


Le juste titre entre usucapion et publicité foncière

Pascal Lipinski, Maître de conférences à la Faculté de droit de Dijon

1 - Certains auteurs réunissent dans leurs cours de droit civil la publicité foncière et les biens  (1). Le présent arrêt rendu par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation le 13 déc. 2000 démontre l'opportunité de cette présentation.

2 - Les faits sont un peu compliqués. Il convient donc de les simplifier, sans les dénaturer, afin de bien mettre en lumière les données du litige.

En l'espèce, un terrain a été vendu une première fois en 1965. Mais l'acte notarié n'a pas été régulièrement publié à la Conservation des hypothèques. Le vendeur est décédé en 1986 sans héritier. La succession est tombée en déshérence. L'administration des Domaines a vendu le terrain aux enchères. Immédiatement après et inmanquablement, l'adjudicataire et le premier acquéreur se sont disputés la propriété du terrain. Le premier acheteur n'ayant pas publié la vente, il se trouvait en situation de faiblesse vis-à-vis de l'adjudicataire, second acquéreur. En effet, selon l'art. 30, 1°, du décret du 4 janv. 1955 portant réforme de la publicité foncière, une vente est inopposable à celui qui, sur le même immeuble, a acquis, du même auteur, un droit de propriété concurrent. Le premier acheteur ne pouvait donc espérer s'opposer victorieusement à l'adjudicataire qu'en démontrant qu'il avait acquis le terrain de par l'usucapion abrégée (art. 2265 c. civ.). Il devenait alors propriétaire, peu importe le défaut de publication, car l'acquisition de la propriété par prescription abrégée est indépendante de l'inscription à la Conservation des hypothèques (art. 3, al. 2, Décr. 4 janv. 1955).





3 - Le problème était donc le suivant : le premier acquéreur réunissait-il les conditions de l'usucapion abrégée ? La Cour de cassation a répondu par la négative, contrairement à la cour d'appel. La Haute juridiction rappelle que l'art. 2265 c. civ. pose deux conditions *ad usucapionem* : la bonne foi du possesseur de l'immeuble (elle n'était pas douteuse en l'espèce) et un juste titre. Il manquait au premier acheteur le juste titre nécessaire au succès de sa prétention. En conséquence, ce premier acquéreur n'était qu'un ayant cause en conflit, sur le terrain de la publicité foncière (ce qu'il voulait éviter), avec l'adjudicataire, ayant cause du même auteur.


L'absence de juste titre (I) a entraîné la présence d'un conflit entre ayants cause  (2).

I - Absence de juste titre

4 - La Cour de cassation énonce avec fermeté que le juste titre est translatif de propriété (A) et n'émane pas du *versus dominus* (B).

A - Transfert de propriété

5 - Le juste titre  (3) est un acte  (4), au sens de *negotium* et non d'*instrumentum*  (5), entre un aliénateur et un acquéreur. Il relève à la fois la volonté de l'aliénateur de faire passer le droit de propriété à l'acquéreur et la volonté de l'acquéreur de devenir propriétaire. C'est l'adjectif juste qui signifie que le titre a pu transférer la propriété selon les normes propres au droit civil  (6).

Ainsi constituent des justes titres : une vente comme dans l'arrêt commenté, une donation, une dation en paiement, un échange, un partage d'ascendant, un legs à titre particulier, une adjudication sur saisie, etc.  (7). Au contraire, ne peuvent valoir comme justes titres : 1° les

actes déclaratifs comme la transaction (8), le partage (9) ou le jugement qui aura statué sur une demande en revendication ; 2° le louage de chose, le prêt et le dépôt qui sont étrangers à l'idée de translation de la propriété (10).

Cette conception du juste titre translatif de propriété a été critiquée. Selon M. Carbonnier, tout titre, même déclaratif, devrait être qualifié de juste titre dès lors qu'il est susceptible d'être publié à la Conservation des hypothèques (11).

La Cour de cassation aurait pu rappeler que le juste titre doit aussi exister (c'est-à-dire ne pas être putatif), être valable et doté d'une date certaine. Mais ces points n'étaient pas discutés en l'espèce, contrairement à l'acquisition *a non domino*.

## B - Acquisition *a non domino*

6 - En application de l'adage « *Nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet* » (12), l'acquéreur d'un bien ne peut pas en devenir propriétaire lorsque son vendeur était privé de tout droit de propriété sur ce bien. On ne peut pas (c'est le bon sens) transmettre ce que l'on a pas. Toutefois, dans cette hypothèse d'acquisition *a non domino*, le législateur, par faveur (13), a estimé que l'acheteur d'un immeuble, s'il le possède de bonne foi, pouvait acquérir l'immeuble par prescription abrégée de dix ou vingt ans (art. 2265 c. civ.).

En l'espèce, pour la cour d'appel, le domaine de l'art. 2265 c. civ. était trop restrictif. Elle a voulu que l'acquéreur puisse bénéficier de la prescription abrégée, même en ayant acquis l'immeuble du *verus dominus*. En conséquence, en seconde instance, l'acheteur a gagné son procès contre le second acquéreur du même immeuble (14). Ainsi, les juges d'appel ont plutôt raisonné selon l'équité lorsqu'ils ont relevé : « [...] sauf à ce que le sort de l'acquéreur du véritable propriétaire soit moins favorable que celui de la personne qui n'aurait pas acquis la propriété du véritable propriétaire [...] ».

Dans un arrêt au moins (15), la Cour de cassation a fait prévaloir, comme la cour d'appel en l'espèce, le droit de l'acquéreur *a domino* qui n'avait pas publié la vente, mais qui avait possédé l'immeuble de bonne foi pendant plus de dix ans contre un créancier en faveur duquel une hypothèque avait été constituée postérieurement à la vente et publiée régulièrement (16).

L'arrêt commenté, en énonçant clairement, dans un attendu de principe rendu sous le visa de l'art. 2265 c. civ., que le premier acquéreur n'a pas pu usucaper en ayant acquis d'un *verus dominus* (17), veut manifestement revenir aux principes classiques entre titulaires de droits réels concurrents (18).

Cette solution qui est conforme à la lettre de l'art. 2265 c. civ. (19) et à la finalité de l'usucapion abrégée (20) doit être approuvée. Elle permet à la Haute juridiction de replacer le litige sur son véritable terrain : celui d'un conflit entre ayants cause.

## II - Présence d'un conflit entre ayants cause

7 - La nature du droit de l'Etat n'ayant pas eu d'incidence sur la mise en oeuvre des règles de la publicité foncière (21) (A), on se trouvait donc en présence d'un conflit classique opposant deux ayants cause d'un même auteur (B).

## A - Indifférence de la nature du droit de l'Etat

8 - On enseigne classiquement qu'il y a conflit entre deux ayants cause à titre particulier du même auteur lorsque ceux-ci sont titulaires de droits concurrents soumis à publicité (22).

Or, en l'espèce, le second acquéreur (l'adjudicataire) n'a pas acquis l'immeuble de la propriétaire comme le premier acquéreur (le possesseur). Le second acquéreur l'a acquis de l'Etat, qui l'a recueilli à la suite de la déshérence de la succession de la propriétaire. En conséquence, le premier acquéreur ne tiendrait-il pas ses droits de la propriétaire décédée et

le second de l'Etat ? Dans l'affirmative, il n'y aurait pas de conflit entre les deux acquéreurs de l'immeuble puisqu'ils n'auraient pas le même auteur.

En vérité, la réponse est négative. Certes, l'Etat vient à la succession en vertu d'un droit régalien et non en tant que successeur irrégulier (23), mais il recueille l'universalité de la succession en déshérence (24). Il est donc un ayant cause universel du *de cuius*. A ce titre, il remplace la propriétaire défunte. D'ailleurs, dans une affaire comparable où justement l'un des deux acquéreurs tenait ses droits du *de cuius* et l'autre d'un héritier de celui-là, la Haute juridiction a décidé que « les droits des deux acquéreurs remontaient à un même auteur originaire » (25).

Les deux acquéreurs sont donc bien deux ayants cause à titre particulier titulaires de droits concurrents sur le même immeuble. C'est un conflit classique.

B - Conflit classique entre deux ayants cause à titre particulier d'un même auteur

9 - L'art. 30, 1°, du décret du 4 janv. 1955 précise que celui qui a publié son droit le premier l'emporte (26). En l'espèce, il s'agit probablement de l'adjudicataire, même si la Cour de cassation ne le dit pas expressément. Mais avait-elle à le préciser ? Le principe est la publication, l'exception la non-publication. Il aurait été superflu de rappeler l'application normale du principe. Seule l'exception aurait mérité une mention particulière.

Cela étant, celui qui a publié le premier est mis en échec s'il s'est comporté avec mauvaise foi (27). En l'espèce, il semble que le comportement du second acquéreur était exclusif de toute faute.

La solution de la Cour de cassation est juste en cela qu'elle est conforme aux textes. De plus, elle a l'avantage de favoriser la sécurité du commerce juridique en protégeant les tiers désireux d'acquérir un droit réel immobilier contre les risques de transmissions cachées du bien.

10 - En conclusion, la décision commentée est juridiquement irréprochable tant au regard des règles sur l'usucapion qu'au regard de celles sur la publicité foncière. On peut regretter ses conséquences désastreuses pour le premier acquéreur. Il lui reste la possibilité de mettre en jeu la responsabilité du notaire chargé d'instrumenter la vente (28), lequel aurait dû procéder à la publication de l'acte (29).

#### Mots clés :

POSSESSION \* Prescription acquisitive \* Prescription abrégée \* Juste titre \* Titre de propriété

(1) P. Malaurie et L. Aynès, Droit civil, Les biens, La publicité foncière, Cujas, 4e éd. 1998, par P. Théry.





(2) J. Fournier, Le juste titre en droit français moderne, Thèse Caen, 1942.

(4) On peut noter que, pour certains auteurs du XIXe siècle, le juste titre est un fait juridique de nature à transférer la propriété : V., notamment, A.-M. Demante, Cours analytique de code civil, t. 8, par E. Colmet de Santerre, Paris, 1884, p. 533.

(5) J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, Les biens, in Traité de droit civil, ouvrage coll. sous la dir. de J. Ghestin, LGDJ, 2000, n° 208, p. 224.

(6) J.-M. Trigeaud, La possession des biens immobiliers, Economica, 1981, préf. F. Terré, n° 216, p. 219.

(7) C. Bufnoir, Propriété et contrat, XXe leçon, Paris, 1900, p. 290 s. ; G. Cornu, Droit civil. Introduction, les personnes, les biens, 7e éd., Montchrestien, 1994, n° 1582, p. 532.

- (8) Cass. ch. réunies, 12 déc. 1865, DP 1865, 1, p. 455.
- (9) Cass. req., 4 août 1870, DP 1872, 1, p. 17.
- (10) F. Terré, P. Simler, Les biens, 5e éd., Dalloz, 1998, n° 454.
- (11) J. Carbonnier, Droit civil. Les biens (monnaie, immeubles, meubles), 19e éd., t. 3, PUF, 2000, n° 198.
- (12) H. Roland, L. Boyer, Adages du droit français, 4e éd., Litec, 1999, § 259.
- (13) P. Ortscheidt, J.-Cl. civil, v° *Prescription*, art. 2265 à 2269, Fasc. J, n° 4.
- (14) Sur l'ensemble de la question, cf. C. Bufnoir, *op. cit.*, p. 329-338.
- (15) H., L. et J. Mazeaud, Leçons de droit civil. Biens : le droit de propriété et ses démembrements, 8e éd., t. 2, vol. 2, par. F. Chabas, Montchrestien, 1994, n° 1504 ; G. Marty, P. Raynaud, Les biens, par P. Jourdain, Dalloz, 1995, p. 256, note 6, et les autres arrêts cités par ces auteurs.
- (16) Cass. 3e civ., 13 nov. 1984, D. 1985, p. 345, note J.-L. Aubert.
- (17) Cass. civ., 30 mars 1914, DP 1917, 1, p. 180 ; Cass. 3e civ., 7 avr. 1994, Bull. civ. III, n° 80 ; D. 1995, Somm. p. 193, obs. A. Robert  ; Defrénois 1994, p. 1158, obs. I. Defrénois-Souleau ; 27 mai 1998, D. 1998, Somm. p. 348, obs. A. Robert .
- (18) C. Larroumet, Droit civil. Les biens, droits réels principaux, 3e éd., t. 2, Economica, 1997, n° 642 ; F. Zénati, T. Revet, Les biens, 2e éd., PUF, 1997, n° 340.
- (19) Les termes « [...] celui qui acquiert [...] si le véritable propriétaire habite » impliquent que l'art. 2265 c. civ. ne concerne pas l'hypothèse d'une acquisition consentie *a domino* (A.-M. Sohm-Bourgeois, Rép. civ. Dalloz, v° *Prescription*, n° 84).
- (20) La doctrine la plus autorisée enseigne que l'usucapion abrégée a pour finalité de consolider le titre là où ce dernier aurait fait acquérir la propriété si l'on eut traité avec le véritable propriétaire. Le défaut de propriété de l'acquéreur est donc le seul vice que purge la possession de l'acquéreur (Pothier, Rép. civ. Dalloz, v° *Prescription*, n° 57). On peut ajouter à cela que la prescription suppose que la propriété n'a pas passé de celui qui tentait d'aliéner à celui qui tentait d'acquérir, sinon l'acquéreur n'aurait pas besoin de la prescription pour devenir propriétaire lui-même.
- (21) V., notamment, M. Gobert, La publicité foncière française, cette mal-aimée, Etudes J. Flour, 1979, p. 207 ; M. Dagot, La publicité foncière, PUF, 1981 ; S. Piedelièvre, La publicité foncière, *in* Traité de droit civil, ouvrage coll. sous la dir. de J. Ghestin, LGDJ, 2000.
- (22) P. Simler, P. Delebecque, Les sûretés, la publicité foncière, 3e éd., Dalloz, 2000, n° 742.
- (23) Cass. 1re civ., 6 avr. 1994, D. 1994, Jur. p. 505, note F. Boulanger, Somm. p. 45, obs. M. Grimaldi  ; RTD civ. 1994, p. 652, obs. Patarin .
- (24) F. Terré, Y. Lequette, Droit civil. Les libéralités, 3e éd., Dalloz, 1998, n° 218 ; H., L. et J. Mazeaud, F. Chabas, Leçons de droit civil. Successions-libéralités, 5e éd., t. 4, vol. 2, par L. et S. Leveneur, Montchrestien, 1999, n° 827.
- (25) Cass. 1re civ., 14 juin 1961, RTD civ. 1962, p. 134, note H. Solus.
- (26) S. Piedelièvre, *op. cit.*, n° 416 s. ; P. Malaurie, L. Aynès, Droit civil. Les biens, la publicité foncière, 4e éd., Cujas, 1998, par P. Théry, n° 567.

(27) Cass. 3e civ., 22 mars 1968, RTD civ. 1968, p. 564, obs. J.-D. Bredin.

(28) J.-L. Aubert, La responsabilité civile des notaires, 3e éd., Defrénois, 1998, n° 67.

(29) Décr. 4 janv. 1955, art. 32.