

**TOULOUSE
CAPITOLE**
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

Quelques réflexions libres sur l'usucapion du vendeur

Anne-Catherine Richter

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

Quelques réflexions libres sur l'usucapion du vendeur.

À propos de Cass. civ. 3e 30 juin 2021, n°20-14.743.

Actu-juridique Lextenso 25 nov. 2021

Anne-Catherine Richter, docteur en droit privé, qualifiée aux fonctions de maître de conférences

« Qui doit garantie ne peut évincer ». L'adage est bien connu. Mais la loi et une jurisprudence constante ne dissuadent pas toujours les plaideurs de revendiquer, parfois jusque devant la Cour de cassation, la propriété par prescription acquisitive d'un bien vendu. Sans doute parce que la solution n'est pas aussi évidente et juste qu'elle n'en a l'air.

Les faits de l'espèce laissent apparaître un cas de figure assez original, dans lequel il faut supposer que deux acquéreurs successifs n'ont pas matériellement pris possession du bien acquis, laissant la possibilité au propriétaire initial d'en revendiquer la propriété par prescription acquisitive. En l'espèce donc la propriétaire d'une parcelle de terrain l'a vendue en 1983 à un acquéreur, lequel l'a revendue en 2010 à des sous-acquéreurs. La propriétaire initiale a ensuite revendiqué la propriété de la parcelle par prescription acquisitive trentenaire. La cour d'appel a bien évidemment rejeté la demande, retenant que « le vendeur, tenu de l'obligation de garantir l'acquéreur d'un terrain contre toute éviction résultant de son fait personnel, telle la possession trentenaire, ne peut l'évincer en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire du terrain qu'il a vendu ». Et elle est en cela, tout aussi évidemment, approuvée par la Cour de cassation, considérant que la cour d'appel a fait une exacte application des articles 1626 et 1628 du Code civil.

Si *de lege lata* l'évidence et la nécessité de la solution peuvent faire douter de prime abord de l'utilité d'un pourvoi posant une telle question de droit (I), ce dernier a cependant le mérite d'ouvrir la réflexion sur le bien-fondé de la solution et sa pérennité *de lege feranda* (II).

I. – **L'impossible usucapion du vendeur *de lege lata* : une évidence relative**

Le vendeur d'un bien peut-il revendiquer contre l'acquéreur la propriété du bien vendu en raison d'une possession trentenaire ? La réponse à cette question est évidente, et résulte, comme le rappelle ici la Cour de cassation, du jeu de deux règles. La première est l'existence, portée par les articles 1626 et 1628 du Code civil, d'une obligation à la charge du vendeur de garantir l'acquéreur contre son fait personnel. La seconde est le caractère perpétuel de cette obligation lorsqu'elle est opposée à titre d'exception¹. Le jeu de ces deux règles ne laissait donc guère de doute sur la réponse de la Cour de

¹Cass. civ. 13 mai 1912 : S. 1914, 1, 209, note Appert.

cassation, qui a par ailleurs déjà eu l'occasion – rare, sans doute en raison de l'évidence de la réponse – de statuer en ce sens².

Les deux règles bénéficient au demeurant de justifications apparemment solides en doctrine. L'obligation de garantie d'abord, institution de droit romain, a été adoptée comme une évidence par les codificateurs. Ainsi Portalis y voyait une règle « dérivant de la nature même du contrat de vente », et imposée par « la justice naturelle et les bonnes mœurs »³. Pour Troplong il s'agit d'une règle « aussi conforme à la raison qu'à la morale. À la raison car il est clair que celui qui doit défendre ne doit pas attaquer ; à la morale, car il y aurait dol dans le fait de celui qui réclamerait une chose qu'il devrait rendre ensuite »⁴. Actuellement ce sont essentiellement la bonne foi⁵ et le principe de cohérence⁶ qui sont invoqués au soutien de la règle. Les mêmes justifications sont également utilisées au soutien du caractère perpétuel de la garantie⁷, auxquelles s'ajoute également le caractère perpétuel du droit de propriété lui-même, dont découlerait le caractère perpétuel de sa protection contre les agissements de l'ancien vendeur⁸.

Pourtant le pourvoi a le mérite d'attirer l'attention sur la relativité de l'évidence de ces règles et de ces justifications. Le demandeur au pourvoi soutenait que « le propriétaire du bien ne peut (...) faire obstacle à la mise en œuvre de l'usucapion au seul motif que le possesseur lui avait cédé le bien et lui doit une garantie d'éviction perpétuelle ». En d'autres termes la seule obligation pesant sur le vendeur de garantir l'acquéreur contre son fait personnel ne saurait empêcher ce vendeur de se prévaloir du jeu de l'usucapion. De prime abord un tel argument paraît voué à l'échec, en ce qu'il semble tout

²Cass. civ. 13 mai 1912 : S. 1914, 1, 209, note Appert. – Cass. 3^e civ., 20 oct. 1981, n° 80-10660 : Bull. civ. III, n° 168 ; D. 1982, p. 531, obs. B. Audit ; Gaz. Pal. 1982, n° 1, p. 96, obs. J. Dupichot ; Cass. 3^e civ., 13 juill. 2010, n° 09-13472 : Bull. civ. III, n° 147 ; JCP N 2011, 29, note C. Le Gallou – Adde CA Versailles, 12 févr. 2004, n° 02/08420 : RJDA 2004, n° 1207.

³P.-A. Fenet, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. 14, 1836, Videcoq, p. 122.

⁴Troplong, *De la vente, ou Commentaire du titre VI du livre III du Code civil, Tome 1*, 1836, C. Hingray, spéc. n° 420.

⁵V. par ex. P. Le tourneau (dir.), *Droit de la responsabilité et des contrats 2021/2022*, 2021, Dalloz, p. 231, spéc. n° 3363 ; H. Boucard, « Repenser la garantie d'éviction. Et des charges ? Du passé ne faisons pas table rase », RDC 2016, n° 113m1, p. 528 ; V. Forti, « Le fondement de l'obligation de non-concurrence dans les contrats relatifs à une clientèle : pour le remplacement de la garantie d'éviction par le droit commun des contrats », RDC 2016, n° 113h5, p. 556, spéc. n° 3 ; N. Thomassin, « Garantie du fait personnel et usucapion du vendeur – l'équilibre à reconstruire », RDC 2016, n° 113n6, p. 567 – P.-Y. Gautier « “Qui doit garantie ne peut évincer” ? Pas forcément », note sous Cass. com., 31 janv. 2006, n° 05-10116 : RTD civ. 2006, p. 339.

⁶V. par ex. D. Houtcieff, *Le principe de cohérence en matière contractuelle*, thèse, 2001, PUAM, spéc. nos 342 et s., et les références citées.

⁷V. not. P. Chauviré, « Faut-il supprimer la garantie contre l'éviction du fait personnel ? », RDC 2016, n° 113n5, p. 549 – P.-Y. Gautier, « L'utilité limitée des garanties conventionnelles d'éviction (suite) », note sous Cass. com., 16 janv. 2001, n° 05-10116 : RTD civ. 2001, p. 611.

⁸V. Forti, « Le fondement de l'obligation de non-concurrence dans les contrats relatifs à une clientèle : pour le remplacement de la garantie d'éviction par le droit commun des contrats », RDC 2016, n° 113h5, p. 556, spéc. n° 3.

bonnement dire que la seule existence d'une règle de droit ne saurait faire obstacle à ce qu'il y soit porté atteinte. L'argument est cependant plus étayé, et invoque plus exactement le respect des conditions de l'usucapion, ainsi que le but auquel ce mécanisme satisfait, soulignant « que l'institution de l'usucapion répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ».

La question est alors plus complexe qu'elle ne semblait de prime abord, et met en évidence un affrontement entre les règles du droit des contrats et les règles du droit des biens, dont il n'est pas évident que le droit des contrats doive sortir vainqueur. *A priori* effectivement la possession de l'ancien vendeur est susceptible de répondre aux caractéristiques nécessaires à l'usucapion. Il faut d'abord une possession, laquelle se compose de deux éléments : le *corpus*, soit des actes matériels manifestant l'exercice du droit de propriété dont le possesseur se prétend titulaire, et l'*animus*, soit l'esprit de propriétaire dans lesquels ces actes sont accomplis. Il est vrai que dans le cas d'un vendeur l'existence même de la possession peut prêter à discussion. Dès la conclusion du contrat il est en effet censé posséder pour l'acquéreur, possesseur *corpore alieno* jusqu'à ce qu'il prenne possession du bien en personne. Et le Code civil pose à l'article 2257 une présomption de maintien de la possession *corpore alieno*. Mais il s'agit d'une présomption simple qui, nous dit l'article 2268, peut être renversée par la preuve d'une interversion de titre, soit du fait d'un tiers, soit du fait de la contradiction opposée au droit du propriétaire, par exemple par la publication d'un acte de notoriété acquisitive⁹. Rien n'empêche non plus *a priori* la possession du vendeur d'être continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, pour peu que l'acquéreur demeure passif. C'est donc uniquement parce que le jeu de la garantie l'emporte sur le jeu de l'usucapion que l'ancien vendeur ne peut se prévaloir de sa possession trentenaire. On peut alors s'interroger sur les raisons et le bien-fondé de cette primauté.

II. – La possibilité d'une usucapion du vendeur *de lege feranda* ?

En réalité le véritable obstacle à l'usucapion dans le jeu de la garantie est son caractère perpétuel. C'est ce caractère qui explique que la possession du vendeur puisse être considérée comme illicite, parce que constituant une inexécution du contrat, et qu'elle ne puisse en tant que telle fonder la prescription acquisitive. En l'absence d'une telle perpétuité, la possession du vendeur, même provenant d'une inexécution du contrat, deviendrait licite au moment où cette inexécution serait

⁹Cass. 3^e civ., 17 oct. 2007, n° 06-17220 : Bull. civ. III, n° 180 ; JCP G 2008, I, 127, 5, obs. H. Périnet-Marquet ; JCP G 2008, II, 10011, note J.-Y. Maréchal.

prescrite. C'est donc en dernier ressort sur le caractère perpétuel de l'exception de garantie que doivent se porter les interrogations.

Il est parfois souligné en doctrine¹⁰ que la perpétuité de l'exception de garantie n'est que la manifestation de l'adage « *quae temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipendum* », dont le champ d'application serait beaucoup plus large. Cependant en réalité seules deux exceptions sont, en droit positif, perpétuelles : l'exception de nullité et l'exception de garantie. Ainsi la garantie apparaît bien comme la seule obligation contractuelle dont l'inexécution n'est pas prescriptible. On retrouve alors à ce phénomène les justifications énoncées : que l'acquéreur soit toujours en mesure d'opposer au vendeur son obligation de garantie participerait de la prévention d'une grossière contradiction dans le comportement, contraire au principe de bonne foi qui régit l'exécution du contrat¹¹. Mais toute inexécution d'un contrat constitue une grossière contradiction dans le comportement et pourtant seule l'inexécution de l'obligation de garantie est imprescriptible par voie d'exception. La justification pourrait-elle venir du droit des biens ? Il est en effet également parfois avancé que le caractère perpétuel de la garantie participerait du caractère perpétuel du droit de propriété¹². Il semble en effet logique que puisque la propriété est perpétuelle, sa défense puisse l'être également. Cette justification achoppe cependant sur le fait que la propriété n'est pas protégée contre toutes les atteintes, puisque l'institution de l'usucapion autorise au contraire ces atteintes, mais seulement contre les atteintes portées par le vendeur, c'est-à-dire par l'ancien contractant. Il apparaît alors que c'est plutôt la qualité de la personne portant l'atteinte au droit de propriété, que la nature de ce droit qui explique la solution. La solution s'inscrirait dans une tendance plus large à exiger de l'ancien contractant un comportement plus respectueux des droits de son ancien cocontractant que le comportement exigé de n'importe quel tiers. Elle participerait de l'existence d'un statut juridique d'ancien contractant¹³.

Il n'en reste pas moins qu'elle est difficilement justifiable, tant sur le plan du droit des contrats, où elle conduit à faire peser sur l'ancien contractant un engagement perpétuel en principe prohibé par l'article 1210 du Code civil, que sur le plan du droit des biens, où elle fait donc obstacle au jeu de la prescription acquisitive alors que les conditions de cette prescription peuvent être remplies par l'ancien vendeur. La solution est d'autant plus difficilement justifiable lorsque les règles au jeu desquelles elle fait obstacle obéissent, comme le rappelle le pourvoi, à un motif d'intérêt général.

¹⁰P. Le Tourneau (dir.), *Droit de la responsabilité et des contrats 2021/2022*, 2021, Dalloz, p. 232, spéc. n° 3363.

¹¹P. Le Tourneau (dir.), *Droit de la responsabilité et des contrats 2021/2022*, 2021, Dalloz, p. 232, spéc. n° 3363.

¹²P. Le Tourneau (dir.), *Droit de la responsabilité et des contrats 2021/2022*, 2021, Dalloz, p. 232, spéc. n° 3363.

¹³A.-C. Richter, *L'après-contrat*, thèse, dactyl., 2020, Toulouse 1, spéc. n°s 594 et s.

L'usucapion permet en effet, comme la prescription en général, de satisfaire à la sécurité juridique en consacrant une situation de fait qui a longtemps perduré. Elle satisfait également à un objectif de bonne gestion des droits réels « en éradiquant de la scène juridique, au fil des ans, les droits réels non exercés »¹⁴. La solution est d'autant plus difficilement justifiable aussi lorsque l'intérêt général est sacrifié au profit d'un intérêt particulier dont le bénéficiaire se désintéresse. À ce raisonnement il peut certes être objecté le caractère absolu du droit de propriété, qui implique pour son titulaire le droit de ne pas en user sans que ce non-usage emporte de conséquences juridiques. Mais d'abord il est une différence entre ne pas user de son droit, et ne pas le défendre lorsqu'il est attaqué. Et ensuite une telle objection serait encore sacrifier à « l'idole doctrinale » du propriétaire souverain pour reprendre les termes de M. Chazal¹⁵. Si en effet le discours juridique tend à présenter le droit de propriété comme un droit absolu, qui serait quasiment au-dessus des lois, ce discours ne permet pas de saisir la réalité, dans laquelle ce droit subit bien des limitations. Permettre à l'ancien vendeur de se prévaloir de l'usucapion ne constituerait à cet égard pas une limitation démesurée du droit de propriété de l'acquéreur, à qui il est laissé 30 ans pour manifester son intérêt pour son bien. Certaines voix s'élèvent en ce sens en doctrine¹⁶.

Du reste le droit des biens n'est pas le seul corps de règles à s'incliner devant la suprématie du jeu de la garantie d'éviction. Celui-ci l'emporte sur les règles du droit de la concurrence, lorsqu'il conduit à faire peser sur le vendeur une obligation perpétuelle de non-concurrence¹⁷, qui vient heurter la liberté du commerce et de l'industrie. De manière plus anecdotique la jurisprudence a également pu affirmer la prééminence de l'obligation de garantie sur les règles du droit des marques¹⁸. Et dans ces domaines

¹⁴B. Grimonprez, Rép. civ. Dalloz, v° Prescription acquisitive, 2021, spéc. n° 1.

¹⁵J.-P. Chazal, « Le propriétaire souverain : archéologie d'une idole doctrinale », RTD civ. 2020, p. 1.

¹⁶V. not. P. Puig, *Contrats spéciaux*, 8^e éd., 2019, Dalloz, spéc. n° 432 ; N. Thomassin, « Garantie du fait personnel et usucapion du vendeur – l'équilibre à reconstruire », RDC 2016, n° 113n6, p. 567.

¹⁷V. not. Cass. com., 14 avr. 1992, n° 89-21182 ; Cass. com., 16 janv. 2001, n° 98-21145.

¹⁸Cass. com., 31 janv. 2006, n° 05-10116 : Bull. civ. IV, n° 27 ; D. 2006, p. 861, note P. Allaeyts ; JCP E 2006, 1803, note A. Mendoza-Caminade ; Gaz. Pal. 21 déc. 2006, p. 39, note M.-E. Taudou-Miquelard ; Contrats, conc. consom. 2006, n° 79, note L. Leveneur ; RTD civ. 2006, p. 339, obs. P.-Y. Gautier. En l'espèce un ancien mannequin avait déposé son nom à titre de marque avant de céder la marque à une société qui s'engageait de son côté à conclure un contrat de travail avec le mannequin qui devait contribuer à la création artistique des produits commercialisés par la marque portant son nom. Après son licenciement, le mannequin avait demandé l'annulation de l'ensemble des accords de cession, et à titre subsidiaire la déchéance des droits attachés tant aux marques cédées, qu'à celles ensuite déposées par la société et déclinant son nom. La demande de déchéance était fondée sur l'article L. 714-6, b) du Code de la propriété intellectuelle qui prévoit la déchéance de ses droits pour le propriétaire d'une marque « devenue de son fait propre à induire en erreur ». Le raisonnement consistait à considérer la marque comme déceptive, à partir du moment où l'usage du nom patronymique du mannequin laissait à penser que les produits commercialisés sous ce nom étaient encore le fruit du travail du mannequin. Alors que la cour d'appel avait reconnu le caractère

aussi la suprématie de la garantie a pu être interrogée et contestée en doctrine¹⁹.

Le salut pourrait venir de la réforme du droit des contrats spéciaux. L'offre de réforme présentée par l'Association Henri Capitant prévoit en effet de sanctionner le fait personnel par la responsabilité de droit commun, et de donner pour objet à la garantie d'éviction les seuls troubles de droit du fait des tiers²⁰. Ainsi l'obligation de garantie du fait personnel perdrait son caractère perpétuel, ce qui mettrait également fin aux conflits de règles avec certains droits spéciaux. Bien que le champ d'application de la proposition soit limité aux seuls contrats à titre onéreux, elle constituerait un premier pas vers un rapport plus harmonieux entre la garantie du fait personnel et les différentes règles spéciales auxquelles elle fait, en droit positif, encore obstacle.

déceptif de la marque et avait prononcé sa déchéance, la Cour de cassation a fait prévaloir la garantie du fait personnel.

¹⁹P.-Y. Gautier « “Qui doit garantie ne peut évincer” ? Pas forcément », note sous Cass. com., 31 janv. 2006, n° 05-10.116 : RTD civ. 2006, p. 339 ; V. Forti, « Le fondement de l'obligation de non-concurrence dans les contrats relatifs à une clientèle : pour le remplacement de la garantie d'éviction par le droit commun des contrats », RDC 2016, n° 113h5, p. 556, spéc. n° 3.

²⁰Titre IV ter, art. 8 : « Des droits et obligations spéciaux ».