



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

PRESCRIPTION ABRÉGÉE, JUSTE TITRE

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 98, 1er novembre 2001

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

PRESCRIPTION ABRÉGÉE, JUSTE TITRE

Observations : La propriétaire de deux parcelles remplacées par trois parcelles après division avait cédé l'une d'elle par acte reçu devant notaire, mais non publié à la conservation des hypothèques. Le document d'arpentage portant création des nouvelles parcelles n'avait pas été non plus déposé. La propriétaire décéda sans laisser d'héritier et le service des domaines fit procéder à la vente par adjudication d'une des parcelles existant initialement. L'adjudicataire fit édifier une construction sur le terrain et démolir la clôture implantée par les acquéreurs. Ces derniers assignèrent alors l'adjudicataire en revendication de la parcelle et subsidiairement le notaire en réparation de leur préjudice. La cour de Paris fit droit à leur demande en revendication, considérant qu'ils bénéficiaient d'un juste titre. Son arrêt est cassé par la Cour de cassation sous le visa de l'article 2265 du Code civil.

Le juste titre suppose un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire.

[Cass. 3ème civ., 13 décembre 2000, n° 97-18.678, n° 1659, M. Antunes c/ A. Pujol et cts, cassation, CA Paris, 2ème ch. civ., sect. A, 26 mai 1997]

Observations :

La notion de « juste titre » était au cœur du litige soumis à la troisième chambre civile dans le présent arrêt rendu le 13 décembre 2000. Les juges du fond prétendaient que celui qui avait acquis la parcelle du véritable propriétaire en vertu d'un acte pouvait se prévaloir d'un juste titre et, par voie de conséquence, invoquer la prescription abrégée afin d'être reconnu comme le véritable propriétaire du bien revendiqué. Telle n'est pas l'opinion de la troisième chambre civile qui rappelle que « *le juste titre suppose un transfert de propriété consenti par celui qui n'est pas le véritable propriétaire* » (v. dans le même sens, Cass. 3ème civ., 27 mai 1998, Bull. civ. III, n° 113, D. 1998, som., p. 348, note A. Robert). C'est pour avoir méconnu cette exigence élémentaire, consubstantielle au jeu de la prescription abrégée, qui a pour objet de remédier à l'absence de droit de l'auteur du possesseur (F. Terré et Ph. Simler, Les biens, Dalloz, 5ème éd., n° 452), que la décision des juges du fond est censurée. À cet égard, le présent arrêt met en lumière une différence existant entre la prescription abrégée et la prescription trentenaire de droit commun, différence ignorée par l'arrêt d'appel. Tandis que la prescription abrégée a une seule fonction, acquisitive, ne pouvant être invoquée que par celui qui a acquis *a non domino*, la prescription trentenaire a également une fonction probatoire et

renforce ainsi les droits du véritable propriétaire (« *elle est utile au propriétaire lui-même dont elle consolide le droit en lui fournissant un moyen de l'établir* », F. Terré et Ph. Simler, *op. cit.*, n° 453). Il est même affirmé qu'il s'agit là de la fonction essentielle de la prescription acquisitive, puisque dans la très grande majorité des hypothèses, le propriétaire légitime est également possesseur (F. Terré et Ph. Simler, *op. cit.*).

Ajoutons enfin que peu importait que le titre de l'acquéreur n'ait pas été publié. Cela ne changeait rien à la solution, la publicité foncière étant sans aucune incidence en la matière (J.-L. Bergel, M. Bruschi et S. Cinamonti, *Traité de droit civil, Les biens*, LGDJ, 2000, n° 208).