






## RTD Civ.

RTD Civ. 2008 p. 507

Un régime d'acquisition du droit de propriété par prescription de douze ans constitue une réglementation de l'usage des biens justifiée par un intérêt général et respectueuse de l'équilibre qui doit exister entre les exigences de cet intérêt et le droit au respect des biens (CEDH 30 août 2007, Gde ch. *JA. Pye (Oxford) Ltd et JA. Pye (Oxford) Land Ltd c/ Royaume-Uni*, n° 44302/02 ; RTD civ. 2007. 727, obs. J.-P. Marguenaud  ; AJDA 2007. 1918, obs. J.-F. Flauss  ; JCP G 2008. I. 127, n° 1, obs. H. Périnet-Marquet ; RLDC 2008. 55, obs. B. Parance ; Dr. et patr. 2008, n° 172, p. 92, obs. J.-B. Seube)

**Thierry Revet, Professeur à l'Université Panthéon-Sorbonne (Paris I)**

Alors que le droit de propriété est imprescriptible (art. 2 DDH - Cass., req., 12 juill. 1905, DP 1907. 1. 141, rapp. Potier ; S. 1907. 1. 273, note A. Whal - Civ. 10 mai 1937, DH 1931. 346 - Civ. 1<sup>re</sup>, 7 oct. 1964, Bull. civ. I, n° 340 - Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juill. 1970, JCP 1971. II. 16759, note Goubeaux ; RTD civ. 1971. 397, obs. Bredin - Civ. 2<sup>e</sup>, 14 nov. 1979, JCP 1981. II. 19507, note Goubeaux - Civ. 3<sup>e</sup>, 22 juin 1983, Gaz. Pal. 1983. 2. somm. 309, obs. Piédelièvre ; RD imm. 1984. 151, obs. Bergel ; JCP 1986. II. 20565, note Barbiéri - Civ. 19 févr. 1985, *ibid.* ; Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 2002, Bull. civ. III, n° 129 ; Defrénois 2002. 1310, obs. Atias ; JCP 2002. II. 10190, note Du Rusquec, 2003. I. 117, n° 1, obs. Périnet-Marquet ; D. 2003. 1461, note Pillet  , Somm. 2044, obs. Reboul-Maupin  ; RD imm. 2002. 386, obs. Bergel  ; LPA 7 mars 2003, note Barbiéri, règle désormais codifiée : c. civ. art. 2227 - L. n° 2008-561 du 17 juin 2008), la possession qualifiée et prolongée permet à un tiers de devenir propriétaire d'une chose appropriée (art. 2258 c. civ.). Il en résulte un conflit dont la seule existence ne peut que relativiser le principe d'imprescriptibilité du droit de propriété : quand bien même considèrerait-on que le droit du propriétaire succombant n'est pas éteint par la prescription (*infra*), il n'en faudrait pas moins conclure qu'il se trouve alors placé dans une situation d'inefficacité qui équivaut à une extinction. Comment un tel système se justifie-t-il face à la vocation du droit de propriété à la perpétuité ? A cette aune, l'acquisition par prescription ne fonctionne-t-elle pas comme une privation de propriété, ce qui pose la question de sa légitimité alors que les Déclarations les plus éminentes affirment l'impossibilité de priver quiconque de sa propriété pour une cause autre que d'utilité publique, et sans le paiement préalable d'une juste indemnité (V. ainsi, art. 17 DDH ; art. 1<sup>er</sup> Prem. protc. add. Conv. EDH) ? Il était, ainsi, inéluctable que, quelque jour, la Cour européenne des droits de l'homme soit saisie de cette question (bien plus probablement que le Conseil constitutionnel, qui, jusqu'ici, ne connaissait pas, même indirectement, des litiges entre particuliers).

Elle l'a été par deux sociétés anglaises, *JA. Pye Ltd* et *JA. Pye Land Ltd*, qui lui demandèrent de dire que le droit britannique de la prescription acquisitive méconnaît l'article 1 du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme. La seconde de ces sociétés était inscrite au registre foncier comme étant la propriétaire d'un terrain agricole qu'elle avait acquis de la première, à laquelle elle avait consenti une promesse de vente. Ce même terrain, après avoir été loué jusqu'au 31 décembre 1983, continua d'être occupé par les anciens locataires, au su et au vu des sociétés susnommées. Ces dernières avaient refusé le renouvellement du bail et ordonné aux occupants de libérer les lieux, mais l'injonction ne fut pas suivie d'effet. A partir du mois de mai 1985, aucun échange ni aucune relation n'exista plus entre le propriétaire et les occupants, jusqu'à ce qu'en 1997, l'un de ces derniers fasse consigner dans le registre foncier son opposition au droit de propriété de la société inscrite comme propriétaire, en invoquant la circonstance qu'il aurait acquis ledit terrain par prescription. La loi alors en vigueur en la matière (qui datait de 1980) déclarait irrecevable l'action en revendication engagée plus de douze ans après que le demandeur eut perdu la possession ; et s'agissant des terrains ayant donné lieu à un enregistrement, une loi de 1925 précisait qu'à compter de l'expiration du délai de prescription, le propriétaire en titre était réputé détenir le terrain en fiducie au bénéfice de l'occupant. En 2002, une loi mit fin au

1

bénéfice de la prescription des terrains enregistrés du seul fait de la possession prolongée, en obligeant le possesseur décennal à demander son inscription comme propriétaire et en permettant, alors, au propriétaire antérieurement inscrit de s'opposer efficacement à l'inscription du possesseur. Mais l'action des sociétés JA. Pye Ltd et JA. Pye Land Ltd en annulation de l'acte d'opposition à leur droit et en revendication du terrain avait été engagée avant l'entrée en vigueur de ce dispositif. A l'issue du périple procédural interne, l'affaire vint devant la Chambre des Lords qui, le 4 juillet 2002, décida que la société inscrite comme propriétaire avait été dépossédée du terrain par les occupants durant plus de douze ans, ce qui rendait irrecevable son action en revendication.

Par un premier arrêt de chambre en date du 15 novembre 2005, la Cour européenne des droits de l'homme décida que le droit britannique de la prescription acquisitive ne ressortissait pas à la réglementation de l'usage des biens mais à la privation de la propriété, peu important que ce ne fut pas au profit de la puissance publique mais à celui d'un particulier (§ 60 à 62). Elle estima que, compte tenu de la marge d'appréciation dont bénéficient les autorités nationales sur ce point, la législation considérée poursuivait un but d'intérêt général consistant dans la prévention de l'insécurité juridique et de l'injustice consécutives aux requêtes tardives (§ 65 à 67). Mais, considérant que le dispositif britannique incriminé aboutissait à priver les sociétés requérantes de leur droit de propriété, et eu égard à l'absence de toute compensation financière, elle jugea que l'équilibre avait été rompu entre les exigences de l'intérêt général et les droits des requérantes au respect de leurs biens (§ 70 à 75). La décision avait notamment pris en compte le fait que des modifications avaient été apportées au régime de la prescription acquisitive par la loi de 2002, et les critiques internes qui avaient appelé cette réforme.


En application de l'article 43 de la Convention européenne des droits de l'homme, le gouvernement du Royaume-Uni a alors demandé que l'affaire soit renvoyée à la Grande chambre, qui a rendu le présent arrêt.

Prenant le contre-pied de l'arrêt rendu en chambre, la Grande chambre a commencé par considérer que les dispositions légales britanniques incriminées par les sociétés requérantes ne se rattachent pas à une privation de propriété mais à la réglementation de l'usage des biens, car elles ressortissent à la mise en oeuvre du mécanisme de la prescription : selon la Grande chambre, leur objet direct est de résoudre les conflits résultant de l'effet traditionnel qu'a la possession de conférer un droit de propriété au possesseur et d'éteindre l'action en revendication du propriétaire en titre (§ 66). S'agissant du fait de savoir si la législation considérée poursuivait un but d'intérêt général, la Grande chambre a d'abord estimé qu'à l'aune de l'exigence de garantie de la sécurité juridique, « *un délai de prescription de douze ans pour les actions en revendication poursuit en soi un but légitime d'intérêt général* » (§ 70). Puis elle a recherché si l'intérêt général justifiait que l'écoulement de la prescription ait pour effet d'éteindre le droit de propriété du propriétaire contre lequel il était prescrit et de conférer un nouveau droit de propriété au possesseur bénéficiaire de la prescription. Elle a apporté à ces questions une réponse positive, en appliquant la jurisprudence *Jahn et al. c/ Allemagne* (Gde ch. 30 juin 2005, n° 46720/99, 72203/01 et 72552/01, § 91) par laquelle elle avait reconnu aux Etats, en matière de privation des biens, une grande latitude pour conduire une politique économique et sociale et pour déterminer les impératifs de l'utilité publique : la Grande chambre a considéré qu'une telle latitude s'imposait particulièrement « *dans des affaires comme celle-ci où se trouve en jeu un branche du droit complexe et ancestrale régissant des matières de droit privé entre particuliers* » (§ 71). Elle a alors précisé, s'agissant de la question particulière du rôle de l'enregistrement, que « *même lorsque le droit réel immobilier est enregistré, le législateur doit pouvoir accorder plus de poids à une possession de longue durée et non contestée qu'au fait formel de l'enregistrement* » (§ 74). Observant, enfin, que « *l'extinction du droit de propriété* » du fait de la prescription est destinée à « *empêcher l'ancien propriétaire de recouvrer la possession de sa terre* », elle en a déduit qu'une telle extinction « *ne peut passer pour manifestement dépourvue de base légale* » (*idem*). Elle a également utilisé cette dernière conclusion à l'appui de son appréciation de l'absence de méconnaissance du juste équilibre qui doit exister entre les moyens employés et le but visé (§ 76). Elle y a ajouté que les sociétés requérantes auraient pu aisément interrompre la prescription (§ 78). S'agissant de l'absence de compensation versée au propriétaire dont le titre est éteint par la prescription, la Grande chambre a d'abord rappelé

qu'à partir du moment où elle a jugé cette extinction non constitutive d'une privation de propriété au sens de l'article 1<sup>er</sup> du Premier protocole additionnel, mais d'une mesure de réglementation de l'usage des biens (*supra*), sa jurisprudence sur la nécessaire et préalable indemnisation n'est pas directement applicable. Puis elle a adopté l'analyse du gouvernement britannique selon laquelle il existerait une incompatibilité entre le mécanisme de la prescription, « dont le but est de favoriser la sécurité juridique en empêchant une partie d'engager une action au-delà d'une certaine date », et le paiement d'une compensation à raison du jeu de la prescription (§ 78). Elle a alors précisé, à ce sujet, que « les délais de prescriptions (doivent s'appliquer) quelle que soit l'importance de la revendication », en conséquence de quoi « la valeur du terrain ne saurait avoir d'incidence sur l'issue de la présente affaire » (§ 84). La Cour a conclu à l'absence de violation de l'article 1<sup>er</sup> du Premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

- Il est manifeste que le juge européen des droits de l'homme a été partagé entre le heurt que le mécanisme de la prescription acquisitive semble constituer pour le droit de propriété et la révérence envers une institution aussi chargée d'histoire et présente dans l'immense majorité, sinon dans la totalité des pays membres du Conseil de l'Europe. Il reste que l'option finalement prise en faveur de la non-condamnation de l'usucapion est d'autant plus heureuse que sa défense n'est pas seulement celle d'une institution vénérable, elle est surtout celle d'une organisation générale éprouvée de l'appropriation des choses.

La prescription acquisitive est une institution cardinale du droit des biens, non parce qu'elle permet des manières de spoliations (!), mais parce qu'elle constitue un des piliers de l'appropriation. Le titre de propriétaire n'épuise pas le phénomène juridique de l'appropriation, qui ne se dévoile pleinement qu'avec son volet dynamique, la possession - exercice des prérogatives de propriétaire considéré en tant que tel, à l'état de pur fait (art. 2255 c. civ.). A partir du droit romain, ce schéma a irradié tous les systèmes juridiques qui, à un titre ou à un autre, en sont tributaires. Il n'y a plénitude d'appropriation qu'avec la réunion du titre et du fait : un propriétaire qui ne possède pas (par lui-même ou par autrui) n'accède pas à la pleine maîtrise de la chose ; un possesseur dépourvu de titre est placé dans la même situation d'insuffisance ou d'amputation. Et parce qu'ils contribuent l'un et l'autre à l'appropriation, le droit de propriété et la possession entretiennent des relations de complémentarité et de concurrence. Dans l'immense majorité des situations, ils se rapportent à la même personne, ce qui place cette dernière en position d'entière maîtrise de la chose. Dans les occurrences inverses, un conflit va, tôt ou tard, survenir entre le propriétaire et le possesseur, dont la résolution ne saurait être toujours tranchée au profit de la même catégorie puisque le droit de propriété et la possession sont les deux piliers de l'appropriation. C'est sur ces bases qu'il faut envisager la question de la conformité de la prescription acquisitive au droit fondamental au respect des biens.

Par delà la commodité que représente, en termes d'appréciation des conséquences du défaut d'indemnité, le passage de la qualification de « privation de propriété » à celle de « réglementation de l'usage des biens », cette dernière façon d'appréhender l'usucapion semble beaucoup plus conforme à la situation qu'elle crée. L'usucapion est l'acquisition d'une chose par sa possession utile et prolongée  (1). Le premier effet de cette possession est donc de conférer le titre de propriétaire. L'effet corollaire est l'extinction de l'action en revendication dont était titulaire le propriétaire (au titre antérieur) de la chose qu'un tiers vient d'acquérir par prescription. Cette irrecevabilité est la conséquence nécessaire de l'admission de l'acquisition du titre de propriétaire par possession utile prolongée : s'il était possible au propriétaire dont le titre est antérieur de revendiquer efficacement le bien, cela reviendrait à nier purement et simplement l'acquisition par la possession durable. La privation de la propriété ne constitue donc pas l'objet direct de l'usucapion. L'arrêt commenté rappelle d'ailleurs qu'« en droit anglais, l'expiration du délai de prescription met fin à la possibilité de recours mais non au droit », ce dont la Cour européenne déduit « que lorsqu'une action en revendication d'un terrain est prescrite, l'extinction du droit du propriétaire inscrit ne fait guère plus que régulariser les situations respectives des intéressés, c'est-à-dire que la personne qui acquiert le droit de propriété par douze ans de possession sans titre se voit confirmer dans sa qualité de propriétaire » (§ 76). Il est vrai qu'à plusieurs autres moments de la décision, il est question de « perte de la propriété » (§ 65, 66 et 83), d'« extinction du

droit de propriété » (§ 71, 74), de « transfert du droit de propriété » (§ 72), etc. Mais ces formules doivent être lues sous le bénéfice de la précision générale qui vient d'être reproduite : l'analyse, explicitée par la Grande chambre, du mécanisme de l'usucapion mettant nettement en avant son objet premier, qui est de faire acquérir un titre par la possession prolongée, la perte du droit de propriété du propriétaire dont le titre est antérieur n'est qu'une conséquence de ce système. On peut d'ailleurs considérer que, dans la pureté du système, une telle extinction n'a pas lieu (F. Zenati-Castaing et Th. Revet, *Les biens*, Puf, 3<sup>e</sup> éd., 2008, n° 467).

La question que soulève l'usucapion est donc celle de la conformité au droit fondamental au respect des biens d'un mécanisme permettant à un tiers d'établir un titre concurrent sur une chose déjà appropriée, lequel titre a pour effet, dès sa création, d'éteindre l'action en revendication attachée au titre antérieurement constitué sur le même bien. Or, en plaçant le débat sur le terrain de la réglementation de l'usage des biens, la Grande chambre a par là même apporté une réponse affirmative à cette question : en refusant d'admettre que l'acquisition d'un droit de propriété concurrent par la possession d'un bien déjà approprié constitue une privation de la propriété antérieure, nonobstant l'effet de privation qui en résulte inexorablement (dans les faits), la Cour européenne admet la légitimité de principe du mécanisme de l'usucapion. Elle justifie cette position par le poids de l'histoire (§ 66 83), par le caractère répandu de l'usucapion (§ 72) et par la notion même de possession (§ 67, 74 et 76).

En tant que source de titre de propriété, la possession ressortit pleinement au régime des biens, donc aux conditions de leur respect. Dès lors, respecter le titre de propriété acquis par une possession prolongée, c'est protéger un bien. Certes, cette protection passe par la validation d'une atteinte, indirecte mais certaine, au droit de propriété antérieurement établi sur le même bien, ce qui, précisément du fait de l'antériorité, peut paraître en contradiction avec l'exigence de respect des biens. Il reste qu'en considérant les mécanismes en tant que tels, et non dans telle application particulière, admettre l'existence d'une telle contradiction afin de la réduire méconnaîtrait le rôle éminent que joue, de façon générale, la possession comme soutien du titre de propriétaire. Or, précisément, la Grande chambre a manifestement entendu se placer sur un plan systématique puisqu'elle a expliqué : « *Dans une affaire comme celle-ci, où la Cour est principalement appelée à envisager le régime légal en vertu duquel le droit de propriété s'éteint au terme du délai de prescription, plutôt que des faits particuliers de la cause, le comportement du requérant a corollairement moins d'importance* » (§ 82).

Le rôle éminent de la possession au soutien du titre de propriétaire vient de ce qu'elle seule le rend inattaquable - sinon par une nouvelle possession contraire, mais cette dernière peut être aisément paralysée par le propriétaire en titre, comme ne manque pas de la rappeler l'arrêt (§ 80). On sait qu'en raison des faiblesses irréductibles qui sont celles de toute acquisition dérivée, et qui tiennent aux doutes qui pèsent, définitivement, sur la qualité de propriétaire de l'aliénateur, consécutivement à l'impossibilité de remonter entièrement la chaîne des auteurs successifs, tout acquéreur dérivé doit consolider sa position par une acquisition par possession prolongée, grandement facilitée par la jonction des possessions, précisément imaginée à cette fin (art. 2265 c. civ.) ☞(2). Mais un tel résultat n'est possible que si l'usucapion est maintenue dans la plénitude de ses effets ☞(3). Parmi ceux-ci figurent les hypothèses dans lesquelles elle va permettre une privation de propriété. Cette occurrence, qui demeure, quantitativement, à l'état d'épiphénomène, est le prix de l'existence d'une institution dont les vertus et les bénéfices sont autrement plus grands, pour les propriétaires en titre, envisagés *in globo*, que les inconvénients qu'elle procure à quelques uns d'entre eux, aussi lourds soient-ils parfois (rapp. H. Périnet-Marquet, obs. préc. ; Y. Strickler, *Les biens*, Puf, 2006, n° 308) ; ces classiques sacrifiés sur l'autel des choix généraux raisonnés devront subir sans barguigner lesdits inconvénients...

On ne peut donc que savoir particulièrement gré à la Grand Chambre de la Cour européenne des droits de l'homme d'avoir (à une majorité plutôt serrée...) su résister à la tentation, qui avait gagné sa Chambre, de sacrifier la proie pour l'ombre.

**Mots clés :****POSSESSION** \* Usucapion \* Droits de l'homme**DROIT ET LIBERTE FONDAMENTAUX** \* Propriété \* Usucapion

(1) L'acquisition instantanée des meubles par leur prise de possession de bonne foi (art. 2276 c. civ. anc. 2279), n'est pas une prescription : c'est pourquoi il est parfaitement regrettable que lors de la récente réforme de la prescription en matière civile (L. 2008-561 du 17 juin 2008), le législateur ait cru bon, quand il a réorganisé formellement les dispositions relevant de la possession et de la prescription acquisitive, d'inscrire le célèbre article 2279 (renuméroté, à l'occasion, « 2276 ») dans une nouvelle section intitulée : « De la prescription acquisitive en matière mobilière »...

(2) C'est pourquoi les actes notariés portant acquisition dérivée de propriété remontent la chaîne des propriétaires successifs durant trente ans : il s'agit, par là, de remonter la chaîne des... possesseurs successifs (rappr. H. Périnet-Marquet, obs. préc.).

(3) C'est pourquoi l'arrêt explique : « Même lorsque le droit réel immobilier est enregistré, le législateur doit pouvoir accorder plus de poids à une possession de longue durée et non contestée qu'au fait formel de l'enregistrement » (§ 74).

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.