu'il se comporte comme si le bien lui appartenait.

Cette manifestation de volonté de se comporter comme le véritable propriétaire implique une conséquence importante. Il faut, pour que l'*animus* puisse être caractérisé, que la volonté de la personne soit efficace. Autrement dit, il faut être apte à agir, décider et se déterminer librement. Cela signifie qu'un mineur ou un majeur incapable ne peuvent avoir d'*animus* efficace, puisque leur volonté n'est juridiquement pas efficace.

9. **Preuve de l'*animus*** — La preuve de l'*animus* peut, de prime abord, sembler bien difficile à rapporter. Comment, en effet, parvenir à démontrer l'intention de se comporter comme le véritable propriétaire d'un bien ? Le Code civil apporte ici son secours au possesseur qui voudrait démontrer l'existence de sa possession. Ainsi, [l'article 2256](#) du Code civil précise que l'« *on est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre* ». C'est donc par le jeu de présomptions que l'*animus* va se prouver. Cette disposition du Code civil instaure une double présomption. D'une part, il considère que l'on possède pour soi, d'autre part, qu'on le fait à titre de propriétaire. Cette double présomption reste cependant une présomption simple qui peut donc être combattue par tout moyen. Cela étant dit, puisque l'*animus* se présume, il n'a pas à être démontré par le possesseur. Ainsi, seule la preuve du corpus devra être rapportée par lui.

10. La preuve de l'absence d'*animus* incombe à celui qui s'oppose au possesseur et peut,

également, être faite par tout moyen. En effet, l'animus est un fait juridique.

Il convient donc de retenir, à ce stade, qu'en principe, la caractérisation de la possession suppose la réunion du corpus et l'animus. Faute de la réunion de ces deux éléments, le possesseur n'est en principe qu'un détenteur précaire. Il convient donc de voir rapidement ce qui caractérise la détention précaire.

§3 — La distinction de la possession et de la détention précaire

11. L'absence d'animus -- La possession se distingue très nettement de la détention précaire. Cette dernière apparaît à [l'article 2266](#) du Code civil. Ce texte dispose que « *Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit* ». Il poursuit en indiquant que « *Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire* ». Le simple accomplissement d'acte matériel sans *animus* ne permet pas la possession et donc ne permet pas au détenteur de prescrire la chose qu'il détient. Ainsi, c'est bien l'absence d'animus qui caractérise la détention précaire.

Le détenteur précaire est privé de l'animus, car bien souvent un titre, c'est-à-dire un acte juridique tel un contrat de bail, de dépôt ou de mandat, prouve qu'il n'est pas titulaire d'un droit sur la chose qui lui permettrait de résister à une demande en restitution. Autrement dit, par ce titre, il a reconnu l'existence du droit d'une autre personne pour laquelle il est censé exercer le corpus. Le détenteur précaire doit toujours, à un moment ou à un autre, restituer la chose à son propriétaire ou au titulaire d'un droit réel sur la chose et dans tous les cas, à celui duquel il tient ses droits. La preuve de la détention précaire devra être rapportée par le propriétaire du bien, car elle ne se présume pas. Elle se prouve généralement par la production du titre en vertu duquel le détenteur a obtenu la remise de la chose (contrat de dépôt, de prêt à usage, de bail, de gage.)

12. Le cas de l'interversion de titre — Il faut enfin noter que la situation de détenteur précaire n'est pas immuable. En effet, il est parfaitement possible, dans certaines conditions, que le détenteur précaire se transforme en véritable possesseur. On parlera alors d'une interversion de titre.

Cette interversion est exceptionnelle. L'interversion de titre est un fait qui va permettre au détenteur de devenir un véritable possesseur et de pouvoir bénéficier alors notamment de la prescription acquisitive. Elle doit être prouvée par celui qui se prétend possesseur. En pratique, elle est généralement le fait du détenteur qui décide de se comporter désormais en possesseur de la chose et donc de contredire les droits de celui dont il la détenait. Mais elle peut aussi être causée par un tiers. Il convient de dire quelques mots de ces deux cas.

13. L'interversion de titre par une cause émanant d'un tiers – Il s'agit de la situation où le détenteur précaire a acquis la chose d'un tiers qui se prétendait propriétaire alors qu'il ne l'était pas. Dans cette hypothèse, le détenteur précaire doit être de bonne foi, qui s'analyse ici comme la croyance d'avoir traité avec le véritable propriétaire, pour pouvoir invoquer l'interversion de titre. C'est le cas d'un locataire qui achète l'appartement qu'il loue à une personne qu'il croie être le propriétaire. Il va

cesser de payer les loyers et va se comporter, du fait de son achat à une personne qu'il croit être le propriétaire, comme le nouveau propriétaire du bien. Il n'est en réalité que le possesseur pour l'instant puisqu'il a acquis *a non domino* (d'un non propriétaire) et pourra bénéficier de la prescription acquisitive.

14. L'interversion de titre par contradiction du titre du propriétaire par le détenteur – Il s'agit du cas le plus fréquent. Ce cas résulte d'une véritable transformation de l'état d'esprit du détenteur resté sans réponse de la part du propriétaire.

- **Changement d'état d'esprit radical** – L'interversion de titre ne peut pas résulter seulement d'un simple changement d'intention ou d'état d'esprit de la part du détenteur. Il faut que ce changement soit manifeste. Le détenteur décide de se comporter comme un propriétaire. Il capte, en quelque sorte, *l'animus*. La jurisprudence exige ainsi un fait non équivoque de la part du détenteur ayant pu être connu du propriétaire. Il ne s'agit pas d'une simple contestation. En pratique, l'interversion résulte d'une manifestation radicale du détenteur par laquelle il exprime sa volonté de se comporter comme un propriétaire. Cette manifestation semble être plus juridique que véritablement matérielle, encore qu'elle puisse recouvrir les deux hypothèses.
- **L'absence de réponse du propriétaire** — Pour produire ses effets, cette manifestation radicale doit, en plus, rester sans réponse de la part du propriétaire.

15. Ainsi, c'est à ces deux conditions cumulatives que l'interversion de titre du fait du détenteur peut intervenir. La jurisprudence a ainsi pu décider que l'interversion de titre ne saurait provenir du décès du détenteur, car l'obligation de restitution du détenteur se transmet à ses héritiers. De même, elle a estimé que l'absence de paiement de loyer pendant près de 44 ans, sans réaction du véritable propriétaire, ne saurait constituer la manifestation radicale de la volonté de se comporter comme le propriétaire (Cass. civ. 3^e, 27 septembre 2006). Cela se comprend, car l'absence de paiement des loyers ne manifeste pas nécessairement la volonté de se comporter comme le propriétaire et peut résulter de la situation économique du détenteur.

16. Voilà donc dressés les contours de la notion de possession. Il reste encore, pour qu'elle produise des effets juridiques et notamment qu'elle puisse permettre de prescrire qu'elle réunisse certains caractères. Il s'agit des caractères de la possession utile.

Section 2 – Les caractères de la possession utile

17. L'efficacité de la possession est soumise à certains caractères sans lesquels elle ne peut produire d'effets juridiques. Pour être efficace, c'est à dire utile, elle doit réunir les caractères

énumérés à [l'article 2261](#) du Code civil. Ainsi, cette disposition affirme que « *pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire* ». La possession présentant tous ces caractères sera dite « utile ». Autrement dit, elle permettra de prescrire le droit possédé, c'est-à-dire celui exercé en fait, par l'écoulement d'un certain laps de temps. Si l'un des éléments fait défaut, elle sera considérée comme viciée, c'est-à-dire qu'elle ne pourra produire d'effets juridiques. En outre, et bien que cela n'apparaisse pas directement à l'article 2261, la jurisprudence va attacher de l'importance à la bonne ou mauvaise foi du possesseur.

Plan — Il va donc falloir revenir sur le contenu de la notion de possession utile (§1) avant de s'intéresser à la possession de bonne foi (§2)

§1 — La notion de possession utile

18. Le texte semble énoncer 6 caractères distincts. Le texte affirme que la possession doit être continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, toutefois deux précisions sont à apporter :

- En premier lieu, et à bien y regarder, le caractère ininterrompu de la possession apparaît plutôt comme une condition de son existence et de sa capacité à produire l'effet prescriptif plutôt que comme une véritable condition de son efficacité. En effet, l'interruption de possession de plus d'une année interrompt définitivement le cours du délai de prescription acquisitive qu'elle avait commencé à faire courir. Ce délai reprendra donc du départ (de zéro) dès que les conditions de la possession utile réapparaîtront. Autrement dit, si la possession s'interrompt, elle cesse en réalité d'exister durant l'interruption, mais elle pourra à nouveau exister par la suite.
- En second lieu, la mention « *à titre de propriétaire* » qui apparaît dans le texte doit être doublement relativisée. D'une part, parce qu'elle est critiquable en ce sens que la possession ne s'exerce pas seulement sur la propriété, mais aussi sur d'autres droits réels démembres (usufruit, servitudes, etc.). D'autre part, parce qu'en réalité, en admettant qu'elle indique simplement que le possesseur doit se comporter comme le véritable titulaire du droit qu'il entend prescrire, cette précision est redondante avec l'*animus* dont il doit faire preuve. Il ne s'agit là non plus, semble-t-il, pas d'un caractère, mais davantage d'une condition de son existence qui reprend celle de l'*animus*.

19. Plan — En d'autres termes, si le texte énonce six éléments, seuls quatre d'entre eux doivent être réunis pour que la possession soit dite « utile ». Ainsi, la possession doit être continue (**A**), non équivoque (**B**), paisible (**C**) et publique (**D**).

A. Le caractère continu de la possession

20. Signification du caractère continu — La possession doit être continue. Cela signifie que le possesseur doit exercer la possession, c'est-à-dire accomplir les actes matériels qu'aurait accomplis un propriétaire sur sa chose. Il doit le faire de manière régulière. Toutefois, continue ne veut pas dire

permanent. La possession n'a pas besoin d'être de chaque instant. Le texte entend plutôt qu'elle ne doit simplement pas faire l'objet, comme l'affirme la jurisprudence de 1950, d'« *intervalles anormaux assez prolongés* » (Cass. Civ., 11 janvier 1950). Une dépossession prolongée du bien revient à l'interrompre et rend sa possession viciée. La possession est alors inefficace.

21. Preuve de la continuité —La preuve de la continuité de la possession est facilitée par l'établissement d'une présomption. En effet, [l'article 2264](#) du Code civil énonce que « *le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire* ». Ainsi, si le possesseur actuel prouve une possession ancienne, il est présumé avoir possédé durant l'intervalle. En outre, il est également possible, selon la jurisprudence de prendre en considération les périodes de possession *solo animo*, c'est-à-dire en l'absence de réalisation d'actes matériels, notamment lorsque la possession n'a pas été volontairement abandonnée par le possesseur, ni détruite par la possession d'un tiers, mais qu'il ne détient plus matériellement la chose (Cass. civ. 3^e, 20 février 2013). Cela aboutit alors à faciliter encore davantage la réalisation du caractère continu de la possession.

B. Le caractère non équivoque de la possession

22. Signification du caractère non équivoque – La possession doit être non équivoque. Autrement dit, il ne doit exister aucun doute sur la volonté du possesseur de se comporter comme le ferait le titulaire du droit ou le propriétaire du bien. La possession est considérée comme équivoque (ou ambiguë) lorsque le comportement du possesseur ne traduit pas clairement cette intention alors même qu'il exerce, de fait, les prérogatives matérielles sur la chose. Autrement dit, lorsque son comportement reste celui d'un détenteur précaire, sa possession est considérée comme équivoque et donc viciée. On parle d'un vice d'équivocité ou encore de vice d'équivoque.

23. Ce vice peut se présenter dans des cas de figure particuliers, notamment ceux d'un concours de droit entre différents titulaires. On ne sait alors pas réellement à quel titre l'un d'eux

24. agit. Ainsi, les actes d'un indivisaire sur le bien indivis sont par principe équivoques, car chaque indivisaire possède en effet un droit d'usage et de jouissance du bien indivis. Il faut, pour qu'il n'y ait pas d'équivoque, que l'indivisaire se comporte comme le propriétaire exclusif de la chose et accomplisse des actes au détriment de ses coindivisaires. Dans ce cas, la possession cesse d'être équivoque.

25. Appréciation souveraine du juge —Le vice d'équivoque est évidemment une question de fait qui relève, par principe, de l'appréciation du juge. Ce dernier demeure sur la question assez sévère avec le possesseur. L'équivoque est en outre un vice temporaire. Il disparaît lorsque le possesseur du bien accomplit sur celui-ci des actes que ferait le propriétaire exclusif du bien.

26. Raison d'être du caractère non équivoque —L'exigence d'une possession non équivoque se

comprend si l'on garde à l'esprit que la possession va permettre l'acquisition de certains droits réels par le simple fait que le possesseur les exerce matériellement pendant un certain délai. Si, dans son comportement, le possesseur agit tantôt comme un usufruitier, tantôt comme un propriétaire, tantôt comme un indivisaire, il est impossible de savoir ce qu'il est réellement et d'identifier le droit réel qu'il entend acquérir par l'effet de la prescription. Il faut donc qu'il se comporte très exactement comme seul se comporterait le titulaire du droit qu'il entend acquérir par le biais de la possession.

C. Le caractère paisible de la possession

27. Signification du caractère paisible — La possession doit être paisible, c'est-à-dire qu'elle ne doit pas être exercée par la violence. [L'article 2263](#) du Code civil affirme ainsi dans son premier alinéa que « *les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription* ». La violence dont il est question ici s'entend à l'image de celle que l'on rencontre dans les vices du consentement en matière contractuelle. Autrement dit, le possesseur doit entrer en possession sans violence matérielle ou morale et doit conserver le bien sans voie de fait ni menace. Cependant, la violence n'est qu'un vice temporaire qui cesse dès lors que la violence cesse comme l'indique le second alinéa de [l'article 2263](#) du Code civil qui prévoit que « la possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé ».

28. Le droit ne protège pas celui qui est entré ou demeure en possession par l'usage de la force, mais la violence ne s'entend pas de la résistance aux allégations d'un prétendu propriétaire. On admet ainsi parfaitement que le possesseur prescrive alors même que sa situation est contestée, car la possession est souvent génératrice de frictions et de contestations. Une solution contraire priverait le mécanisme de tout intérêt puisque toutes les possessions, ou presque, pourraient être considérées comme violentes. En revanche, la violence exercée ultérieurement à l'entrée en possession ne vicie pas la possession. Contrairement à celui de l'équivoque, le vice de la violence est, à l'instar de la matière contractuelle, très rarement invoqué devant les tribunaux.

29. Relativité de la violence — Encore à l'image de ce que l'on dit au titre des vices du consentement en matière contractuel, le vice de violence est relatif, c'est-à-dire qu'il ne peut être invoqué que par celui qui en est victime. À l'égard des tiers, en revanche, la possession n'est pas considérée comme viciée et demeure donc parfaitement efficace.

D. Le caractère public de la possession

30. Signification du caractère public — La possession doit être publique. Le possesseur doit se comporter comme le titulaire d'un droit aux vues et sus de tous, c'est-à-dire sans se dissimuler. S'il se cache pour réaliser ces actes, sa possession est douteuse et se trouve entachée du vice de clandestinité. C'est ainsi le cas du voleur qui cache la chose dérobée pour masquer qu'il la détient. Cela étant dit, le caractère public de la possession n'implique pas qu'elle soit connue de tous. Il suffit qu'elle soit connue de celui ou ceux contre qui elle va permettre de prescrire. Si c'est le cas, le vice de

clandestinité est écarté.

31. Relativité du vice – Le caractère public de la possession ou sa clandestinité s’apprécie au cas par cas par le juge. Pour que la clandestinité soit constituée, il faut qu’une volonté de dissimulation soit caractérisée. Ce vice de clandestinité est, comme celui de la violence, temporaire et cesse dès lors que la possession devient publique. Il est en outre relatif, car il ne peut être invoqué que par la personne à laquelle la possession a été dissimulée.

32. Raison d’être – On retrouve à l’origine du caractère public de la possession l’idée que celui qui ne peut connaître la possession d’un autre parce qu’elle lui est dissimulée ne peut pas s’y opposer et agir. Autrement dit, on retrouve ici l’idée présente dans l’adage latin « *contra non valentem agere, non currit praescriptio* ». Contre celui qui ne peut agir, la prescription ne court pas.

33. À ces éléments, la jurisprudence ajoute encore l’étude de la bonne ou mauvaise foi du possesseur.

§2 — La possession de bonne foi

34. Notion – En plus des quatre caractères précités pour que la possession puisse être qualifiée d’utile, une distinction va être faite entre le possesseur de bonne ou de mauvaise foi. Il ne s’agit pas, cette fois, d’un caractère de la possession, mais davantage d’une qualité qui incombe au possesseur. La bonne foi s’entend de la définition établie par [l’article 550](#) du Code civil. Ainsi, « *le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d’un titre translatif de propriété dont il ignore les vices* ». La bonne ou mauvaise foi du possesseur s’analyse dans l’esprit de ce dernier. Autrement dit, il s’agit bien de savoir s’il ignorait que le titre, dont il dispose, était vicié ou non. L’hypothèse est donc bien différente du vice d’équivoque qui s’analyse, quant à lui, dans l’esprit des tiers.

35. Intérêt – La possession de bonne foi va permettre au possesseur de bénéficier d’un régime un peu spécifique et plus avantageux que le possesseur de mauvaise foi. Ainsi, le possesseur de bonne foi pourra conserver les fruits produits par la chose qu’il possède, comme le prévoit [l’article 549](#) du Code civil. Il pourra aussi bénéficier des mécanismes de dédommagement en cas d’accession, comme le prévoit [l’article 555](#). Il bénéficiera également d’une prescription abrégée en matière immobilière et d’un régime plus protecteur en matière mobilière dont il sera question dans les prochaines leçons.

36. Présomption de bonne foi – Il convient de rappeler ici que la bonne foi est toujours présumée en matière civile. [L’article 2274](#) du Code civil dispose ainsi que « *la bonne foi est toujours présumée, et c’est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver* ». Delors, c’est à celui qui veut démontrer la mauvaise foi du possesseur d’en rapporter la preuve. L’avant-projet de réforme du droit des biens prévoit de reprendre cette présomption en indiquant le moment auquel il convient d’analyser la bonne

foi. De ce point de vue, l'avant-projet unifiera le régime de la bonne foi qui aujourd'hui peut s'entendre, en droit des biens, comme on le verra, de différentes manières.

Section 3 — Les effets de la possession

37. La possession exercée dans le temps va permettre au possesseur de devenir le véritable titulaire du droit qu'il a exercé, en fait, pendant une certaine durée. Ce mécanisme repose sur l'idée qu'au terme de cette durée, le propriétaire qui n'a pas revendiqué s'est désintéressé du bien ou du droit, contrairement à celui qui l'a possédé. Il convient alors de mettre le droit en conformité avec les faits et non l'inverse. Cela contribue, d'un point de vue de l'analyse économique du bien à davantage de sécurité juridique, puisqu'on ne risque pas de remettre en cause des situations ayant perduré trop longtemps et à une meilleure valorisation du bien. Cela étant, ce n'est pas la seule fonction de la possession qui joue avant tout un rôle probatoire. Ainsi la possession joue un double rôle, une double fonction : une fonction probatoire (§1) d'abord et une fonction acquisitive ensuite (§2). Il faudra enfin dire quelques mots rapides concernant la protection de la possession (§3).

§1 La fonction probatoire de la possession

38. La fonction probatoire de la possession intervient distinctement en matière mobilière et immobilière. En réalité, elle s'exprime davantage en matière mobilière (**A**) grâce à l'effet de [l'article 2276](#) du Code civil, qui crée une véritable présomption de propriété. L'effet en matière immobilière (**B**) est bien moins intéressant.

A. L'effet probatoire en matière mobilière

39. **La règle possession vaut titre** – Les effets de la possession sont produits par [l'article 2276](#). Cette disposition joue une double fonction. Une fonction probatoire et une fonction acquisitive. C'est en général la fonction acquisitive qui est la plus marquante et qui occulte le rôle probatoire de la disposition. Sans entrer ici dans le détail que nous étudierons au titre des modes d'acquisition de la propriété dans la prochaine leçon il convient d'en dire quelques mots.

40. **Présomption de propriété** – La fonction probatoire de [l'article 2276](#) s'exprime à travers son rôle en faveur du possesseur. Ce dernier est présumé être le propriétaire, c'est à dire avoir un titre, car comme le rappelle très simplement [l'article 2276](#), « *en fait de meubles possession vaut titre* ». Aussi celui à la possession d'un bien meuble est présumé en être le propriétaire ce qui va le dispenser d'avoir à produire le titre qui justifierait le droit qu'il prétend avoir. [L'article 2276](#) établit ici une règle redoutable, qui va pouvoir être utilisée en cas de conflits opposant deux personnes : le possesseur, d'une part, et le prétendu propriétaire, d'autre part. La présomption établie par [l'article 2276](#) est particulièrement efficace, car, dans le cadre de la fonction probatoire, la preuve de la propriété que pourrait rapporter un propriétaire ne suffit pas à renverser la présomption de titre. Cela prouvera simplement qu'avant le possesseur, celui qui vient de prouver sa propriété était propriétaire. Cela ne

signifie pas pour autant qu'il l'est demeuré et celui qui est en possession est présumé l'être. L'intérêt est de pouvoir faire confiance, en matière mobilière (biens qui circulent aisément) aux situations des faits que l'on constate sans avoir trop à craindre le fait de traiter avec un non-propriétaire.

41. Présomption simple – Cette présomption de titre reste toutefois une présomption simple en ce sens qu'on peut faire tomber la présomption et donc par la même prouver l'absence de titre, en prouvant que la possession est viciée et ne constitue, en réalité, qu'une détention précaire. Mais il importe de comprendre que c'est à celui qui se prétend être le légitime propriétaire et qui conteste les droits du possesseur, de rapporter ces preuves et uniquement celles-ci, car encore une fois, rien ne lui sert de faire la preuve de sa propriété, compte tenu de la présomption établie par [l'article 2276](#). Cela ne saurait suffire. Il faut, en effet, prouver la détention précaire ou les vices de la possession.

42. Ce régime très favorable au possesseur de l'article 2276 ne vaut que pour les meubles. La chose est différente en matière immobilière.

B. L'effet probatoire en matière immobilière

43. Absence de présomption – En matière immobilière, l'effet probatoire de la possession est bien moins efficace. La règle en jeu, qui n'est pas celle [de 2276](#) qui ne concerne que les meubles, n'établit aucune présomption. Aussi, le seul effet de la possession tient dans ce que le possesseur est défendeur à l'action en revendication, ce qui joue nécessairement du point de vue de la charge de la preuve. Il n'a rien à prouver, c'est à la partie adverse de rapporter les preuves. Cela étant, si le propriétaire prouve sa propriété, alors, ne bénéficiant d'aucune présomption de titre (contrairement à ce que l'on vient de dire en matière mobilière) le possesseur cède devant le propriétaire et doit laisser le bien.

§2 La fonction acquisitive de la possession

44. Outre sa fonction probatoire, la possession permet, par l'écoulement du temps en matière immobilière et de façon instantanée en matière mobilière d'acquérir la titularité du droit que l'on a exercé en fait. Il s'agit de l'effet acquisitif. On parlera alors de prescription acquisitive. Cet effet, même s'il ne s'exprime pas de façon identique en matière mobilière (immédiatement) et immobilière (à l'échéance d'un certain délai de 10 ou 30 ans), est le deuxième effet important de la possession et celui qui est le plus fréquemment mis en avant. Dès lors que la possession est utile, l'effet acquisitif pourra être obtenu. La seule véritable question portera sur le moment où il se produira. La réponse à cette question va varier selon que le possesseur est de bonne ou de mauvaise foi. Autrement dit, si la possession doit toujours être utile pour produire l'effet acquisitif, cet effet apparaîtra plus ou moins rapidement selon la bonne ou mauvaise foi du possesseur. Il convient donc de distinguer selon que la possession s'exerce de mauvaise foi (**A**) ou de bonne foi (**B**).

A. L'effet acquisitif de la possession de mauvaise foi

45. La possession est dite de mauvaise foi lorsqu'elle ne s'exerce pas, selon [l'article 550](#) du Code civil, « *en vertu d'un titre translatif de propriété dont le possesseur ignore les vices* ». Autrement dit, le possesseur ne dispose d'aucun titre de propriété vicié et sait donc, pertinemment, qu'il n'est pas le propriétaire de la chose qu'il possède. Cela ne remet pas en cause pour autant sa possession, dès lors qu'il exerce, on l'a dit, le corpus et l'animus. Il est donc parfaitement possible, rappelons-le, d'être possesseur de mauvaise foi au sens de [l'article 550](#). Cela n'empêche pas la possession d'exister et de produire ses effets et notamment l'effet acquisitif. Cet effet permettra alors de devenir le véritable propriétaire du bien ou titulaire du droit exercé au terme d'un délai de 30 ans comme l'indique [l'article 2272](#) qui dispose que « *le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans* ». Le délai est identique en matière mobilière.

B. L'effet acquisitif de la possession de bonne foi

46. Hypothèse de travail — Lorsque la possession est utile et s'exerce de bonne foi, le délai nécessaire à la prescription acquisitive est raccourci. Le régime est ici bien plus avantageux. Cela se comprend, car le possesseur exerce ici sa possession, toujours au sens de [l'article 550](#) du Code civil, « *en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices* ». Autrement dit, à la différence du cas d'une possession de mauvaise foi, non seulement le possesseur dispose ici d'une possession utile, mais il peut légitimement se croire propriétaire, car il ignore le vice de son titre. Cela signifie alors, d'une part, qu'il dispose d'un titre, certes impropre à lui transmettre la propriété, mais qui existe malgré tout et, d'autre part, qu'il est dans la croyance d'être le propriétaire. On évoquera la question du titre vicié de [l'article 550](#) du Code civil dans la leçon portant sur les modes d'acquisition de la propriété. Ainsi, il est bien un possesseur de bonne foi au sens de [550](#).

47. Plan — Dans un tel cas de figure, on l'a dit, l'effet prescriptif va être atteint plus rapidement. Il faut alors distinguer le cas de la possession des meubles et celui de la possession des immeubles, car l'effet ne sera pas atteint selon le même laps de temps. En réalité, l'effet prescriptif en matière mobilière **(1)** sera immédiat, alors que l'effet prescriptif en matière immobilière sera abrégé **(2)**.

1) L'effet prescriptif de la possession de bonne foi en matière mobilière

48. En matière mobilière, l'effet acquisitif est tout aussi radical que l'effet probatoire grâce à [l'article 2276](#) du Code civil « *en fait de meuble, possession vaut titre* ». Ainsi, le possesseur de bonne foi acquiert de façon immédiate la propriété. Il n'est nullement besoin d'attendre l'écoulement d'un délai. Cela peut surprendre, d'autant que la bonne foi n'apparaît pas à [l'article 2276](#), mais nous verrons lorsque nous nous intéresserons aux modes d'acquisition de la propriété les détails de cet effet immédiat. Nous reparlerons en détail du mécanisme de cette règle.

2) L'effet prescriptif de la possession de bonne foi en matière immobilière

49. En matière immobilière l'effet de la possession de bonne foi n'est certes pas immédiat, mais il

est particulièrement avantageux. En effet, la prescription acquisitive que l'on nomme aussi, on le verra, usucapion abrégée, va être atteinte au terme d'un délai de 10 ans. Le délai est donc largement raccourci par rapport au délai trentenaire évoqué pour la possession utile de mauvaise foi. C'est donc particulièrement avantageux. Là encore, nous évoquerons le détail de ces règles au titre de la leçon sur les modes d'acquisition de la propriété.

§3 — La protection de la possession

50. Jusqu'à une époque récente, 2015, la possession bénéficiait, indépendamment de la bonne ou mauvaise foi du possesseur, d'une protection particulière qui se matérialisait au travers de trois actions particulières. On distinguait ainsi la complainte, la dénonciation de nouvel œuvre et l'action en réintégration ou « réintégrande ». Ces actions, que l'on qualifiait d'actions possessoires, ont disparu par l'effet de la loi du 16 février 2015 *relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures*.

51. La complainte — il s'agissait d'une action d'origine coutumière. C'est l'action possessoire de droit commun. Autrement dit, il s'agissait de la plus générale de toutes. Elle visait, en cas de trouble actuel de fait ou de droit, à intenter une action devant le juge afin qu'il mette fin au trouble. Elle n'était possible qu'en cas de possession utile ayant duré au moins un an.

52. La dénonciation de nouvel œuvre — La dénonciation de nouvel œuvre (l'expression doit être entendue au sens de nouveau bâtiment, nouveaux travaux) est destinée à éviter un trouble futur, qui n'a pas encore eu lieu. Le dommage n'était ici qu'éventuel.

53. L'action en réintégration — Autrefois appelée la réintégrande, l'action en réintégration était la plus ancienne des actions possessoires. Elle protégeait le possesseur des atteintes les plus graves. Elle est ainsi exercée contre toute dépossession ayant été réalisée avec violence. On ne parlait plus ici d'un simple trouble, mais de dépossession, c'est-à-dire que le possesseur ne devait plus pouvoir user de la chose. Il devait en être totalement dépossédé. Tel était le cas, par exemple, lorsque le possesseur ne pouvait plus rejoindre son terrain parce que l'accès en avait été bouché.

54. Suppression en faveur de l'action en référé — Jugées complexes et souvent inefficaces, ces actions ont été supprimées en 2015. Le principe de non-cumul avec l'action pétitoire les rendait particulièrement peu intéressantes. Désormais, la protection de la possession est directement assurée par l'action en référé. Elle suppose un caractère d'urgence et couvre toutes les fonctions que remplissaient les trois actions possessoires. Elle est jugée plus efficace et plus simple, notamment car l'ordonnance rendue par le juge est immédiatement exécutoire à titre provisoire.

L'action pétitoire, qu'est l'action en revendication, demeure effective et n'a pas été remise en cause par la loi de 2015. Seules les actions possessoires ont été supprimées.

