

Faculté de droit et de criminologie

La prescription acquisitive immobilière : de l'analyse légale à la réflexion personnelle

Auteur : AJRULA Durim
Promoteur : BEGUIN Etienne
Année académique : 2024 -2025
Master en droit à finalité spécialisée
en justice civile et pénale

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 107 à 114 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Engagement d'intégrité – Travaux écrits et mémoires d'étudiant.e.s

Je reconnais avoir pris connaissance des règles d'or de l'honnêteté intellectuelle ainsi que des Lignes directrices sur l'usage responsable des outils d'intelligence artificielle de l'UCLouvain (disponibles sur le site www.uclouvain.be/drt - page "règlements") et je m'engage à respecter les valeurs d'intégrité et d'honnêteté qui fondent les règles et recommandations adoptées au sein de la communauté universitaire.

En particulier :

Engagement sur l'authenticité de mon mémoire/travail écrit

- *Je déclare sur l'honneur que j'ai préparé et rédigé moi-même ce mémoire/travail écrit.*

Reconnaissance du plagiat comme faute

- Je suis conscient·e que le plagiat consiste à réutiliser d'autres documents et sources, même partiellement, sans mentionner le nom de l'auteur ni/ou de la source. Reproduire littéralement des passages d'un autre document, éventuellement traduits, sans les placer entre guillemets, même si l'auteur et la source de cette œuvre sont mentionnés, constitue également un plagiat.
- *Je reconnais que le plagiat constitue une faute grave qui entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du Règlement général des études et des examens (RGEE).*
- Je m'engage à *ce que mon mémoire/travail ne constitue pas une reprise, même partielle, d'un autre document publié ou non, attribué à une personne ou anonyme.*

Engagement à citer mes sources

- *Je m'engage à attribuer à leur(s) auteur(s) toutes les idées, informations, données sur lesquelles je m'appuie. Je m'engage à référencer tous les emprunts intégrés au mémoire/travail (sous la forme de phrases, graphes, cartes, schémas, tableaux, etc.). Les références (par exemple, en note de bas de page) sont conformes aux exigences académiques et scientifiques (telles que présentées dans les cours de méthodologie, les séances de formation liées au Séminaire d'accompagnement des mémoires en Master et les guides de citation).*

Engagement quant à l'usage d'outils d'intelligence artificielle (IA) générative

- Je m'engage à utiliser les outils d'IA générative, en particulier les générateurs de textes, de manière responsable, comme complément de mon apprentissage et sans chercher à contourner les exigences académiques.
- Je m'engage à respecter les Lignes directrices relatives à l'usage responsable de l'IA générative. Elles m'obligent notamment à référencer adéquatement les outils d'IA lorsque je reprends de manière littérale les contenus qu'ils ont générés. En revanche, certains usages de ces outils, par exemple comme assistant linguistique (pour corriger l'orthographe, la syntaxe ou le style), ne doivent pas être mentionnés.
- Je suis conscient·e que les contenus générés par ces outils d'IA ne reflètent pas nécessairement les faits/sources et je m'engage donc à toujours vérifier l'exactitude de ces contenus dans une démarche scientifique.
- Je m'engage à respecter toutes les consignes spécifiques pour le travail/mémoire, ainsi que les exigences de transparence et de documentation du processus ayant abouti au travail/mémoire, notamment en sauvegardant les conversations avec ces outils d'IA.
- Je m'engage à fournir, sur demande, des explications sur la manière dont j'ai utilisé ces outils.
- Je reconnais que le non-respect de ces exigences et de l'intégrité académique peut constituer un abus et être considéré comme une irrégularité au titre des articles 107 et suivants du RGEE et entraîner des sanctions telles que prévues aux articles 111 et suivants du RGEE.

REMERCIEMENTS

J'adresse tout d'abord mes louanges à *Allah*, le Tout Miséricordieux, le Très Miséricordieux. Sans Lui, rien de tout ce que j'ai accompli n'aurait pu être rendu possible. Mon parcours universitaire et ma vie en général n'ont pu en arriver là que de par Sa grâce.

Je remercie également mes parents qui ont fait de leur mieux pour que je puisse en arriver jusque-là en toute sérénité. Ils m'appuient, croient en moi. Certains n'ayant pas cette chance, je suis infiniment reconnaissant d'avoir leur soutien à mes côtés. Ces remerciements étaient le minimum que je puisse faire. Leurs efforts et leur travail acharné ont été remarquable et rien de ce que je pourrai accomplir dans ma vie ne pourra rembourser tout le bien qu'ils m'ont donné.

Je remercie également mon frère et mes sœurs pour avoir été là. Dernier d'une famille de quatre enfants, je remercie chacun d'entre eux pour l'amour qui m'a été donné. C'est cet amour qui m'a permis en partie d'en arriver là où j'en suis. Leur soutien indéfectible a été d'une grande aide tout au long de mon parcours.

Plus généralement, je tiens à remercier toutes les personnes proches qui m'entourent de par leur bienveillance. Ces études universitaires ont été par ailleurs l'occasion de rencontrer deux personnes incroyables et d'y construire des amitiés avec eux. Ayant suivi mon Master avec l'une de ces deux personnes, je tiens à le remercier pour son soutien et sa droiture.

Enfin, je remercie mon promoteur, Etienne Beguin pour son amabilité et son ouverture d'esprit. Il a fait preuve de compréhension et a su répondre à mes quelques interrogations et hésitations quant à la manière dont se construisait mon mémoire.

Table des matières

Introduction.....	1
Préambule	3
Titre I. L'usucapion	6
Chapitre 1. Les fondements de l'usucapion.....	6
Section 1. Les deux prescriptions	6
Section 2. Un mode d'acquisition légal.....	8
Section 3. Les justifications de l'usucapion	9
Section 4. Un mécanisme à la portée de tous	11
Chapitre 2. La volonté du possesseur	11
Section 1. Les limites de l'usucapion avant la réforme.....	12
Section 2. Les améliorations du livre 3	13
Section 3. L'exigence d'invoquer le moyen	14
Chapitre 3. La possession.....	15
Section 1. Les biens exclus du champ d'application	15
Section 2. Définition de la possession.....	16
Section 3. Le <i>corpus</i>	20
Section 4. L' <i>animus</i>	22
Section 5. Les actes de simple tolérance et de pure faculté	24
Section 6. La/les conditions supplémentaire(s) de la prescription abrégée	26
Chapitre 4. Le délai	31
Section 1. Les règles de calcul	31
Section 2. Le délai trentenaire	32
Section 3. La prescription abrégée	33
Section 4. Les causes d'interruption et de suspension	34
Section 5. La jonction des possessions.....	42
Chapitre 5. Les effets de l'usucapion	46
Section 1. L'acquisition	46
Section 2. L'effet rétroactif.....	46
Section 3. La possibilité de renoncer	48
Section 4. Un mode de preuve	49
Titre II. L'usucapion est-elle moralement acceptable ?	52
Chapitre 1. La vision antique concernant l'usucapion	52
Section 1. En Inde et en Grèce.....	52

Section 2. En droit romain	53
Chapitre 2. La pensée chrétienne.....	56
Section 1. La doctrine catholique	56
Section 2. Les penseurs protestants	57
Chapitre 3. Réflexions personnelles	60
Section 1. Sur la jonction des possessions	60
Section 2. Sur l'usucapion trentenaire et la mauvaise foi.....	61
Section 3. Sur l'usucapion d'un bien n'appartenant à personne	61
Section 4. Sur l'intérêt même de l'usucapion.....	62
Conclusion	63
Bibliographie	65
Législation	65
Jurisprudence.....	65
Doctrines.....	67
Autres	71

Introduction

En traversant le globe et en se rendant dans les cinq continents, s'il y a bien une question qui semble essentielle pour l'humain à l'heure actuelle, c'est celle d'être propriétaire de son bien. La propriété a longtemps été un droit réservé à une seule et même caste de la société, dans un monde où les libertés fondamentales et les questions d'égalité n'étaient même pas envisageables pour l'individu. Ce droit de propriété a été rendu accessible à tous en théorie durant la période des Révolutions américaines et françaises. Le contexte politique avait alors grandement changé en peu de temps, poussé par la volonté d'arrêter d'attribuer des privilèges pour plutôt accorder à tout humain le même droit, dont celui de la propriété immobilière.

À l'heure actuelle, la propriété immobilière connaît un succès fulgurant en raison du confort et de la sécurité qu'elle procure. Il semblerait que devenir propriétaire est devenu l'objectif premier de beaucoup d'entre nous. Chacun y voit un certain accomplissement, et est en quelque sorte rassuré de savoir qu'il laisse quelque chose en héritage à ses descendants.

Les immeubles incluent entre autres les immeubles dans lesquels les individus vivent. L'acception usuelle de l'immeuble renvoie aujourd'hui à la maison ou à l'appartement. Il faut toutefois dire d'emblée que l'immeuble comprend également le fonds de terre. A l'époque de l'adoption du Code Napoléon, le fonds de terre était fort commun, étant donné que notre société était rurale. En effet, la révolution industrielle n'a connu son essor qu'après l'adoption du Code Napoléon.

Consacrer ce droit semble donc être une opportunité pour le citoyen mais encore faut-il l'acquérir. C'est justement l'objet de notre travail. Celui-ci portera essentiellement sur la prescription acquisitive immobilière. Ce mode d'acquisition de la propriété immobilière combine deux concepts, à la fois celui de la durée à travers la prescription, et celui de l'appropriation à travers l'acquisition. Quel est donc ce concept de prescription acquisitive ? Quelles sont les bases juridiques qui traitent de cette matière ? Ce mode d'acquisition est-il légitime, et des questions morales sur la matière ont-elles déjà été envisagé ? La prescription acquisitive est-elle toujours adaptée à notre ère ? Quel a été l'apport de la réforme du Code civil en la matière ? Le présent mémoire propose une analyse de la matière et une réponse à ces différentes questions en deux titres distincts.

Le préambule se penche sur le concept-même de la propriété. Nous analyserons les dispositions afférentes au sujet, en étudiant tout d'abord l'évolution du Code civil, et la distinction entre mode originaire et mode dérivé par la suite. Dans le premier Titre, nous examinerons en cinq

chapitres la prescription acquisitive (autrement appelée l'usucapion) autour des thématiques qui l'entourent. Les fondements seront abordés dans le premier chapitre, avant de traiter les conditions de ce mode d'acquisition dans les trois chapitres qui suivent. Ce Titre se conclut avec les effets du mode d'acquisition. Enfin, un deuxième Titre laisse la place à des opinions sur ce mode d'acquisition. Ce mode d'acquisition, qui n'a donc vu le jour dans notre droit qu'avec l'adoption du Code civil en 1804 est légitimé depuis des temps très anciens en Inde, en Grèce ou à Rome. Le premier chapitre aborde donc l'historique de la question. Des opinions axées sur la morale font l'objet du second chapitre, qui s'intéresse aux questions entourant l'usucapion. Le troisième chapitre comporte quant à lui nos différentes critiques vis-à-vis de ce système.

L'usucapion est un sujet vaste qui, jusqu'à la réforme du Code civil en Belgique comme en France, voyait sa matière être traitée d'une manière assez similaire. C'est donc la raison pour laquelle des auteurs français sont cités dans le mémoire. Ce mémoire se concentre dans un premier temps uniquement sur l'aspect juridique entourant la matière. La jurisprudence et la doctrine permettent assez bien d'appuyer nos propos dans le premier Titre. Dans nos efforts pour rassembler le plus de sources possibles dans le temps imparti, certains arrêts se sont avérés très anciens (de plus d'un siècle) mais toujours applicables en la matière. Le second Titre a trait à des idées davantage philosophiques, mettant quelque peu de côté l'aspect juridique pour y laisser transparaître notre opinion. Les positions adoptées en fin de mémoire n'engagent que l'auteur du mémoire.

Préambule

La propriété est un droit réel. Un droit réel est un droit civil portant directement et nécessairement sur une chose avec un pouvoir exercé sur cette chose¹. Il permet à son titulaire d'exercer un plein pouvoir sur la chose.

L'article 3.13 du Code civil énonce qui peut être titulaire d'un droit réel et par conséquent être propriétaire. Ainsi, l'article dispose que la seule condition pour devenir propriétaire est d'être né vivant et viable. La disposition n'exclut ainsi aucun citoyen belge de la possibilité de devenir propriétaire.

Le droit de propriété est un droit fondamental protégé par la Convention européenne des droits de l'Homme. A travers l'article 1^{er} du 1^{er} Protocole additionnel, le Conseil de l'Europe consacre la protection du droit de propriété comme un droit fondamental². L'article énonce que « toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens ». Par son caractère fondamental, nous pouvons ainsi voir l'importance que revêt ce droit à l'heure actuelle. Le droit au respect de ses biens protège ainsi de tout vol et de toute usurpation.

L'article 3.14, §1^{er}, al. 1^{er} dispose les différents modes d'acquérir la propriété dont le mode originaire. La prescription acquisitive qui en est un trouve donc sa base légale dans cette disposition.

L'ancien Code civil traitait la propriété de manière assez importante. Nous pouvons ainsi y apercevoir que le livre III intitulé « Des différentes manières d'acquérir la propriété » comprenait deux tiers de articles du Code et par conséquent, le plus grand nombre d'articles³. L'acquisition de la propriété était donc un axe majeur du Code Napoléon. Malgré le titre évocateur, ce livre III ne se contente pas uniquement d'aborder les manières d'acquérir la propriété. Il est visible à la lecture des articles du livre III qu'il existe toute une série de dispositions qui n'ont rien à avoir avec les droits réels. Ce volume de législation réglementait également le droit des contrats, des obligations, des successions et des libéralités. C'est dire l'importance que revêtait la propriété. Si elle n'était finalement pas abordée dans tout ce Livre, les rédacteurs du Code voyaient cette matière comme englobant plusieurs autres matières du droit civil.

¹ N. MASSAGER, *Les bases du droit civil*, II, *Droit des biens, droits réels, théorie des sûretés*, Limal, Anthemis, 2013, p. 39.

² V. SAGAERT, « Hoofdstuk 2. Nieuwe perspectieven op het eigendomrecht na twee eeuwen burgerlijk wetboek », *Zakenrecht/Droit des biens*, M & D Seminars, Die Keure/La Charte, 2005, pp. 73-74.

³ C. LARROUMET, *Les Biens. Droits réels principaux*, II, 5^e ed., Paris, Economica, 2006, p. 192.

Le 4 février 2020, la loi « portant le Livre 3 « Les biens » du Code civil »⁴ a été promulguée, réformant ainsi le droit des biens sous la férule des professeurs Pascale Lecocq et Vincent Sagaert. La loi du 4 février 2020 lui substitue un nouveau Livre 3 modifiant le droit des biens qui était resté presque inchangé depuis 1804. La propriété reste une matière centrale pour les spécialistes d'aujourd'hui, laquelle est qualifiée de « pièce maitresse des droits réels »⁵.

L'article 37, §1^{er}, al. 1^{er} de la loi du 4 février 2020 précise que la loi « s'applique à tous les actes juridiques et faits juridiques qui ont lieu après son entrée en vigueur ». Cette entrée en vigueur est fixée au 1^{er} septembre 2021, conformément aux articles 39 et 40 de la loi du 4 février 2020. L'article 37 poursuit à l'alinéa 2 que le livre 3 n'est pas d'application « aux effets futurs des actes juridiques survenus avant son entrée en vigueur » ni « aux actes juridiques et aux faits juridiques qui se sont produits après son entrée en vigueur et qui se rapportent à des droits réels découlant d'un acte juridique ou d'un fait juridique survenu avant son entrée en vigueur ».

Il y a ainsi une coexistence des anciens articles du Code Napoléon et des nouvelles dispositions du Code civil. Le justiciable et le praticien se voient alors éventuellement privés d'un panel juridique présentant plus de modernité et plus d'efficacité⁶. L'article 37 est néanmoins supplétif de volonté. Les parties sont donc libres d'appliquer les dispositions du livre 3 aux effets futurs des actes juridiques survenus avant son entrée en vigueur.

Les auteurs de la loi indiquent dans les travaux préparatoires que les « délais de prescription, tant acquisitive qu'extinctive sont modifiés par les nouvelles dispositions »⁷. L'article 37, § 2 prévoit que « lorsque le délai de prescription a commencé à courir avant l'entrée en vigueur des nouveaux délais de prescription prévus par la présente loi, la prescription ne court qu'à compter de cette entrée en vigueur. La durée totale du délai de prescription ne peut toutefois excéder celle qui était applicable avant l'entrée en vigueur de la présente loi ». Candice Roussieau avait bien exemplifié cette disposition en illustrant l'hypothèse suivante⁸ : X possède un immeuble de bonne foi et dispose d'un juste titre. Cet immeuble est celui de Y, habitant dans le ressort

⁴ M.B., 17 mars 2020.

⁵ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr. sess. 2019-2020, n° 55-0173/001, p. 123.

⁶ S. BOUFFLETTE et A. SALVE, « Chapitre 1 – Les principes généraux du droit des biens (Titre Ier du nouveau livre 3 du Code civil) et le droit transitoire de la réforme du 4 février 2020 », N. BERNARD et V. DEFRAITEUR (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 10.

⁷ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr. sess. extr. 2019, n° 0173/001, p. 351.

⁸ C. ROUSSIEAU, « Premier tour d'horizon du livre 3 'Les biens' du nouveau Code civil », *Rev. not.*, 2020/5, p. 453.

d'une autre cour d'appel que l'immeuble possédé par X. L'ancien Code civil exigeait une prescription de 20 ans. Le livre 3 prévoit désormais un délai de dix ans. Si X possédait cet immeuble depuis le 1^{er} septembre 2016, le bien lui sera acquis dix ans après l'entrée en vigueur du livre 3, soit le 1^{er} septembre 2031. A contrario, si X possédait l'immeuble depuis le 1^{er} septembre 2006, le bien lui appartiendra le 1^{er} septembre 2026 en ce que la réforme ne change rien au délai initial.

L'article 3.50 est libellé comme suit : « le droit de propriété confère directement au propriétaire ce qui fait l'objet de son droit, d'en avoir la jouissance et d'en disposer ». Cette définition énonce l'ensemble des prérogatives du propriétaire, contrairement à l'ancien Code civil qui indiquait que ce même droit permettait au propriétaire de « jouir et de disposer »⁹ de son bien. La propriété est le droit réel par excellence octroyant à son titulaire le droit d'usage de la chose (l'*usus*), le droit de jouir de la chose et d'en percevoir les fruits (le *fructus*) et le droit de disposer de la chose (l'*abusus*).

La propriété présente des limites. L'une d'elles est la prescription acquisitive. Nous verrons que le mérite d'une personne possédant de manière prolongée un bien peut en justifier l'acquisition.

Les modes originaires donnent naissance à un droit entièrement nouveau¹⁰. Le livre 3 énumère tous les modes originaires dont la prescription acquisitive. La doctrine est d'avis que ce sont donc des modes originaires légaux indépendants de tout auteur¹¹. Le propriétaire initial est appelé auteur car il est à l'origine de l'acquisition de la propriété de l'ayant cause. L'ayant cause quant à lui est celui qui obtient son droit d'un autre, à titre universel ou à titre particulier¹². L'acquéreur n'est donc ici pas un ayant cause puisqu'il ne possède pas le bien d'un précédent propriétaire, soit parce que le bien n'appartenait à personne auparavant, soit parce que la prescription acquisitive a permis d'obtenir le droit de propriété. C'est un mécanisme qui

⁹ Art. 544, anc. C. civ.

¹⁰ C. RENARD et J. HANSENNE, La propriété des choses et les droits réels principaux, I, Liège, Faculté de droit à l'Université de Liège, 1973, p. 117.

¹¹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Anvers, Intersentia, 2015, p. 39 ; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Malines, Kluwer, 2014, p. 630 ; M.E. STORME, *Handboek Vermogensrecht. Zekerheden- en insolventierecht*, Gand, 2013, p. 58 ; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, I, *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 103 ; C. LEBON, *Het goederenrechtelijk statuut van schuldvorderingen*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 193 ; R. DEKKERS et E. DIRIX, *Handboek burgerlijk recht*, II, *Zakenrecht. Zekerheden. Verjaring*, Anvers, Intersentia, 2005, p. 143 ; J. HANSENNE, *Les biens*, I, Liège, Faculté de droit de l'Université de Liège, 1996, p. 217 ; H. DE PAGE et R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, *Les biens. Deuxième partie. Les sûretés. Première partie*, Bruxelles, Bruylant, 1953, p. 7 ; G. GALOPIN et M. WILLE, *Les biens, la propriété et les servitudes*, Liège, Vaillant-Carmanne, 1932, p. 75 ; J. VAN BIERVLIET, *Cours de droit civil*, Louvain, Uystpruyst-Dieudonné, 1921, p. 13.

¹² J. DEMBLON, P. HARMEL, M. RENARD-DECLAIRFAYT et J.-F. TAYMANS, « Acte notarié », *Rép. not.*, T. XI, Le droit notarial, Livre 7, Bruxelles, Larcier, 2002, n° 676.

consacre l'existence d'un droit par sa création¹³. Il n'a donc pas acquis son droit de propriété par la volonté d'une autre personne. Ce mode se caractérise par ailleurs par l'acquisition gratuite du bien et libre de toutes charges¹⁴.

Les modes dérivés font transmettre le droit de propriété de l'aliénateur à l'acquéreur. Ils font acquérir par transmission à une personne, un droit antérieur dont un autre sujet de droit était titulaire jusque-là¹⁵. Le mode dérivé n'implique pas nécessairement un contrat, bien que la propriété s'acquière le plus souvent de cette manière. Le mode dérivé peut s'agir d'un acte unilatéral ou d'un fait auquel la loi attache des conséquences juridiques.

Il n'y a aucune volonté de transmettre le droit selon le mode originaire d'acquisition, tandis que le mode dérivé repose justement sur cette volonté de procéder à la transmission du droit de propriété. Si les deux modes sont évidemment acquisitifs, le mode dérivé se caractérise par un effet translatif¹⁶. Le mode originaire requiert un mode de preuve plus léger puisqu'il peut être rapporté par toutes voies de droit¹⁷. Le mode dérivé a une fonction probatoire plus exigeante étant donné la condition de l'écrit¹⁸. De plus, l'écrit peut toujours être soumis à une demande en annulation en présence, par exemple de vices de consentement.

Titre I. L'usucapion

Le premier Titre analyse le paysage juridique de l'usucapion. Les chapitres suivants abordent ainsi successivement les fondements même de mécanisme, ses conditions, à savoir la possession prolongée avec la volonté de se prévaloir de la prescription et ses effets.

Chapitre 1. Les fondements de l'usucapion

Le présent chapitre s'intéresse à l'essence même de la prescription acquisitive en quatre sections. Elles comprennent la comparaison avec la prescription extinctive (section 1), les dispositions légales qui s'y attachent (section 2), les raisons invoquées pour justifier l'usucapion (section 3) et son champ d'application (section 4).

Section 1. Les deux prescriptions

L'article 2219 de l'ancien Code civil définissait la prescription comme « un moyen d'acquérir ou de se libérer pour un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi ».

¹³ P. LECOCQ, *op. cit.*, p. 105.

¹⁴ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2020, Limal, pp. 58-59.

¹⁵ P. LECOCQ, *op. cit.*, 105.

¹⁶ N. BERNARD, *op. cit.*, p. 58.

¹⁷ N. BERNARD, *ibidem*, p. 62.

¹⁸ Art. 8.9, §1^{er}, al. 1^{er}, C. civ.

La loi énumère deux prescriptions : l'une reposant sur une possession utile d'une chose pendant un certain laps de temps, l'autre sur le non-usage par le titulaire du droit sur une période donnée. Les deux prescriptions ont pour nom la prescription acquisitive et la prescription extinctive. L'ancien Code civil évoquait donc à la fois la prescription acquisitive (un moyen d'acquérir) et la prescription extinctive (un moyen de se libérer).

Il était malheureux de constater que les rédacteurs du Code civil n'ont pas traité séparément les deux prescriptions. Aujourd'hui, la différence est nettement visible puisque le livre 3 traite de la prescription acquisitive tandis que la prescription extinctive a été réservée au futur livre, 10 traitant plus généralement de la prescription¹⁹.

La prescription extinctive est un mode d'extinction des droits par lequel le défaut d'usage pendant une certaine durée entraîne sa perte pour le titulaire. Elle concerne tous les droits sauf l'exception qu'énonce l'article 3.51 : « le droit de propriété et les actions qui sanctionnent ce droit ne s'éteignent pas par non-usage ». En effet, l'interdiction jurisprudentielle de la prescription extinctive au sujet du droit de propriété est un principe fermement ancré²⁰. Cette prescription ne saurait être obligée au propriétaire qui n'a pas fait un usage suffisamment rapide des actions auxquels il a droit. Le droit de propriété ne s'éteint donc que si les conditions utiles à la prescription acquisitive sont réunies.

L'acquisition du bien est donc possible sans devoir en payer le prix par la prescription acquisitive. Celle-ci permettrait de s'approprier le bien d'une personne riche permettant à une personne aux revenus modestes de devenir propriétaire d'un bien²¹.

Ces deux prescriptions sont somme toute liées. C'est parce que la prescription extinctive ne s'applique pas au droit de propriété que l'usucapion est possible²². Ainsi, un propriétaire qui ne fait plus usage de son bien ne voit pas celui-ci être directement sous la possession d'une personne tierce. La possession est précédée par le non-usage du possesseur qui peut être très

¹⁹ P. COLSON et F. GEORGE, « L'application de la loi dans le temps : premier regard sur l'article 1.2 du Code civil », E. DIRIX et P. WÉRY, (dir.), *Le Livre 1er du Code civil: dispositions générales*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 86.

²⁰ N. BERNARD, *op. cit.*, p. 344.

²¹ J. VAN DE VOORDE, « La prescription acquisitive : protectrice ou attaquante vis-à-vis du faible ? », Q. CORDIER *et al.* (ed.), *The Strong, the Weak and the Law*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 321.

²² Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Ch. repr. sess. 2019-2020, n° 55-0173/001, p. 129.

court. Ce temps très court suffirait à établir un principe selon lequel la prescription extinctive produirait toujours ses effets avant l'usucapion²³.

Section 2. Un mode d'acquisition légal

L'article 3.26 définit la prescription acquisitive comme un mode d'acquisition de la propriété d'un bien par une possession prolongée dans le temps, cette dernière réunissant les qualités à l'article 3.21²⁴. L'usucapion ne s'applique pas couramment. En effet, l'appropriation d'un immeuble ne nous appartenant pas, en agissant de plus comme un propriétaire, ne paraîtra pas inaperçue. Par moment, il y aura la perte d'un droit en corrélation, mais l'usucapion se caractérise avant tout par son effet acquisitif. La possession et le temps écoulé constituent les deux conditions de l'usucapion. Deux propriétaires se succéderont sans transmission, la propriété étant acquise au-delà d'un certain délai. L'usucapion dépouille donc celui qui était juridiquement propriétaire en faveur de quelqu'un qui ne l'était pas. Un droit nouveau est créé et les charges réelles antérieures grevant le bien sont évincées²⁵.

L'usucapion a pour vocation de s'appliquer dans le cas d'une acquisition *a non domino*, c'est-à-dire lorsque le possesseur tient l'immeuble d'un non-propriétaire²⁶. La possession décennale prolongée lui permettra alors d'acquérir la propriété et en cas de possesseur de mauvaise foi, après une durée de trente ans. Le possesseur ne sera dès lors pas contrarié s'il ne fait l'objet d'aucune contestation pendant ce délai trentenaire. L'acquisition du droit de propriété par l'usucapion entraîne nécessairement l'échec de l'action en revendication du propriétaire évincé à l'issue du délai fixé par la loi.

La cour d'appel de Liège rappelle que la prescription acquisitive peut porter sur tous les droits relatifs à un bien susceptible de possession régulière, comprenant le droit de propriété ou de copropriété, d'habitation, de servitudes, d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit²⁷.

Ce mode d'acquisition de la propriété n'est pas le plus courant lorsqu'il est comparé aux contrats de vente. Il présente son utilité dans la mesure où le possesseur d'un bien immobilier sans véritable titre d'acquisition mérite d'être protégé à condition de s'être comporté comme

²³ N. BERNARD, « Titre 3 - Le droit de propriété », N. BERNARD *et al.* (dir.), *Le nouveau droit des biens*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 91.

²⁴ Les qualités de la possession.

²⁵ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 36.

²⁶ I. DURANT, *Droit des biens*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 251.

²⁷ Liège, 26 mai 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 110.

propriétaire pendant une période de trente ans. Le délai décennal semble empêcher ce mode d'acquisition car il paraît impensable que le propriétaire ne réagisse pas dans ce délai de longue durée. Cette personne ne doit pas avoir été inquiétée par le véritable propriétaire. La prescription acquisitive ne dépend pas d'une quelconque bonne foi mais elle a pour effet d'allonger le délai de prescription requis. Ainsi, le possesseur qui se comporte en titulaire d'un droit qu'il n'a pourtant pas sera protégé en l'absence de contestation pendant une durée de trente ans. L'usucapion peut donc se révéler injuste à l'égard du propriétaire et bénéfique pour le possesseur qui aura conservé, maintenu et éventuellement fructifié le bien. C'est pour cela que l'usucapion consolide le droit de propriété et empêche toute action sur le droit de propriété appartenant désormais à celui considéré comme étant antérieurement possesseur. L'usucapion permet ainsi d'affermir la situation de celui qui a acquis le bien d'autrui²⁸ ainsi que les droits consentis pendant la possession²⁹.

Section 3. Les justifications de l'usucapion

La possession, qui était jusqu'alors une situation de fait, devient une situation de droit par l'effet du temps³⁰. Le temps aura pour effet de consolider la possession continue et de rendre illégitime le droit non exercé³¹. Il suffira au possesseur d'invoquer ce fait qu'est la possession prolongée plutôt que de le démontrer en droit.

La possession prolongée mérite-t-elle véritablement de passer au droit ? Au moment de la rédaction du Code Napoléon, Bigot de Préameneu estimait que l'usucapion était, parmi les institutions du droit civil, la plus nécessaire à l'ordre social³². C'est clairement dans un but d'intérêt général, afin de privilégier la personne qui exploite le bien au détriment du propriétaire dont la négligence a été trop longuement constatée en ne revendiquant pas la chose lui appartenant. La dissociation de la possession et du droit crée une « situation pathologique » selon les termes de Jean Carbonnier, à laquelle l'usucapion met un terme³³. Nous pouvons voir, à travers cette justification, une combinaison de deux positions : une position morale et une autre sociale.

²⁸ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 63.

²⁹ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 64.

³⁰ C. LARROUMET, *op. cit.*, p. 232.

³¹ J. VAN DE VOORDE, *De verkrijgende verjaring. De nalatenschap van Rome heroverwogen*, Anvers, Universiteit Antwerpen, pp. 47-49.

³² J.G. LOCRE, *La législation civile, commerciale et criminelle en France*, t. VIII, Paris, Treuttel et Wurtz, 1827, p. 344.

³³ J. CARBONNIER, *Droit civil.*, t. 3, *Les biens*, 19^e ed. refondue, Paris, PUF, 2000, p. 302.

La prescription acquisitive peut se révéler pratique dans le cas où le possesseur reçoit l'immeuble d'une personne qui n'en est pas le propriétaire. En acquérant le bien par une possession prolongée, le possesseur de bonne foi se voit ainsi éloigné de toutes éventuelles contestations tardives quant au droit qu'il a sur son bien. Il est préféré au propriétaire désintéressé et dont l'inertie prolongée laisse penser qu'il a renoncé à son droit³⁴. Sur base de cette perspective uniquement morale, seul le possesseur de bonne foi se verrait protégé. C'est l'opinion que nous partageons.

Le possesseur, s'étant comporté en véritable propriétaire et son activité ayant été socialement utile en ayant fructifié et valorisé le bien, est plus avantageux que le propriétaire négligeant, n'ayant entrepris aucune action sur son bien depuis une assez longue durée³⁵. C'est le travail et le mérite social du possesseur qui sont pris en compte dans cette perspective sociale³⁶.

Le professeur Gérard Cornu met en exergue deux autres positions³⁷. Celle dite de « principes » qui consiste à dire que la propriété ne peut être altérée par le temps, et la position dite « relativiste », qui estime qu'il est plus judicieux de consacrer un droit de propriété car c'est ce qui est profitable au plus grand nombre. C'est pour l'intérêt général, pour éviter toutes une série d'interventions et de contestations que cette position appuie sur ce fondement. C'est pour davantage de tranquillité qu'est préconisée la propriété acquise au bout d'un certain temps. Eloigné des idées morales ou sociales, cela a été le chemin pris par les rédacteurs du Code civil en 1804 avec la phrase évoquée par de Prémeneu.

Ce mode d'acquisition faisait auparavant l'objet de débats car il ôtait le véritable propriétaire de son droit de manière injuste³⁸. Un usurpateur peut forcément devenir propriétaire. Ces discussions n'existent plus et l'usucapion comme mode d'acquisition est communément acceptée. Les revendications imprécises sont ainsi évitées et la preuve du possesseur est facilitée. Elle a pour force de mettre fin au désaccord entre le fait et le droit qui ne peut continuer.

Cela signifie-t-il que ce qui est suggéré à travers ce texte est que le droit ne contraint pas ? Cette question est pertinente, étant donné que la réunion de plusieurs conditions permet de ne plus rendre le droit de propriété contraignant aux yeux de tous et surtout de légitimer ce qui est en

³⁴ G. CORNU, *Droit civil. Les biens*, 13^e éd., Paris, Montchrestien, 2007, p. 275.

³⁵ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 316 ; J-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CINAMONTI, *Traité de droit civil. Les biens*, Paris, L.G.D.J., 2000, p. 210.

³⁶ G. CORNU, *op. cit.*, p. 275.

³⁷ G. CORNU, *ibidem*, p. 275.

³⁸ P. JOURDAIN, *Les biens*, Paris, 1995, Dalloz, p. 245.

l'apparence un vol. Le droit de propriété s'éteint à la suite d'une possession d'un tiers sur le bien. Le fait constaté durablement l'emporte sur le droit.

Ce n'est pas réellement le non-usage du bien du *verus dominus* qui établit la prescription, mais plutôt l'inaction puisque la prescription extinctive n'opère pas sur le droit de propriété. En effet, par le biais d'une action introduite, la prescription peut se retrouver interrompue alors que le véritable propriétaire n'a pas repris l'usage du bien. L'usucapion suppose donc une possession utile prolongée et une inaction du propriétaire.

Section 4. Un mécanisme à la portée de tous

Aucune condition de capacité n'est requise³⁹ pour invoquer la prescription puisqu'elle est établie dans l'intérêt de la société⁴⁰. La prescription permettra aux incapables d'obtenir la titularité d'un droit de propriété bien qu'ils n'aient pas d'exercice de ces droits. Toute personne physique ou morale peut se prévaloir de la prescription⁴¹.

Le possesseur a la possibilité de soulever le moyen de la prescription tout au long du procès. La prescription peut être proposée en tout état de cause jusqu'à ce que les débats soient clos et même en appel⁴² (à moins qu'il y ait présomption de renonciation⁴³), mais pas pour la première fois en pourvoi selon la jurisprudence de la Cour de cassation⁴⁴. Toute personne ayant un intérêt peut se prévaloir de la prescription même lorsque le possesseur y a renoncé⁴⁵. Le fait de ne pas avoir invoqué ce moyen en première instance ne conduit pas à établir qu'il y a eu une renonciation à la prescription⁴⁶. Un héritier ne pourra invoquer un droit à l'usucapion auquel son auteur a renoncé car il continue la personnalité juridique de son auteur⁴⁷.

Chapitre 2. La volonté du possesseur

Le présent chapitre aborde la manière dont la prescription acquisitive est invoquée en trois sections. Elle ne pouvait être invoquée qu'en moyen de défense à l'origine (section 1) avant que le livre 3 n'étende la possibilité de se prévaloir de la prescription (section 2). Une chose

³⁹ P. LECOCQ, *Manuel du droit des biens*, I, *Biens et propriété*, *op. cit.*, p. 173.

⁴⁰ Art. 2224, anc. C. civ.

⁴¹ Art. 2227, anc. C. civ.

⁴² Art. 2224, anc. C. civ ; J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 397.

⁴³ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 397.

⁴⁴ Cass., 18 janvier 1872, *Pas.*, 1872, I, p. 332.

⁴⁵ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 398.

⁴⁶ C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, Liège, Faculté de droit à l'Université de Liège, p. 321.

⁴⁷ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 400.

est certaine et la réforme n'y a rien changé : la prescription doit être invoquée pour produire ses effets (section 3).

Section 1. Les limites de l'usucapion avant la réforme

Autrefois, la prescription acquisitive présentait uniquement un intérêt lorsqu'une action en revendication était introduite à l'encontre du possesseur arrivé au bout du délai d'usucapion. L'article 3.51 prévoit que c'est l'action par laquelle « le propriétaire peut revendiquer l'objet dans les mains de celui duquel il se trouve et s'opposer à toute atteinte ou prétention d'un tiers ». La disposition reprend la définition doctrinale selon laquelle il s'agit de l'action « qui tend à faire revenir le bien sous la maîtrise du *verus dominus* dépossédé »⁴⁸. Tout comme le droit de propriété, cette action est imprescriptible⁴⁹. La prescription acquisitive était un moyen de défense et ne pouvait pas être demandée au juge par le possesseur en l'absence de litige⁵⁰.

À cette réclamation du *verus dominus*, le possesseur opposait avec succès la prescription comme moyen de défense au fond⁵¹. La prescription devait donc être opposée à une réclamation pour pouvoir produire ses effets⁵². L'accord entre le possesseur et le véritable propriétaire, ainsi que la déclaration unilatérale de celui-ci, menaient également à la prescription acquisitive, mais ces moyens étaient rarement utilisés⁵³. Si le moyen de défense est accepté, il comporte deux effets : l'acquisition de la propriété au profit du possesseur et la perte du droit pour le propriétaire.

Le juge de paix de Soignies-Le-Roeulx précise que le jugement, le contrat et l'acte unilatéral du propriétaire reconnaissant la prescription permettent d'établir la prescription acquisitive⁵⁴. Il souligne également que la prescription constituait un moyen de défense que le défendeur avait le loisir ou non d'invoquer une fois le délai d'usucapion écoulé⁵⁵. Ce n'était qu'à l'aboutissement d'une confrontation judiciaire en sa faveur que le droit de propriété lui était reconnu.

⁴⁸ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 345.

⁴⁹ P. LECOCQ, « Biens et propriété : évolutions contemporaines », P. LECOCQ (dir.), *Questions pratiques de (co)propriété, de possession et de voisinage*, Liège, Anthemis, 2018, p. 37.

⁵⁰ J.P., Fontaine-l'Éveque, 19 mars 2010, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1.636.

⁵¹ V. SAGAERT, "De verkrijgende verjaring van onroerende goederen herbezocht. Een aanzet tot het debat over het verjaringsrecht", *R.W.*, 2007, p. 1586.

⁵² V. SAGAERT, *ibidem*, p. 1586.

⁵³ N. BERNARD, « La loi du 4 février 2020 réformant le droit des biens : le(s) lien(s) possible(s) avec le commerce et droit commercial », *R.D.C.-T.B.H.*, 2020/4, p. 430.

⁵⁴ J.P., Soignies-Le-Roeulx, 2 juillet 2004, *J.L.M.B.*, 2005, p. 1734.

⁵⁵ J.P., Soignies-Le-Roeulx, 2 juillet 2004, *J.L.M.B.*, 2005, pp. 1730-1734.

Le problème se posait lorsque propriétaire n'engageait pas d'action en revendication, ce qui mettait le possesseur dans une situation délicate. Il ne pouvait alors ni assigner l'ancien propriétaire en déclaration de prescription acquisitive, ni réclamer auprès des juridictions une décision de justice lui délivrant un titre se fondant sur la l'usucapion⁵⁶. Au cas où le possesseur tentait quand même une telle action, celle-ci était sanctionnée par une fin de non-recevoir⁵⁷. Le possesseur était alors privé de la possibilité de devenir propriétaire puisqu'il était « face à un *verus dominus* fantôme »⁵⁸. La possession demeurait alors sans effet, ce qui avait le mérite de susciter des questions.

Section 2. Les améliorations du livre 3

Désormais, le possesseur peut agir par le biais d'une action confessoire pour constater son droit de propriété indépendamment d'un litige⁵⁹. Auparavant, il n'appartenait pas à celui-ci d'introduire une action en justice une fois le délai de trente ans écoulé, pour réclamer une décision de justice lui octroyant un titre fondé sur l'usucapion⁶⁰.

Avant la réforme du Code civil, la cour d'appel de Liège avait innové en accueillant une action en revendication fondée, à titre subsidiaire⁶¹. Cette idée était soutenue notamment par Pascale Lecocq⁶². C'est la voie que le législateur a choisi de suivre puisque l'article 3.26, alinéa 2 prévoit que « la prescription acquisitive est constatée par décision de justice, le possesseur étant demandeur ou défendeur [...] ». Le possesseur est donc aujourd'hui autorisé à agir pour se voir octroyer le droit de propriété sur le bien qu'il possède.

L'article 3.26, alinéa 2, consacre officiellement l'accord entre le possesseur et le *verus dominus* (que la doctrine avait déjà admis⁶³) ainsi que la déclaration unilatérale de ce dernier. La déclaration unilatérale du possesseur que Jacques Hansenne avait énoncé⁶⁴ n'a pas été retenu dans la réforme.

⁵⁶ J. KOKELENBERG, V. SAGAERT, T. VAN SINAY et R. JANSSENS, "Overzicht van rechtspraak (2000-2008). Zakenrecht", *T.P.R.*, 2009, p. 1712 ; J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 401.

⁵⁷ Gand, 3 octobre 2013, *T.G.R.*, 2014, p. 12.

⁵⁸ S. BOUFFLETTE, « Analyse synthétique et descriptive du projet de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le Code civil, B. HAVET (dir.), *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 27.

⁵⁹ L. BARNICH, « La publicité foncière dans le Livre 3 du nouveau Code civil », *Rev. not. belge*, 2020, p. 504.

⁶⁰ R. POPA, « Tryptique du droit de propriété : acquisition, preuve et propriété », *Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, P. LECOCQ (coord.), Liège, Anthémis, 2019, p. 51.

⁶¹ Liège, 26 février 2013, R.G. n°2012/RG/419.

⁶² P. LECOCQ, *Manuel du droit des biens*, I, Biens et propriété, *op. cit.*, p. 174.

⁶³ P. LECOCQ, *Manuel du droit des biens*, I, Biens et propriété, *op. cit.*, p. 173.

⁶⁴ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 400.

Section 3. L'exigence d'invoquer le moyen

La réalisation des conditions permet d'invoquer l'usucapion si le possesseur le souhaite. Ainsi, le possesseur ne se trouve pas investi automatiquement de l'usucapion après avoir possédé pendant le délai requis. La prescription acquisitive ne produit son effet acquisitif que si le possesseur en invoque le bénéfice en justice⁶⁵. Le possesseur doit invoquer l'usucapion pour marquer la rupture entre l'ancien et le nouveau propriétaire⁶⁶.

Le possesseur a la charge de décider ou non d'invoquer le moyen et il a la possibilité de ne pas s'en prévaloir. L'absence de contestation de la part du possesseur aura pour conséquence qu'il n'a pas pu se prévaloir de la prescription⁶⁷. Il est dès lors possible de voir une personne dépossédée d'un bien qu'elle possédait depuis plus de trente ans à la suite d'une action en revendication. C'est dès lors le principe d'imprescriptibilité du droit de propriété qui sera mis en lumière pour permettre au propriétaire d'être à nouveau en possession de son bien, malgré le fait qu'il avait été dépossédé depuis une très longue durée. En effet, le non-usage n'entraîne ni la perte du droit de propriété, ni l'action en revendication qui le protège⁶⁸. Pour rappel, la prescription extinctive ne concerne pas le droit de propriété.

L'article 2223 de l'ancien Code civil n'autorise pas les juges à soulever d'office le moyen tiré de la prescription à la place du possesseur qui ne l'invoque pas dans l'action en revendication portée contre lui. Seules des raisons d'ordre public permettent l'intervention du juge⁶⁹. Bien que la prescription soit d'ordre public, le possesseur a le choix de ne pas consolider une situation injuste et de ne pas invoquer le moyen de prescription⁷⁰. S'il estime une quelconque immoralité à priver le *verus dominus* de son droit de propriété, il peut décider ne pas invoquer le moyen. C'est la conscience seule du possesseur qui aurait pour conséquence de refuser le droit dont il peut se prévaloir.

⁶⁵ J. HANSENNE, *op. cit.*, 393.

⁶⁶ G. CORNU, *op. cit.*, p. 275.

⁶⁷ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 401.

⁶⁸ Cass., 4 octobre 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 1298, note J-F. VAN DROOGHENBROECK.

⁶⁹ V. SAGAERT, « Les effets de la prescription en droit belge. Rapport belge. », *La prescription extinctive. Etude de droit comparé*, P. JOURDAIN et P. WÉRY (dir.), Bruxelles, Bruylant/Schulthess, 2010, p. 105.

⁷⁰ J. HANSENNE et C. RENARD, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, *op. cit.*, p. 320.

Chapitre 3. La possession

La possession est l'une des conditions essentielles de la prescription acquisitive. Ce chapitre analyse donc cette condition en six sections. Nous tenons d'abord à mettre en lumière les biens qui ne peuvent être l'objet de l'usucapion (section 1). Ensuite, la possession sera définie sur base des dispositions légales (section 2) avant de s'intéresser aux deux composantes de la prescription ; le *corpus* (section 3) et l'*animus* (section 4). Nous tenons alors à mettre en avant des actes qui ne peuvent conduire à la possession comme les actes de simple tolérance (et de pure faculté) (section 5). Enfin, la condition de la prescription abrégée qui est la bonne foi clôturera ce chapitre avec le juste titre puisque cette prescription était auparavant soumise à ces deux conditions (section 6).

Section 1. Les biens exclus du champ d'application

L'usucapion est la conséquence d'une possession prolongée. Ce n'est que parce que le bien a été possédé qu'il est susceptible d'être acquis par ce moyen. Il est ainsi possible de posséder un bien sans qu'il ne puisse jamais être prescrit acquisitivement. L'article 2226 de l'ancien Code civil précisait qu' « on ne peut prescrire le domaine des choses qui ne sont point dans le commerce ». L'exercice de possession en fait peut ne pas conduire à un droit par l'écoulement du temps lorsque ce bien ne peut devenir la propriété d'un individu. L'individu pourrait être certes possesseur mais sa situation ne sera que de fait sans que le droit ne reconnaisse cette situation.

La possession doit porter sur un bien susceptible de faire l'objet de la prescription acquisitive. Les travaux préparatoires indiquent qu'il doit s'agir d'un bien susceptible d'être approprié⁷¹. La prescription ne peut être acceptée sur un bien commun car il est par définition destiné à tout le monde. En effet, l'article 3.43, alinéa 1^{er} indique que les choses communes ne sont pas des biens susceptibles d'appropriation⁷².

Les biens relevant de la domanialité publique étaient énumérés dans l'ancien Code civil⁷³. Un monument historique bien qu'aliénable échappe à l'usucapion puisqu'il s'agit d'un domaine public⁷⁴. On peut donc y déduire des biens comme les voies publiques ou les biens dotaux des

⁷¹ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc. parl.* Chambre, 2019-20, n° 55-0173/001, p. 104.

⁷² Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc. parl.* Chambre, 2019-20, n° 55-0173/001, p. 104.

⁷³ Art. 538 à 541, anc. C. civ.

⁷⁴ M. PLANIOL, G. RIPERT et J. BOULANGER, *Traité de droit civil*, t. II, Paris, L.G.D.J., 1957, n° 2284.

femmes mariées sous le régime dotal⁷⁵. Il en va donc ainsi pour le butin de guerre⁷⁶. Le domaine public était auparavant défini par la Cour de cassation comme un bien « affecté à l'usage de tous, sans distinction de personnes »⁷⁷. Le législateur de 2020 s'est montré plus clair à ce sujet en exposant à l'article 3.45 du Code civil que « Les biens publics appartiennent au domaine privé, sauf s'ils sont affectés au domaine public. Les biens du domaine public ne sont pas susceptibles de prescription acquisitive par une autre personne privée et publique [...] ». Le législateur a ainsi explicitement consacré à la fois la définition du domaine public et son imprescriptibilité. La doctrine majoritaire considère que les biens du domaine public sont ceux qui sont affectés soit à l'usage de tous, soit à un service public à condition que cela soit le résultat de la nature du bien ou d'aménagements spécifiques⁷⁸.

Rien n'empêche les biens inaliénables d'être prescrits acquisitivement⁷⁹. Ce raisonnement se justifie par le fait qu'un bien qui ne puisse être aliéné du fait des dispositions d'un contrat n'emporte pas pour autant l'imprescriptibilité. Un bien qui par la suite n'a plus de caractère public est susceptible d'usucapion⁸⁰.

Section 2. Définition de la possession

Si la possession a ce rôle efficace de doter le possesseur d'une présomption, elle joue un rôle encore plus grand : celui de le conférer la propriété au-delà d'un certain temps. Il appartient au véritable propriétaire dépossédé d'agir dans le temps pour éviter que la présomption ne prenne complètement effet. Cette présomption à l'accomplissement du délai d'usucapion dépouille totalement le *verus dominus* de son droit.

Le législateur de 1804 a fait une balance des intérêts entre le droit de propriété et la possession continue d'une personne n'étant pas propriétaire⁸¹. Afin de préserver ce droit de propriété si

⁷⁵ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2017, p. 241 ; C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, *op. cit.*, p. 297.

⁷⁶ Civ. Huy, 24 juin 1948, *Pas.*, 1949, 3, 40.

⁷⁷ Cass., 20 avril 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 937.

⁷⁸ P.- Y. ERNEUX, « La liberté contractuelle et les biens du domaine », *JurimPratique*, 2015, pp. 129-130 ; D. RENDERS et B. GORS, *Les biens de l'administration*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 14 ; L. BURNON, « La mitoyenneté à l'épreuve du domaine public », *JurimPratique*, 2011, p. 26 ; D. DÉOM, « Les opérations immobilières des personnes de droit public. Quelques questions d'hier et d'aujourd'hui », B. DUBUISSON et P. WÉRY (dir.), *La mise en vente d'un immeuble. Hommage au professeur Nicole Verheyden-Jeanmart*, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 266

⁷⁹ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 324.

⁸⁰ L. BARNICH, « Introduction. Le temps qui passe », *La prescription en droit immobilier. Principes généraux et aspects pratiques*, Limal, Anthemis, 2017, p. 17.

⁸¹ MAZEAUD, *Leçons de droit civil*, t. 2, 4^e éd., vol. II, *Biens. Droit de propriété et ses démembrements*, Paris, Montchrestien, 1969, p. 170.

important, des conditions avaient été posées pour permettre au possesseur de dépouiller le véritable propriétaire. Les conditions sont nettement plus favorables au possesseur de bonne foi qui a vu les conditions être encore davantage assouplies avec la réforme du Livre 3 du Code civil. Au contraire, le possesseur de mauvaise foi est soumis à des conditions assez strictes. C'est un long délai qui lui permettra de devenir propriétaire. Ce délai trentenaire n'a pas été revu à la baisse avec le nouveau Code civil.

L'article 3.18 définit la possession comme « l'exercice de fait d'un droit, comme si l'on était titulaire, soit par soi-même, soit par l'intermédiaire d'un tiers » apportant une définition bien plus précise que celle de l'article 2228 de l'ancien Code civil. C'est la réunion des deux éléments essentiels, à savoir l'élément matériel (l'exercice de fait ou le *corpus*) et l'élément moral (l'intention ou l'*animus*) qui constituent la possession⁸². Le *corpus* est le pouvoir de fait, ce qui rompt avec l'ancienne conception de la possession qui admettait qu'elle était l'emprise matérielle sur le bien⁸³. La doctrine analysait en effet le *corpus* comme l'exercice d'un pouvoir de fait matériel sur le bien⁸⁴. Les travaux préparatoires définissent la possession comme « l'exercice de fait d'un droit »⁸⁵, favorisant la conception selon laquelle la possession peut s'exercer par quelqu'un d'autre.

L'article 3.18 du Code civil indique que celui qui exerce le pouvoir de fait est présumé possesseur, confirmant ainsi les exposés des motifs⁸⁶. Seule une possession utile produit ses effets⁸⁷ et fait donc opérer la présomption. L'article 3.18, al. 2 indique qu'« une obligation de restitution du droit possédé exclut l'intention d'en être titulaire ». L'article 3.18 précise dans son alinéa 3 qu'à défaut de vouloir se comporter comme le titulaire du droit de propriété, « il y a détention dudit droit ». La détention doit, contrairement à la possession, reposer sur un titre⁸⁸.

Il convient de mettre en avant que la possession n'implique pas la titularité d'un droit, et inversement. Une personne peut être titulaire d'un droit de propriété sans pour autant posséder le bien, et une personne peut posséder le bien sans être titulaire d'aucun droits sur ce bien. La

⁸² Civ. Brabant Wallon, 3 mai 2018, *R.C.D.I.*, 2019, p. 70.

⁸³ P. LECOCQ et R. POPA, « Titre 1er. - Dispositions générales », N. BERNARD, (dir.), *Le droit des biens réformé*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 48.

⁸⁴ J. VAN DE VOORDE, « *Vendre et usucaper ne vaut* : kan de verkoper het verkochte goed door verkrijgende verjaring terugnemen ? Tegelijkertijd een verkenning van het houderschap als een rechtpositie behept met een *ab initio* terrugaveplicht », *TBO*, 2014, p. 46.

⁸⁵ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 46.

⁸⁶ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. 2019-2020, n° 55-0173/001, p. 131.

⁸⁷ Art. 3.21, al. 1^{er}, C. civ.

⁸⁸ P. LECOCQ, *Manuel du droit des biens*, I, *Biens et propriété*, op. cit., p. 130.

personne se comporte comme étant le propriétaire, peu importe qu'il ait ou non un droit réel sur la chose⁸⁹. Bien souvent, le possesseur est titulaire du droit de propriété. Quand bien même il ne le serait pas, ce qui est souvent le cas lorsque l'usucapion est invoquée, le possesseur est maintenu dans sa situation de fait jusqu'à ce qu'il soit prouvé qu'il n'est effectivement pas propriétaire.

La possession fait donc le bonheur du possesseur et le malheur du *verus dominus* lorsqu'elle aboutit à l'usucapion. L'inertie prolongée du véritable propriétaire produit l'acquisition de la propriété de son bien au profit de quelqu'un d'autre.

L'usucapion exige une possession véritable, impliquant le *corpus* et l'*animus domini*. Le détenteur ne peut prétendre être possesseur car il ne se comporte pas comme le propriétaire d'une chose. Pour rappel, seul le possesseur peut se prévaloir de la prescription acquisitive. L'article 3.20 dispose toutefois que la détention est transformée en possession par la contradiction non équivoque, au moyen d'un acte ou d'un fait juridique, opposée aux droits du titulaire.

L'article 3.21 impose les qualités qu'une possession doit endosser pour être utile. Le texte civil prévoit que la possession doit être continue, paisible, publique et non équivoque. Les erreurs de l'article 2229 de l'ancien Code civil ont été supprimées dans la réforme du Livre 3 en effaçant les exigences « non interrompu » et « à titre de propriété » qui n'étaient pas *stricto sensu* constitutives de la possession⁹⁰. Les qualités sont présumées sauf preuve contraire dans le chef du possesseur⁹¹, ce qui intègre la jurisprudence de la Cour de cassation⁹². La même juridiction disait, dans un arrêt du 10 mars 2006, que c'était à celui qui conteste la possession de prouver qu'elle n'est pas utile⁹³.

L'article 3.21, alinéa 2 énonce que la possession viciée ne produit ses effets qu'à partir du moment où le vice a cessé. Nous pouvons prétendre que les développements jurisprudentiels et doctrinaux restent applicables à la matière en l'absence de contradiction expresse du législateur⁹⁴. Autrement dit, une possession utile doit être exempte de vices. Le vice de possession est ce qui prive la possession de ses effets sans détruire son existence⁹⁵. Le vice

⁸⁹ Cass., 14 janvier 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 445.

⁹⁰ N. BERNARD, « La réforme 2020 du droit des biens : lignes de faite et questions choisies pour le notariat », E. BEGUIN *et al.* (dir.), *La rédaction de l'acte de vente*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 13.

⁹¹ Art. 3.21, C. civ.

⁹² Cass., 24 septembre 2007, *Pas.*, 2007, p. 1.605.

⁹³ Cass., 10 mars 2006, *Res. jur. imm.*, 2006, p. 295.

⁹⁴ P. LECOCQ et R. POPA, *op. cit.*, p. 45.

⁹⁵ P. LECOCQ, *Manuel du droit des biens*, t. 1, Biens et propriété, *op. cit.*, p. 114.

affectant directement le *corpus*, il est logique d'exiger une possession non viciée. La possession se définit comme « le fait de se comporter comme propriétaire d'une chose ou comme titulaire d'un droit réel sur une chose, indépendamment de la question si le possesseur est ou non propriétaire ou titulaire de ce droit réel »⁹⁶.

L'article 3.23 indique que la possession présume la propriété. Cette présomption existait déjà avec l'article 2230 de l'ancien Code civil, à la différence que la présomption de l'*animus* et la présomption de la titularité se retrouvent dans deux dispositions différentes.

Le tribunal de Bruxelles, dans une affaire impliquant la Fabrique d'église Saint-Jacques-sur-Coudenberg et la ville de Bruxelles, rappelait que la réunion des quatre conditions pendant plus de trente ans faisait acquérir la propriété⁹⁷. La possession est dite utile lorsque ces conditions sont réunies. L'ancien Code civil ne définissait pas ces critères, chose que le livre 3 n'a pas effectué non plus. Les travaux préparatoires ont renvoyé aux développements jurisprudentiels que les auteurs de la loi considèrent comme suffisamment constants et étoffés sur la question des différents vices⁹⁸. La possession doit être exempte de tout vice. Les quatre vices sont la discontinuité, la violence, la clandestinité et l'équivoque mettent fin à la possession utile. La bonne foi n'est pas une condition pour la prescription en ce qu'elle est présumée et qu'à défaut, la prescription peut tout de même courir bien qu'elle nécessitera alors d'un temps plus long. L'arrêt rendu par la cour d'appel de Bruxelles rappelait ainsi que la prescription trentenaire n'est subordonnée ni à un juste titre ni à une bonne foi⁹⁹. Cette jurisprudence est toujours applicable à l'heure actuelle.

En outre, la possession doit être individuelle. Ce sont les actes de possession faits par un individu qui conduisent à la propriété. Lorsque des actes sont réalisés concurremment par plusieurs personnes, cela conduit à la copropriété.

⁹⁶ P. LECOCQ, *ibidem*, p. 105.

⁹⁷ Civ. Bruxelles, 25 mai 1999, *R.G.D.C.*, 2006, p. 390.

⁹⁸ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 52.

⁹⁹ Bruxelles, 16 janvier 2002, *Res jur. imm.*, 2002/1, p. 95.

Section 3. Le *corpus*

Le *corpus* était la mainmise matérielle sur un bien¹⁰⁰, susceptible d'être établie par toutes voies de droit¹⁰¹. Aujourd'hui, elle constitue seulement le pouvoir de fait sur un bien¹⁰². Le *corpus* à lui seul suppose la propriété de la chose, sauf s'il y a possession pour autrui. La charge de la preuve d'un vice de possession incombe à celui qui l'invoque¹⁰³. A l'inverse, la possession viciée n'est pas couverte par une présomption de propriété¹⁰⁴.

Cette possession matérielle peut être exercée par le possesseur lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers¹⁰⁵. Le tiers agirait comme détenteur *pro alieno*, ayant la conviction qu'il détient son droit du véritable propriétaire du bien¹⁰⁶. La jurisprudence a déjà été exemplative avec le cas d'un bailleur qui possédait par l'intermédiaire d'un locataire¹⁰⁷.

§1. La continuité

Le possesseur doit exercer le *corpus* sans discontinuité. La possession doit être continue mais n'exige pas qu'elle ait lieu sans intermittence¹⁰⁸. C'est logique puisqu'aucun propriétaire ne reste indéfiniment sur son bien pendant aussi longtemps sans ne jamais se mouvoir de sa propriété. Les actes de jouissance et d'usage de la chose sont constatés de façon régulières¹⁰⁹ réalisés à des intervalles plus ou moins espacés¹¹⁰. La nature du bien et sa destination permettront d'apprécier *in concreto* la continuité¹¹¹. La possession est continue quand le possesseur agit comme un véritable propriétaire en réparant les défauts entachant son bien, comme le fait de peindre les murs lorsque la peinture a disparu. La possession est discontinuée lorsque le possesseur le possède durant un an puis l'abandonne avant de le posséder à nouveau. Il n'y a pas de régularité, ce qui rend la possession viciée.

¹⁰⁰ P. LECOCQ, *Manuel du droit des biens*, I, Biens et propriété, *op. cit.*, p. 170.

¹⁰¹ Anvers, 1^{er} décembre 2008, *R.G.D.C.*, 2011, p. 125.

¹⁰² Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 1073/001, p. 46.

¹⁰³ Cass., 24 septembre 2007, *Larcier Cass.*, 2007, p. 189.

¹⁰⁴ L. JOSSERAND, *Cours de droit positif français*, t. I, 2^e ed., Paris, 1932, n° 1419.

¹⁰⁵ Projet de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2018-2019, n°54-3348/001, p. 46.

¹⁰⁶ S. BOUFLETTE, « La possession en matière mobilière et l'article 2279 du Code civil », *R.G.D.C.*, 2007, p. 75.

¹⁰⁷ Mons, 28 décembre 1999, *R.G.D.C.*, 2002, p. 54.

¹⁰⁸ P. LECOCQ, *Manuel du droit des biens*, I, Biens et propriété, *op. cit.*, p. 116.

¹⁰⁹ S. BOUFLETTE, « En passant : qualités et vices de possession », *J.L.M.B.*, 2009, p. 1251.

¹¹⁰ Mons, 28 décembre 1999, *R.G.D.C.*, 2002, p. 54.

¹¹¹ P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE, A. SALVE, R. PAPA et E. JADOUL, « La propriété », *Chroniques notariales*, vol. 66, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 100.

§2. La paisibilité

Le *corpus* doit être paisible. Il ne peut être mis en œuvre par la violence¹¹². Auquel cas, il y a un vice de violence. Les actes de violence ne peuvent fonder une possession capable d'opérer la prescription. Dès que la violence cesse, elle laisse place à la possession utile.

La notion de violence comme vice de possession est assimilée à celle du vice de consentement, cette définition étant admise unanimement par la doctrine¹¹³. Elle consiste en des actes qui amènent une personne raisonnable à craindre que sa propre personne, ses proches ou ses biens soient exposés à un mal grave et imminent¹¹⁴.

La réception de courriers litigieux quant au bien qu'elle possède ne peuvent permettre de prétendre à une possession paisible selon la justice de paix de Enghien¹¹⁵. Il est donc pertinent de réellement se demander si la réception de courrier contestant la possession est susceptible de susciter une crainte dans le chef du possesseur. Hendrik Vuye retient une double conception du vice de violence : celui-ci s'apprécie au moment de l'entrée en possession mais également tout le long de la possession¹¹⁶. Il ajoute que l'attaque doit être d'une certaine persistance¹¹⁷. Raluca Popa ajoute de plus que l'intensité de l'attaque est requise pour qu'elle soit considérée comme viciant la possession¹¹⁸. Le vice de violence ne peut être invoqué que par la partie victime¹¹⁹.

§3. La publicité

Le *corpus* doit être public. Le possesseur se présente ouvertement comme un propriétaire et agit au grand jour, sans cacher sa possession¹²⁰. La publicité se caractérise par une possession visible et constatable par une personne intéressée qui peut prendre des mesures pour s'opposer à la prescription conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation¹²¹.

Ce n'est pas la connaissance réelle de la possession aux yeux de tous qui est requise pour qu'elle soit publique, mais le fait que chacun puisse prendre connaissance de cette possession¹²². Le fait de prendre connaissance suffit donc pour établir la publicité de la possession. Le possesseur

¹¹² N. MASSAGER, *op. cit.*, p. 47.

¹¹³ M. GREGOIRE et M. LAMENSCH, « Possession », *R.P.D.B.*, complément X, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 580.

¹¹⁴ P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, Précis de la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain, Bruxelles, Larcier, 2011, n° 256.

¹¹⁵ J.P. Enghien, 16 juillet 2015, *J.J.P.*, 2016, p. 241.

¹¹⁶ H. VUYE, *Bezit en bezitbescherming van onroerende goederen en onroerende rechten*, Bruges, die Keure, 1994, p. 616.

¹¹⁷ H. VUYE, *ibidem*, p. 667.

¹¹⁸ R. POPA, *op. cit.*, p. 51.

¹¹⁹ P. LECOCQ, *Manuel du droit des biens*, I, Biens et propriété, p. 117.

¹²⁰ N. MASSAGER, *op. cit.*, p. 47.

¹²¹ Cass., 19 juin 2009, *Larcier Cass.*, 2009, p. 183.

¹²² Liège, 20 octobre 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 114.

n'est pas tenu d'afficher sa possession¹²³. La clandestinité est assez rarement observée car la dissimulation de la possession d'un bien s'avèrera forcément compliquée. La jurisprudence a démontré qu'il était possible de posséder un immeuble qui ne se caractérise pas forcément par sa publicité, comme une salle de bain¹²⁴ ou une cave¹²⁵.

§4. L'univocité

Le *corpus* doit être non équivoque. Le possesseur adopte un comportement qui ne peut être interprété autrement que comme celui d'un propriétaire¹²⁶. La Cour de cassation dit que les actes constituant la possession qui manifestent potentiellement un droit autre que celui prétendu par le possesseur correspond à l'équivocité¹²⁷. L'équivocité apparaît lorsqu'il y a un doute sur l'origine de la possession en tant que propriétaire ou détenteur¹²⁸. Le doute, l'hésitation s'apprécie *in concreto*, sur des circonstances propres à l'affaire litigieuse¹²⁹.

Le tribunal de première instance de Bruges décide que la possession est équivoque lorsque les actes de possessions sont sujets à de multiples interprétations¹³⁰. Dans cette affaire, il subsistait un doute quant à l'origine des actes de passages entre d'une part, l'exercice d'un droit de propriété et d'autre part, l'exercice d'une servitude. La possession est non équivoque lorsqu'il n'existe aucun doute et que le droit exercé sur le bien ne résulte pas d'une simple tolérance ou d'une pure faculté. Le vice affectant cette condition est appelé vice d'équivoque.

La discontinuité et l'équivocité sont des vices absolus, contrairement à la violence et la clandestinité qui sont considérées comme des vices relatifs¹³¹.

Section 4. L'*animus*

L'*animus domini* désigne l'intention d'exercer la possession en tant que propriétaire. C'est désormais la titularité du droit qui est visée¹³². L'article 3.18, alinéa 2 maintient la présomption réfragable de l'*animus* pour celui qui dispose du *corpus*. L'article 2230 de l'ancien Code civil

¹²³ Liège, 20 octobre 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 117.

¹²⁴ Mons, 28 décembre 1999, *R.G.D.C.*, 2002, p. 54.

¹²⁵ Civ. Nivelles, 2 octobre 2003, *Res. jur. imm.*, 2004, p. 54.

¹²⁶ N. MASSAGER, *op. cit.*, p. 47.

¹²⁷ Cass., 7 septembre 2001, *Rev. not. b.*, 2002, p. 33.

¹²⁸ Cass., 4 décembre 1986, *Pas.*, 1987, I, p. 415.

¹²⁹ Liège, 20 octobre 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 115.

¹³⁰ Civ. Bruges, 19 juin 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 269.

¹³¹ P. LECOCQ et R. POPA, *op. cit.*, p. 57.

¹³² A. DESPRET, « Dispositions générales et classifications en droit des biens : questions choisies », *Le droit des biens revisité après la loi du 4 février 2020*, N. BERNARD et B. HAVET (dir.), Limal, Anthemis, 2021, p. 25.

s'y consacrait déjà autrefois, la jurisprudence ayant déjà affirmé ce principe¹³³. Autrement dit, celui qui a le *corpus* est présumé être possesseur. L'incertitude du possesseur quant à l'étendue de ses droits ne pourrait être compatible avec l'exercice d'une possession à titre de propriétaire¹³⁴. Il prétend agir à son propre compte. L'*animus* n'est pas le sentiment que l'on est en droit de posséder la chose, ce principe renvoyant à la bonne foi. Le possesseur de mauvaise foi possède tout de même le bien, cela n'enlève en rien son *animus domini*.

Bien qu'il n'ait pas le *corpus*, le possesseur qui confie la chose à un tiers avec une obligation de restitution ou l'octroi d'un droit réel démembre conserve sa qualité de possesseur¹³⁵. La possession ne comprend pas dans cette hypothèse seulement l'*animus*.

Dès lors, le détenteur précaire ne prescrit jamais¹³⁶. L'*animus* permet de distinguer le possesseur du simple détenteur. En effet, le détenteur ayant le *corpus*, c'est la condition de l'*animus* qui permet de les distinguer. Il peut exercer une mainmise matérielle sur le bien mais c'est uniquement dû à la relation qu'il a avec le propriétaire¹³⁷. Le détenteur reconnaît en effet le caractère constitutif de la détention, à savoir reconnaître le droit de propriété d'autrui sur le bien¹³⁸. Que son titre émane du véritable propriétaire ou non, le détenteur ne pourra prescrire. Ainsi, l'*animus* n'existe pas dès qu'il y a une obligation de restitution de la chose¹³⁹.

Le texte de l'ancien Code civil prévoit que la prescription ne s'applique pas à ceux qui possèdent la chose pour autrui. Il en va ainsi pour le locataire, l'usufruitier, le dépositaire, le fermier, et tous ceux qui détiennent précairement la chose. L'échange de cultures sans transfert de propriété et sans prix ne comprend pas l'élément de l'*animus*¹⁴⁰. L'échangiste n'est pas possesseur et ne peut usucaper. Dès lors qu'il y a une possession pour autrui, il y a une présomption établie par la suite de cette possession pour autrui à moins que le contraire ne soit prouvé.

¹³³ J.P. Florennes, 5 avril 2011, *R.J.I.*, 2011, p. 374.

¹³⁴ Cass., 3 juin 1937, *Pas.*, 1937, I, p. 171.

¹³⁵ N. MASSAGER, *op. cit.*, p. 43.

¹³⁶ Art. 3.18, al. 2, C. civ.

¹³⁷ M. PLANIOL, G. RIPERT et J. BOULANGER, *op. cit.*, n° 2320.

¹³⁸ Cass., 4 mai 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 822.

¹³⁹ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 1073/001, p. 46.

¹⁴⁰ J.P. Grâce-Hollogne, 1^{er} février 2001, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1.546.

Section 5. Les actes de simple tolérance et de pure faculté

Le législateur n'a pas souhaité qu'une crainte s'installe entre propriétaires voisins. Ceux-ci ne seront alors pas dissuadés à s'entraider puisque aucune prescription ne peut prendre cours. La prescription ne peut être fondée par un acte de simple tolérance conformément à l'article 3.18, alinéa 4. Cet article est la reprise de l'article 2232 de l'ancien Code civil selon lequel les actes de simple tolérance ou de pure faculté ne peuvent fonder prescription. Ces actes ne prétendent pas à un droit et n'atteignent que légèrement le droit de propriété d'autrui¹⁴¹.

Le livre 3 a choisi de ne pas reprendre les actes de pure faculté qui figuraient au côté des actes de simple tolérance à l'article 2232 de l'ancien Code civil. Ces actes n'auraient néanmoins pas disparu du monde juridique belge, selon Pascale Lecocq et Raluca Popa¹⁴².

§1. La simple tolérance

Les actes de simple tolérance étaient originellement uniquement les actes exercés par une personne sur le fonds d'autrui avec la permission expresse ou tacite du propriétaire, par souci de bon voisinage¹⁴³. Dès lors, il n'y a ni renonciation à la propriété ni aucune intention de reconnaître un quelconque droit au bénéficiaire. Le propriétaire entretient les bons rapports avec son voisinage en permettant ces actes du voisin. Le propriétaire n'a pas cessé d'exercer son droit puisque c'est par son droit de disposer de la propriété qu'il a permis le passage sur son fonds au voisin. Il n'a donc pas renoncé à son droit de propriété. Le bénéficiaire a conscience que les actes qu'il effectue ne sont permis que grâce à la serviabilité de son voisin. Les actes de simple tolérance sont dépourvus d'*animus* puisque la personne a simplement été autorisée à agir par le propriétaire.

L'article 3.67 du Code civil concerne la simple tolérance et s'occupe des relations entre voisins en dehors des troubles de voisinages. Les auteurs de la loi voulaient introduire « un critère minimal pour les cas dans lesquels un voisin fait usage d'une parcelle sans créer aucun trouble »¹⁴⁴.

Les travaux préparatoires indiquent que l'article 3.67 « donne corps à la dimension sociale de la propriété »¹⁴⁵ et que « le caractère absolu de l'exclusivité du droit de propriété n'est pas

¹⁴¹ Civ. Tournai, 22 avril 1994, *J.J.P.*, 2001, p. 148.

¹⁴² P. LECOCQ et R. POPA, *op. cit.*, p. 39.

¹⁴³ N. BERNARD, *Précis de droit des biens, op. cit.*, p. 242.

¹⁴⁴ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch., repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 167.

¹⁴⁵ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch., repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 167.

seulement dépassé d'un point de vue historique mais également dommageable sur le plan de l'analyse économique du droit »¹⁴⁶.

Le livre 3 a désormais consacré des tolérances au travers de la loi. Elle est relative à l'article 3.67 « simples tolérances du propriétaire » et vise des tolérances différentes au travers de ces trois paragraphes. L'article 3.67, §1^{er} du Code civil est libellé comme suit : « Si une chose ou un animal se trouve involontairement sur un immeuble voisin, le propriétaire de cet immeuble doit les restituer ou permettre que le propriétaire de cette chose ou de cet animal vienne les récupérer ».

Sous l'empire de l'ancien Code civil, l'article 539 indiquait que l'animal se trouvant sur un immeuble voisin donnait un droit d'accession immobilière par animaux. Le Code civil a corrigé cette erreur car il paraissait absurde, dans un monde où les animaux vont d'un jardin à un autre, de concevoir que ceux-ci devenaient la propriété de celui qui était propriétaire du terrain sur lequel l'animal se trouve. Les auteurs de la loi voulaient justement éviter cela en empêchant ce droit d'accession de subsister¹⁴⁷.

L'article 3.67, §2 du Code civil prévoit que « le propriétaire d'un immeuble doit, après notification préalable, tolérer que son voisin ait accès à ce bien immeuble si cela est nécessaire pour l'exécution des travaux de construction ou de réparation ou pour réparer ou entretenir la clôture mitoyenne, sauf si le propriétaire fait valoir des motifs légitimes pour refuser cet accès ». Cet article fait de ce qui était autrefois une servitude sous l'article 31 du Code rural, une tolérance que le propriétaire doit supporter¹⁴⁸.

L'article 3.67, §3 du Code civil énonce que « lorsqu'un immeuble non bâti et non cultivé n'est pas clôturé, quiconque peut s'y rendre, sauf si cela engendre un dommage ou nuit au propriétaire de cette parcelle ou si ce dernier a fait savoir de manière claire que l'accès au fonds est interdit au tiers sans son autorisation. Celui qui fait usage de cette tolérance ne peut invoquer ni l'article 3.26 ni l'article 3.59 ».

¹⁴⁶ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch., repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 167.

¹⁴⁷ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 167.

¹⁴⁸ C. ROUSSIEAU, *op. cit.*, p. 423.

Nicolas Bernard indique qu'il s'agit du « droit de flâner sur un terrain vague »¹⁴⁹. C'est à travers le paragraphe 3 que l'ancienne conception de la simple tolérance a été reprise¹⁵⁰. Quiconque est ainsi autorisé à « se rendre temporairement (y passer, y flâner ou y jouer quelques heures) » sur le terrain du propriétaire ni bâti ni cultivé, non encore clôturé¹⁵¹.

Le propriétaire de l'église donnant l'autorisation à la commune de pouvoir se servir est un bon exemple de la simple tolérance¹⁵². Il appartient au propriétaire de prouver la tolérance dans son chef¹⁵³.

§2. La pure faculté

Les actes de pure faculté sont « des actes accomplis dans les limites de son droit constituant l'exercice normal de ce dernier »¹⁵⁴ et sans prétention à empiéter juridiquement sur le terrain d'autrui¹⁵⁵. En l'absence de cette prétention, il n'y a pas de *corpus possessionis* et partant, pas de possession¹⁵⁶. C'est par exemple la situation où un voisin a effectué une ouverture dans un mur privatif joignant la limite de son fonds à l'initiative du propriétaire. Trente ans plus tard, le droit de maintenir le jour litigieux ne lui a pas été acquis car il n'avait aucune prétention d'en acquérir la propriété. Le propriétaire a dès lors l'opportunité de boucher ou non le trou.

Il est donc logique que ces actes n'entraînent pas une prescription car ils n'en résultent pas une véritable possession ; l'une des deux conditions étant absente, que cela soit l'*animus domini* ou bien le corpus.

Section 6. La/les conditions supplémentaire(s) de la prescription abrégée

§1. Le juste titre

L'article 3.27, al. 1 présente le délai décennal comme le principe. L'usucapion abrégée vise à ce que le possesseur de bonne foi se retrouve après dix ans de possession dans une situation où son droit sur le bien ne peut plus faire l'objet d'une contestation. Ainsi, l'écoulement du temps a pour effet de considérer que le possesseur de bonne foi a tenu la chose du véritable propriétaire

¹⁴⁹ N. BERNARD, Le droit des biens après la réforme de 2020, *op. cit.*, p. 425.

¹⁵⁰ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 168.

¹⁵¹ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. 2019-2020, n° 55-0173/001, p. 167.

¹⁵² Cass., 25 mars 1841, *Pas.*, 1841, I, p. 217.

¹⁵³ Civ., Charleroi, 9 mai 1911, *Pas.*, 1913.

¹⁵⁴ P. DE LOYNES, « De l'article 2232 et de la prescription des actes de pure faculté », *Rev. Crit. Lég. Jur.*, 1889, p. 388.

¹⁵⁵ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 242.

¹⁵⁶ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 333.

quand bien même cela est faux. D'où le titre qui était autrefois exigé pour permettre l'acquisition du bien¹⁵⁷. Le juste titre est un acte juridique théoriquement translatif de propriété en ce qu'il confère la propriété comme s'il était émané du *verus dominus*¹⁵⁸. C'était l'acte en vertu duquel le possesseur est entré en possession. C'était un titre translatif et réel qui fondait le juste titre entendu au sens du *negotium*¹⁵⁹. La transcription permettait de rapporter la preuve¹⁶⁰ en ce qu'elle incombait au possesseur.

Il fallait donc un effet translatif de propriété à cet acte théorique ; le contrat de prêt ou le contrat de bail ne savait fonder le juste titre. Il y avait donc un juste titre lorsque l'acte sortait ses effets comme s'il avait été passé avec le propriétaire. Mais l'acte était théorique et ses effets n'étaient donc pas réels, le transfert de propriété n'avait pas été consenti car son auteur n'était pas le véritable propriétaire du bien. Ce qui pose un problème ici n'est pas l'acte en lui-même, mais celui qui a transmis la propriété. La personne qui a consenti à transmettre la propriété n'y avait aucunement droit bien que le possesseur pût légitimement y croire. Le titre dont se prévalait le possesseur était donc faux. Pourtant, le titre faux pouvait faire acquérir la propriété lorsque celui-ci était juste.

Seul l'acte translatif à titre particulier constituait un juste titre¹⁶¹. Un contrat de vente ou de donation était l'exemple-type d'un juste titre. En cas de transmission universelle, l'héritier continue simplement la possession de la personne du défunt. Les successeurs universels avaient logiquement le même titre que leur auteur¹⁶² et ne pouvaient donc avoir un titre nouveau.

Il n'était pas envisageable que la situation du possesseur soit différente de celle qu'il aurait eu s'il avait tenu le bien du *verus dominus*. C'était justement la raison même du juste titre : considérer que le bien avait été donné selon la propriété dont disposait le *verus dominus*. Cette considération nous permet de distinguer le juste titre et les autres actes qui ne peuvent correspondre à la définition.

Le juste titre servait d'élément parmi d'autres pour déterminer la bonne foi¹⁶³. Le titre était généralement un écrit¹⁶⁴. La preuve du juste titre était à la charge du possesseur puisque ceci

¹⁵⁷ Art. 2265, anc. C. civ.

¹⁵⁸ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, op. cit., p. 244 ; Cass., 23 avril 1847, *Pas.*, 1847, I, p. 268.

¹⁵⁹ C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, op. cit., p. 303.

¹⁶⁰ J. HANSENNE, op. cit., p. 363

¹⁶¹ C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, op. cit., p. 303.

¹⁶² C. RENARD et J. HANSENNE, *ibidem*, p. 303.

¹⁶³ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, op. cit., p. 248

¹⁶⁴ I. DURANT, op. cit., p. 252.

sous-tendait sa possession¹⁶⁵. Cette preuve se réalisait en principe par un écrit¹⁶⁶, généralement un acte instrumentaire préconstitué. Le titre vicié de l'auteur connu du possesseur ne s'opposait pas au juste titre. Il pouvait en revanche être un indice révélateur de la mauvaise foi du possesseur¹⁶⁷.

Le juste titre n'était pas valable s'il était affecté d'une nullité absolue. C'était notamment le cas lorsqu'il était contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs ou le cas d'un titre simulé¹⁶⁸. Il avait pour effet de se révéler inopposable aux tiers et au *verus dominus*¹⁶⁹. Il ne pouvait servir de base à la prescription s'il était nul par défaut de forme¹⁷⁰.

Les actes déclaratifs et les titres putatifs ne pouvaient constituer un juste titre¹⁷¹. Le titre putatif est celui qui n'existe que dans la pensée du possesseur¹⁷². Un testament léguant un immeuble révoqué par un testament postérieur à l'insu du bénéficiaire du testament est l'exemple parfait. Le légataire ne pourra se prévaloir du testament puisque celui-ci est révoqué.

L'*instrumentum* de l'acte juridique devait, lorsque nécessaire, avoir été transcrit¹⁷³. Il pouvait selon Jacques Hansenne être invoqué quoique annulé pour autant qu'il ait fait l'objet d'une transcription¹⁷⁴. L'article premier de la loi hypothécaire imposait la transcription au juste titre consacrant une mutation immobilière entre vifs. Dans cette perspective, le délai de prescription ne courrait qu'à l'accomplissement de la transcription¹⁷⁵. La différence entre contenu d'un acte et la réalité n'enlevait pas la qualité de juste titre, selon la cour d'appel de Liège¹⁷⁶.

Pour ce qui est des conditions, lorsque celle-ci est résolutoire, elle était susceptible d'entraîner la prescription abrégée à condition que la résolution n'intervenait pas¹⁷⁷. Pour ce qui est de la condition suspensive, ce n'était qu'à partir de la réalisation de la condition que la prescription pouvait commencer à courir¹⁷⁸.

¹⁶⁵ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 355.

¹⁶⁶ Art. 1341, anc. C. civ.

¹⁶⁷ Cass., 23 avril 1847, *Pas.*, 1847, I, p. 268.

¹⁶⁸ Cass., 28 juin 1867, *Pas.*, 1868, I, p. 23.

¹⁶⁹ Cass., 8 septembre 1961, *Pas.*, 1962, I, p. 41.

¹⁷⁰ Art. 2267, anc. C. civ.

¹⁷¹ C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, *op. cit.*, p. 303.

¹⁷² J. CARBONNIER, *op. cit.*, p. 251.

¹⁷³ Cass., 11 février 1915, *Pas.*, 1915-1916, I, p. 183 ; J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 363.

¹⁷⁴ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 363.

¹⁷⁵ J. HANSENNE, *ibidem*, p. 369.

¹⁷⁶ Liège, 22 juillet 1925, *J.L.*, 1925, p. 273.

¹⁷⁷ C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, *op. cit.*, p. 305.

¹⁷⁸ C. RENARD et J. HANSENNE, *ibidem*, p. 305.

Le juste titre est ce qui permettait d'obtenir la propriété aux yeux de l'acquéreur. Avec le temps, le possesseur maintenait le bien depuis une certaine durée et rien ne laissait entendre que l'acte en vertu duquel il est devenu propriétaire n'était pas réel. Il était donc de bonne foi. Cette condition aujourd'hui disparue était fortement liée à la bonne foi puisque l'une semble interdépendante de l'autre.

Le juste titre trouve son origine à une époque où elle était la cause de la *traditio*¹⁷⁹. Aujourd'hui, avec le transfert de propriété qui a lieu dès le consentement entre parties contractantes, le juste titre a perdu son utilité et se confond avec la bonne foi. Les travaux préparatoires ont écarté cette notion en raison de toutes les controverses autour de cette condition¹⁸⁰. Cette différence entre la bonne foi et le juste titre existait autrefois¹⁸¹. La bonne foi a vu sa notion s'étendre au point que la bonne foi englobe le juste titre et que la distinction de ces deux conditions n'ait plus lieu d'être¹⁸². L'exposé des motifs indique qu'il y avait le souhait de simplifier l'usucapion et que la suppression du juste titre remplissait cet objectif vu le nombre de questions controversées qui l'entouraient¹⁸³.

§2. La bonne foi

La bonne foi est une condition subjective puisqu'elle repose sur une croyance, tandis que le juste titre est une condition objective qui repose sur un fait¹⁸⁴. La bonne foi a désormais une définition légale. L'article 3.22 définit la bonne foi comme la croyance légitime d'être titulaire du bien possédé, cette définition s'inscrivant dans la définition que la doctrine avait autrefois énoncé¹⁸⁵. Cette définition légale vise à s'appliquer de manière générale dès que la possession est en cause. Ce n'était pas le cas auparavant puisque la bonne foi en matière mobilière de l'article 2279 n'est pas celle relative à l'usucapion abrégée de l'article 2268. L'article 3.22 permet ainsi de réunir une seule et même définition de la bonne foi.

La connaissance du titre vicié entraîne la mauvaise foi. Qu'il ait un titre vicié, pas de titre ou un titre, le possesseur doit avoir eu la conviction absolue que l'auteur en avait un. Il suffit que

¹⁷⁹ J. CARBONNIER, *op. cit.*, p. 250.

¹⁸⁰ Projet de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2018-2019, n° 54-3348/001, p. 66.

¹⁸¹ Cass., 7 septembre 2001, *Pas.*, 2001, p. 1.342.

¹⁸² R. POPA, *op. cit.*, p. 51.

¹⁸³ P. LECOCQ et V. SAGAERT, *La réforme du droit des biens. De hervorming van het goederenrecht. Le projet de la Commission de réforme du droit des biens. Het ontwerp van de Commissie tot hervorming van het goederenrecht*, Bruges, die Keure/la Charte, 2019, p. 159

¹⁸⁴ W. DROSS, *Droit des biens*, 4^e ed., Issy-les-Moulineaux, L.G.D.J., 2019, p. 247.

¹⁸⁵ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 247 ; J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 363.

la bonne foi ait existé uniquement au moment de l'acquisition¹⁸⁶. C'est donc au moment de l'acquisition qu'il faudra se pencher pour apprécier la bonne foi de l'acquéreur. C'était un principe qui venait déjà du droit romain classique¹⁸⁷.

Si la bonne foi est exigée uniquement au moment de l'acquisition, celle-ci peut être ébranlée voire détruite lorsqu'il existe le moindre doute quant au statut juridique de l'aliénateur¹⁸⁸. La mauvaise foi au moment de l'acquisition du bien renverse alors la présomption de bonne foi. La jurisprudence a eu plusieurs fois l'occasion d'affirmer ce principe. C'est donc la question de la connaissance ou de l'ignorance de la qualité de propriétaire de l'auteur qui se pose ici. Lorsque les circonstances font apparaître un prix extrêmement modeste de la vente et une clause stipulant renoncer à introduire un recours contre le vendeur en cas d'éviction, le possesseur ne peut être considéré comme étant de bonne foi¹⁸⁹. La jurisprudence montre également l'absence de bonne foi au moment de l'acquisition d'un bien appartenant à un mineur par l'intermédiaire d'un tuteur non habilité où les parties étaient en connaissance de cause¹⁹⁰. L'absence de titre entraîne nécessairement la mauvaise foi. Il paraît incongru de considérer qu'en l'absence d'un acte théoriquement translatif, le possesseur soit de bonne foi. La découverte par le possesseur après son entrée en possession que sa croyance était illégitime n'invalide pas sa bonne foi qui est acquise.

La bonne foi est présumée de manière réfragable, comme le prévoit l'article 3.22 confirmant ainsi les enseignements jurisprudentiels¹⁹¹. C'est à celui qui prétend la mauvaise foi qu'il lui appartient de la prouver¹⁹². Cette règle est donc unanimement admise aujourd'hui, contrairement au juste titre qui, lui, exigeait d'être prouvé par le possesseur. Les modes de preuves pour renverser la présomption réfragable de bonne foi sont libres. Le revendiquant peut prouver qu'un doute existe dans le chef du possesseur sur le droit qu'avait son auteur sur la propriété. Cela aura alors pour conséquence de renverser la présomption de bonne foi. En cas de doute, le possesseur est considéré dès lors comme étant de mauvaise foi.

¹⁸⁶ Voy. Art. 3.27, al. 1^{er} C. civ : « Toutefois si le possesseur est de mauvaise foi lors de son entrée en possession, le délai de prescription acquisitive est de trente ans ». Nous pouvons y déduire ainsi qu'un possesseur de bonne foi lors de son entrée en possession bénéficie de la prescription décennale.

¹⁸⁷ J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CINAMONTI, *op. cit.*, p. 226.

¹⁸⁸ Liège, 30 juin 1989, *Pas.*, 1990, II, p. 58.

¹⁸⁹ Gand, 26 février 1891, *Pas.*, 1891, II, p. 229.

¹⁹⁰ Liège, 29 mars 1831, *Pas.*, 1831, p. 712.

¹⁹¹ Cass., 13 mai 2011, *Pas.*, 2011, p. 1.333 ; Bruxelles, 16 janvier 2002, *J.L.M.B.*, 2003, p. 656.

¹⁹² J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 367 ; Cass., 13 mai 2011, *Pas.*, 2011, p. 1333 ; Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 55.

La bonne foi peut paraître à la fois comme l'ignorance du défaut de propriété dans le chef de l'auteur et à la fois comme le caractère totalement honnête de l'acquéreur¹⁹³. La mauvaise foi est quant à elle la connaissance des droits du propriétaire.

Chapitre 4. Le délai

Pour pouvoir usucaper, il faut une possession exercée pendant un certain temps. Un temps pendant lequel la possession est utile et non viciée, et le *verus dominus* est inactif. Il faut donc un certain laps de temps avant que le possesseur puisse se prévaloir de l'usucapion. Si l'action en revendication est intentée avant ce laps de temps requis, le possesseur n'aura pas ce moyen de défense. Le temps n'est par ailleurs pas le même selon la prescription. Il est en principe décennal ou trentenaire en cas de mauvaise foi. Le temps requis pour pouvoir usucaper est une question essentielle pour le possesseur, qui pourrait voir les revendications écartées à partir d'un certain moment en fonction du type d'usucapion dont le possesseur se prévaut.

Ces deux prescriptions sont invoquées dans des situations différentes. Leurs conditions laissent transparaître des contextes bien différents. La prescription trentenaire (section 2) a vocation à s'appliquer dans des situations très variées. Au contraire, la prescription abrégée (section 3), en exigeant la bonne foi, restreint le champ d'application.

La manière dont le délai est calculé (section 1), les causes d'interruption et de suspension (section 4), ainsi que la jonction des possessions (section 5) sont régies de la même manière, que l'on soit dans une prescription trentenaire ou abrégée.

Section 1. Les règles de calcul

Comment ce délai est-il calculé ? Les règles de computation du délai tiennent compte des jours et non des heures¹⁹⁴. Le jour de départ est le lendemain de l'entrée en possession¹⁹⁵ (appelé *dies a quo*, celui-ci n'étant pas compté puisque la possession arrive à un moment de la journée et ce jour ne peut être considéré comme étant complet¹⁹⁶) à zéro heure. La prescription prend alors fin au même quantième qu'au moment où la prescription a débuté. Celle-ci est donc acquise lorsque le dernier jour du terme est arrivé¹⁹⁷. Ce dernier jour est appelé *dies ad quem* et est lui-

¹⁹³ J. CARBONNIER, *op. cit.*, p. 250.

¹⁹⁴ Art. 2260, anc. C. civ.

¹⁹⁵ J. DELLA FAILLE, et F. BALOT, « La computation des délais en matière civile : la sécurité et l'harmonisation à l'épreuve de la supplétivité », A. HOC (dir.), *Les délais en matière civile : questions d'actualité*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2023, p. 18.

¹⁹⁶ J. DELLA FAILLE, et F. BALOT, *ibidem*, p. 18.

¹⁹⁷ Art. 2261, anc. C. civ.

même intégré dans le délai¹⁹⁸. La propriété sera dès lors acquise à l'expiration de ce jour. La prescription court de minuit à minuit¹⁹⁹.

La prescription commence à courir lorsque les conditions relatives à la prescription sont réunies. Ainsi, pour une prescription trentenaire, une possession utile suffit, alors que pour la prescription abrégée, le possesseur doit être de bonne foi.

Si la possession a débuté le 1^{er} janvier 2025, elle commencera à courir le 2 janvier 2025 et sera acquise le 2 janvier 2055 s'il s'agit de la prescription trentenaire. La prescription prend fin dans la même année, le même quantième que celui du point de départ. Le possesseur est censé avoir été propriétaire dès le jour où la possession utile a commencé²⁰⁰.

Section 2. Le délai trentenaire

Le délai trentenaire est la règle d'exception de la prescription acquisitive²⁰¹. C'est le délai maximum de toute prescription, qui était régi autrefois par l'article 2262 de l'ancien Code civil. Ce délai s'accomplit logiquement par une durée de trente ans. Ce délai a pour conséquence de concomitamment faire perdre la propriété au propriétaire originaire et faire naître de la possession une propriété nouvelle. Après le délai de trente ans, le véritable propriétaire ne peut plus réclamer la propriété du bien, puisqu'elle est désormais entre les mains du possesseur.

Le délai de prescription de trente ans est une durée que la doctrine considère comme étant excessive²⁰². L'hypothèse selon laquelle le propriétaire a montré une longue négligence est assez rare aujourd'hui. Cela laisse la possibilité au propriétaire d'évincer le possesseur de mauvaise foi durant un temps assez long. Le propriétaire a ainsi peu de risque de voir son droit de propriété être perdu au bénéfice du possesseur de mauvaise foi.

Jean Carbonnier disait au sujet des délais courts qu'ils convenaient aux sociétés barbares²⁰³. Il justifiait cela en avançant que des délais courts ne peuvent exister que dans des situations où les preuves sont amenées à périr. Il est remarquable de constater la crainte du Doyen Carbonnier en 1978. Il soulignait sa crainte que les délais soient raccourcis dus à des progrès qui vont réduire ces délais²⁰⁴. Il avançait ainsi que le délai trentenaire ne puisse plus se concevoir

¹⁹⁸ J. DELLA FAILLE, et F. BALOT, *op. cit.*, p. 18.

¹⁹⁹ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 314.

²⁰⁰ Art. 3.28, C. civ.

²⁰¹ Art. 3.27, al. 1^{er}, C. civ.

²⁰² C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, *op. cit.*, p. 301.

²⁰³ J. CARBONNIER, *Droit civil. Les biens*, Paris, Themis, 1978, p. 247.

²⁰⁴ J. CARBONNIER, *ibidem*, p. 247.

justifiant les délais plus courts. Il émettait par ailleurs un regard quelque peu négatif dénonçant une « tyrannie de l'écrit » et des vérifications d'identité omniprésentes²⁰⁵.

Section 3. La prescription abrégée

L'article 2265 de l'ancien Code civil consacrait la prescription abrégée soumise aux conditions de la bonne foi et du juste titre. Le délai variait de dix à vingt ans selon que le domicile du propriétaire prescrit se trouvait au sein ou en dehors du ressort de la cour d'appel dans lequel le bien était situé. L'abrégement était auparavant motivé par la proximité de l'immeuble avec le *verus dominus*. Au vu de cette proximité, il aurait dû avoir eu connaissance de la situation et faire le nécessaire²⁰⁶.

Les délais de dix et vingt ans devaient être combinés lorsque le propriétaire était domicilié successivement à l'intérieur et à l'extérieur du ressort de la cour d'appel dans lequel l'immeuble est situé. Lorsque le *verus dominus* avait résidé dans les deux zones, les deux règles devaient être cumulées, en ajoutant un nombre d'années d'absence double à ce qui manquait pour parfaire la prescription de dix ans²⁰⁷. Les années passées hors du ressort comptaient double. Par exemple, si le propriétaire ayant habité sept ans dans le ressort de la situation de l'immeuble, la prescription s'accomplissait au bout de treize ans puisque les années restantes étaient au nombre de trois multipliées par deux.

Le délai de vingt ans se justifie par le fait qu'une certaine distance entre le propriétaire et son bien lui empêche de surveiller l'immeuble constamment²⁰⁸. Cette différence de délai n'a aujourd'hui plus de sens en raison de l'hypermobilité et du développement des moyens de transport modernes²⁰⁹. La doctrine en 1970 manifestait déjà le souhait de retirer cette distinction originaire du droit romain²¹⁰. Les travaux préparatoires justifient la suppression du délai de 20 ans par une différence de traitement qui n'est aujourd'hui plus justifiée²¹¹.

L'article 3.27 prévoit que « le délai de prescription acquisitive est de dix ans. Toutefois, si le possesseur est de mauvaise foi lors de son entrée en possession, le délai de prescription acquisitive est de trente ans ». Le délai de principe est donc le délai décennal, à condition que le possesseur soit de bonne foi. Bien que le possesseur dispose de deux moyens, il a tout intérêt

²⁰⁵ J. CARBONNIER, *ibidem*, p. 247.

²⁰⁶ G. CORNU, *op. cit.*, p. 285.

²⁰⁷ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 370.

²⁰⁸ J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CINAMONTI, *op. cit.*, p. 222.

²⁰⁹ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 243.

²¹⁰ P. MAHILLON, « De l'unification des délais de l'usucapion abrégée », *J.T.*, 1970, p. 706.

²¹¹ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 66.

à se prévaloir de la prescription abrégée dans le cas d'une action en revendication intentée dix ans après l'entrée en possession du possesseur.

La loi accordait une faveur au bénéfice de la personne de bonne foi et au moyen d'un juste titre ayant pris possession du bien en abrégeant le délai de prescription. Par le mécanisme de l'usucapion abrégée et par sa bonne foi, il sera considéré que l'acquéreur a légitimement acquis son bien. Le délai de dix ans permet au véritable propriétaire d'agir en revendication dans ce délai, car il a pu être dépossédé sans le savoir. Le législateur a certes accordé une faveur au possesseur de bonne foi en écourtant le délai de prescription, mais il a tout de même tenu à protéger le propriétaire.

La possession d'un immeuble n'en permet pas toujours l'acquisition par l'usucapion trentenaire. Les biens ne pouvant pas être acquis par la prescription trentenaire ne pourront pas non plus être acquis par la prescription abrégée²¹². À l'inverse, le bien immobilier susceptible d'être acquis par trente ans l'est également par dix ans, à condition que le possesseur soit de bonne foi. Les biens sur lesquels les deux types de prescriptions peuvent porter sont donc similaires.

Qu'en est-il de tout cela d'aujourd'hui ? Le Doyen Carbonnier avait en fait un regard précurseur sur le sujet lorsqu'il avançait que les délais seraient raccourcis. L'usucapion abrégée est passée d'un délai pouvant s'étendre de dix à vingt ans au minimum qu'il pouvait atteindre, à savoir celui de dix ans. Certes, le délai de trente ans n'a pas été affecté par la réforme du Code civil, bien que la règle semble inusitée aujourd'hui. Ne serait-ce pas simplement pour ne pas porter atteinte à cette institution si fondamentale aux yeux des civilistes ? Une institution qui a traversé les droits et que Bigot de Préameneu considérait comme l'institution la plus fondamentale de l'ordre civil.

Section 4. Les causes d'interruption et de suspension

La possession aboutira à la prescription à partir d'un certain délai. L'article 3.27, al. 2 précise que ce délai de prescription peut être mis à mal par sa suspension ou son interruption suivant les causes prévues par le Code civil. Lorsque la possession est arrêtée, c'est un cas d'interruption. Dans d'autres cas, la possession n'est pas interrompue, mais la prescription ne peut courir en raison d'un événement propre au titulaire du droit de propriété. C'est alors un cas de suspension de la prescription.

²¹² Il est ici question des biens du domaine public.

En raison des effets qui sont différents, les causes de suspension de la prescription et les causes d'interruption de la prescription sont différentes. Il est donc aisé de savoir de quelle façon la prescription sera atteinte en fonction de l'évènement.

§1. L'interruption

La possession ne doit pas avoir été interrompue pour que l'usucapion s'opère. La prescription suppose une possession non interrompue. La possession ne doit pas avoir cessé d'exister dans l'une de ses deux composantes.

Il y a interruption lorsque celle-ci est brisée en raison de l'action du *verus dominus*. Tant que la prescription n'est pas acquise, « l'interruption peut se produire autant de fois qu'il y a d'actes interruptifs »²¹³.

Les conséquences de l'interruption sont irrémédiables. La prescription acquisitive cesse de courir et annihile la possession accomplie antérieurement²¹⁴. Il n'y alors plus de prescription. Le temps de possession antérieur ne sera pas pris en compte dans le compte légal de la durée de la prescription. Par conséquent, il faudra repartir de zéro quand bien même la prescription serait interrompue la veille. La nouvelle prescription, postérieure à une interruption, entraînera un nouveau délai qui commencera à courir le lendemain de la fin de l'interruption si le possesseur est toujours en possession du bien. Elle ne pourra courir qu'au moment où la possession aura été reprise par le possesseur évincé²¹⁵. L'interruption efface donc la prescription.

Si la prescription a commencé à courir le 1^{er} avril 2018 et que l'acte interruptif survient le 1^{er} avril 2027, un nouveau délai devra prendre cours dès que la possession sera reprise, sans que le délai de neuf ans ne puisse être pris en compte.

L'interruption de la prescription n'implique pas en tant que telle l'interruption de la possession. Le possesseur ne perd en effet pas après cet acte la maîtrise de la chose, ni l'intention de se comporter comme propriétaire.

²¹³ J-F. VAN DROOGHENBROECK et M. MARCHANDISE, « Les causes d'interruption et de suspension de la prescription libératoire », P. JOURDAIN et P. WÉRY (dir.), *La prescription extinctive. Etudes de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 407.

²¹⁴ F. GEORGE, P. COLSON, A. CATALDO, B. FOSSÉPREZ, et X. THUNIS, « Chapitre 3 - Les causes d'interruption de la prescription », *Manuel de droit des obligations*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 1041.

²¹⁵ Bruxelles, 12 février 1971, *Recht. Weekbl.*, 1971-1972, col. 1307.

L'interruption civile consiste soit en l'assignation juridique du possesseur par le *verus dominus* qui revendique la propriété du bien, soit en la reconnaissance par le possesseur du droit d'autrui sur la chose. L'interruption civile est donc le résultat d'actes juridiques.

L'abandon volontaire provoque également l'interruption. Il y a en effet la perte de l'*animus domini*, l'intention de poser les actes sur le bien en étant propriétaire²¹⁶. La possession est alors immédiatement interrompue. La possession n'existe alors plus, à partir du jour de la perte effective du *corpus*. Nous avons cependant du mal à concevoir cette hypothèse. En effet, le possesseur aurait renoncé de sa propre volonté à sa possession, ce qui semble être un cas assez rare. Le possesseur cesse de l'être lorsqu'il ne se comporte plus comme un propriétaire sans qu'il ait pour autant reconnu le droit d'autrui sur le bien. Il y a donc perte de l'*animus* et du *corpus*. Etant donné ce que sont les deux conditions essentielles d'une possession, la prescription ne peut plus courir.

L'article 2244 de l'ancien Code civil indique que la citation en justice interrompt la prescription. Il n'y a pas d'inaction du propriétaire et la prescription se trouve ébranlée. La citation en justice est une marque d'intérêt de la part du propriétaire, qui ne laisse pas la prescription du possesseur continuer à courir. Le *verus dominus* n'est donc pas négligent et ne souhaite pas se voir dépossédé de son droit de propriété. Cette demande a pour objet que la juridiction reconnaisse le demandeur propriétaire du bien sur lequel le possesseur exerce un droit²¹⁷. De ce fait, la prescription est interrompue.

La loi soumet l'interruption civile à certaines formes, à savoir la citation en justice, la saisie ou le commandement²¹⁸. Seule la citation en justice interrompt l'usucapion, les deux autres interrompent la prescription extinctive.

La citation en justice est largement interprétée par la jurisprudence. L'assignation, même en référé, n'interrompt la prescription que lorsqu'elle a pour effet de traduire le possesseur en justice pour régler le conflit au sujet de la propriété²¹⁹.

Conformément à l'article 2246 de l'ancien Code civil, l'erreur commise par le demandeur sur la compétence de la juridiction produit tout de même son effet interruptif. Ce n'est pas au *verus dominus* de subir les frais des règles de compétence de la juridiction belge qui sont assez complexes, et il serait injuste qu'une prescription continue à courir en raison d'une erreur du

²¹⁶ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 374.

²¹⁷ I. DURANT, *op. cit.*, p. 257.

²¹⁸ Art. 2244, anc. C. civ.

²¹⁹ J-F. VAN DROOGHENBROECK et M. MARCHANDISE, *op. cit.*, pp. 422-423.

verus dominus. De plus, le fait d'intenter l'action auprès d'une juridiction incompétente manifeste la volonté du revendiquant et il ne peut être prétendu qu'il y a une inaction de la part du *verus dominus*.

En vertu de l'article 2247 de l'ancien Code civil, l'interruption est considérée comme non avenue s'il y a un désistement de la demande ou si la demande est rejetée. Autrefois, l'interruption était considérée comme non avenue lorsque l'assignation était nulle pour vice de forme. La loi du 16 juillet 2012 modifiant le Code civil et le Code judiciaire, en vue de simplifier les règles qui gouvernent le droit civil²²⁰, a supprimé cette hypothèse²²¹. La doctrine avait en effet relevé l'incohérence puisque l'effet interruptif tient davantage à la manifestation de la volonté qu'aux formes adoptées²²².

Le désistement ne porte pas atteinte au droit de réintroduire une demande, mais encore faudrait-il que la demande ne soit pas introduite trop tard²²³. Il faut relever que le désistement ne se présume pas²²⁴.

Seule la prescription est interrompue, mais ce n'est pas le cas de la possession. Le possesseur est désormais de mauvaise foi et ne peut prescrire, mais continue à posséder le bien. L'assignation du propriétaire immobilise la situation de fait. La période interruptive ne prend fin que lorsque la décision n'est susceptible d'aucun recours, tant ordinaire qu'extraordinaire²²⁵. L'effet interruptif subsiste jusqu'à ce que la décision devienne irrévocable²²⁶.

L'acte juridique du possesseur interrompt la prescription si le possesseur reconnaît le droit de propriété de celui contre qui il prescrit²²⁷. Cette reconnaissance peut résulter d'une convention ou d'un acte unilatéral, d'un acte passé avec le véritable propriétaire ou avec un tiers ; exprès ou tacite. La perte de l'*animus* est ici manifeste en ce que le possesseur reconnaît ne pas agir sur la chose comme un propriétaire.

Conformément à l'article 2248 de l'ancien Code civil, la reconnaissance volontaire que le possesseur fait du droit de celui contre qui il prescrivait produit un effet interruptif. Il peut s'agir

²²⁰ M.B., 3 août 2012

²²¹ M. REGOUT-MASSON, « La prescription libératoire en matière civile – Examen de la jurisprudence publiée de janvier 2007 à juin 2012 », *J.T.*, 2012, p. 704.

²²² J-F. VAN DROOGHENBROECK et M. MARCHANDISE, *op. cit.*, p. 441.

²²³ Cass., 14 février 1952, *Pas.*, 1952, I, p. 349

²²⁴ Cass., 31 janvier 1963, *Pas.*, 1963, I, p. 629.

²²⁵ J-F. VAN DROOGHENBROECK et M. MARCHANDISE, *op. cit.*, pp. 436-437.

²²⁶ C. EYBEN et J. ACOLTY, « La prescription en droit civil et commercial », B. COMPAGNON (dir.), *La prescription*, Limal, Anthemis, 2011, pp. 88-89.

²²⁷ Art. 2248, anc. C. civ.

du propriétaire, recevant l'écrit du détenteur reconnaissant qu'il exerce son droit à titre précaire. Pour rappel, il y a prescription pour autant que l'on possède le bien à titre de propriétaire, pour son compte personnel. En reconnaissant détenir la chose d'autrui, il y a également la renonciation de ne pas invoquer la prescription et la perte de l'*animus*. Paradoxalement, rien de lui empêche (en théorie) de recommencer à prescrire si les deux conditions de la possession sont réunies. Il y a là un vrai paradoxe donc ce genre de cas peut paraître improbable mais, légalement, la prescription recommencerait à zéro. Seule une prescription trentenaire pourrait être envisageable, la bonne foi ne pouvant pas être concevable après une telle reconnaissance.

§2. La suspension

Contrairement à l'interruption, la cause de suspension n'efface pas la possession accomplie antérieurement²²⁸. La prescription est empêchée de courir en raison de la cause de suspension. Dès le moment où elle cesse, le possesseur ne doit pas recommencer une nouvelle prescription. Ainsi, les années de prescription utiles antérieures à l'apparition de la cause de suspension demeurant acquises s'ajoutent aux années postérieures.

Par exemple, le délai de l'usucapion trentenaire est suspendu dix ans après le début de la prescription en raison du mariage de celui contre qui il prescrit le 1^{er} avril 2018. Si celui-ci vient à divorcer et que le jugement prononçant le divorce acquiert force de chose jugée, il restera vingt années supplémentaires pour que la prescription soit acquise.

La suspension n'impacte donc pas les conditions de la prescription²²⁹. Elle a pour effet d'allonger la prescription d'un délai équivalent au temps pendant lequel la cause de suspension a perduré. C'est donc une prolongation de la prescription correspondant au temps pendant lequel il y a eu une suspension. Les causes de suspension sont prévues par la loi.

L'interruption, autrefois dite naturelle, aujourd'hui cause de suspension, a lieu lorsqu'il y a eu une dépossession. La possession est suspendue lorsqu'il y a privation de la jouissance de la chose par l'ancien propriétaire ou par un tiers, à condition que cette privation de la jouissance de la chose dure pendant plus d'un an en vertu de l'article 3.19, §3, 4^o combiné à l'article 3.27, alinéa 2. L'article 2243 de l'ancien Code civil, qui indiquait qu'« il y a interruption naturelle,

²²⁸ F. GEORGE, P. COLSON, A. CATALDO, B. FOSSÉPREZ, et X. THUNIS, « Chapitre 4 - Les causes de suspension de la prescription », *Manuel de droit des obligations*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 1055.

²²⁹ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 392.

lorsque le possesseur est privé, pendant plus d'un an, de la jouissance de la chose, soit par l'ancien propriétaire, soit même par un tiers », se retrouve donc abrogé.

Le fait d'un tiers peut émaner quant à lui du *verus dominus* bien évidemment, d'un voleur ou encore d'un usurpateur. Dans ce cas, la possession est suspendue à l'expiration du délai d'un an. Si l'action possessoire est intentée par le possesseur avant l'expiration de ce délai, la privation de l'exercice de fait n'aura aucun effet sur la possession immobilière et donc aucun effet non plus sur la prescription. Pour le dire autrement, le possesseur est considéré comme gardant sa possession si la privation de l'exercice de fait ne dépasse pas un an. Dans le cas contraire, la prescription sera suspendue.

Par conséquent, l'un des deux éléments essentiels de la possession, à savoir le *corpus*, n'existe plus pour le possesseur, provoquant ainsi la suspension. Le délai annal requis s'explique pour permettre au possesseur d'introduire l'action possessoire pendant l'année du trouble²³⁰. Le possesseur peut reprendre sa prescription au moment où elle a été suspendue s'il reprend possession du bien. Ce n'est donc plus une interruption naturelle comme sous l'empire de l'ancien Code civil, ce qui a pour conséquence de considérablement changer les effets de la privation de l'exercice de fait pendant plus d'un an.

Il convient de mettre en avant que le possesseur qui agit dans le délai annal et reprend sa possession ne rentre pas dans le champ d'application de la suspension. La prescription continue à courir comme si la privation de jouissance n'avait pas eu lieu et qu'il y avait eu possession non suspendue.

La suspension ne peut être seulement restreinte aux cas où la prescription est en cours. Maxime Marchandise avance ainsi que la prescription, qu'elle ait commencé à courir ou non, est simplement suspendue²³¹. Les droits n'en deviennent pas pour autant imprescriptibles, mais ne peuvent courir tant que la cause de suspension existe. La prescription ne peut alors courir tant que la minorité ou le mariage existe. La doctrine donne alors la qualification du « déplacement de point de départ du délai » plutôt que de la suspension du délai²³².

²³⁰ Art. 3.25, al. 1^{er}, C. civ.

²³¹ M. MARCHANDISE, *La prescription. Principes généraux et prescription libératoire*, coll. De Page – Traité de droit civil belge, vol. VI, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 227-228.

²³² M. BOREQUE, « La fraude en droit des assurances sous l'angle de la prescription », *R.G.A.R.*, 2024/2-3, p. 204.

La possession ne peut aboutir à l'usucapion tant que la cause de suspension existe. Les articles 2251 et suivants sont les articles relatifs aux causes de suspension qui envisagent les différents cas où la prescription cesse de courir contre certaines personnes.

Elle accorde une faveur en étant limitée « aux personnes que la loi a voulu protéger »²³³. La prescription est donc arrêtée au bénéfice de ceux qui ne savent pas se défendre. La suspension n'exige pas que la prescription ait commencé à courir pour prendre effet²³⁴.

En droit romain, le juriste Bartole consacrait déjà comme principe général de la suspension l'adage *non valentem agere non currit prescriptio*²³⁵. La prescription ne pouvait être opposée au détriment de quelqu'un qui n'avait pas su agir²³⁶. Vu le grand nombre de cas où la prescription aurait pu être empêchée, seules les exceptions prévues par la loi entraînent la suspension. Le Code civil énumère les causes de suspension puisqu'auparavant, les juridictions avaient un pouvoir discrétionnaire quant au fait de statuer si nous sommes en présence d'une cause de suspension²³⁷.

Ce sont des situations dans lesquelles le *verus dominus* ne peut agir en revendication. Il serait dès lors injuste de permettre au possesseur de prescrire acquisitivement. La prescription est mise en *stand-by* pendant l'existence de la cause de suspension. Si la prescription n'avait pas commencé à courir, la cause de suspension a pour effet de retarder le départ de la prescription. Dès que la cause de suspension cesse, la prescription recommencera à courir au moment où elle a été suspendue ou bien commencera à courir dans le cas où cause de suspension a toujours existé. Les causes de suspension empêchent la prescription de courir au bénéfice de certaines personnes. Celles-ci seront protégées en ce que la loi les considère comme étant incapables de s'opposer à l'usucapion.

L'article 2252 de l'ancien Code civil prévoit que la prescription ne court pas en principe contre les incapables qui sont représentés, les mineurs et les majeurs en tutelle. Le législateur craignait que le représentant légal, du fait de sa négligence, n'interrompe pas la prescription²³⁸. La locution « mineur » s'étend également aux mineurs émancipés et aux majeurs mis sous statut

²³³ J-F. VAN DROOGHENBROECK et M. MARCHANDISE, *op. cit.*, p. 460.

²³⁴ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 388.

²³⁵ *La prescription ne court pas contre celui qui ne peut agir en justice.*

²³⁶ N. CARRETTE et J. VAN DE VOORDE, « Ontwetendheid en bevrijdende verjaring. Verzoening met de grondrechten via Contra non valentem agere non currit praescriptio ? », N. CARRETTE et B. WEYTS (dir.), *Verantwoord aansprakelijkheidrecht. Liber amicorum Alois van Oevelen*, Anvers, Intersentia, 2017, p. 107.

²³⁷ J-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CINAMONTI, *op. cit.*, p. 214.

²³⁸ C. EYBEN et J. ACOLTY, *op. cit.*, p. 93.

de minorité prolongée²³⁹. Il paraît étrange que ne soient pas cités dans les causes de suspension les faibles d'esprit, les prodigues, les majeurs placés sous administration provisoire ou les mineurs sous conseil judiciaire. Ces derniers ont pourtant une incapacité comparable à celle du mineur émancipé²⁴⁰. Il y a alors suspension immédiate d'une usucapion qui n'a pas encore commencé à courir. Beaucoup de prescriptions peuvent prendre cours sans pour autant qu'elles ne prennent effet en vue de cette règle, apportant un manque de sécurité pour les auteurs de la prescription. La prescription peut commencer à courir dès que la personne contre laquelle la possession est prescrite est majeure, à condition que personne n'ait réagi à l'encontre du possesseur entretemps.

L'article 2253 de l'ancien Code civil stipule que la prescription ne court pas entre époux pendant la durée du mariage. L'action en revendication intentée contre son époux possesseur serait moralement malvenue car il diviserait le ménage et occasionnerait des troubles, ce que le législateur a voulu éviter²⁴¹. Il faut ajouter que la possession serait, dans un pareil cas, opposée à la qualité de non équivoque, condition essentielle pour la possession²⁴². En effet, un doute subsisterait quant à la qualité de possesseur entre les époux, ce qui ne pourrait pas rendre la possession utile. La prescription court néanmoins contre la femme mariée non séparée des biens au profit des tiers sur les biens dont le mari a l'administration²⁴³. La prescription est suspendue jusqu'à ce qu'une décision prononçant le divorce acquière force de chose jugée²⁴⁴.

Toujours sous la maxime *contra non valentem*, il y aurait suspension de l'usucapion selon la doctrine dans le cas d'un droit conditionnel ou éventuel jusqu'à son éventuelle survenance²⁴⁵. Les droits conditionnels sont les droits attachés à une condition suspensive contractuelle ou légale²⁴⁶. Quant aux droits éventuels, il s'agit de ceux dont l'acquisition s'opèrerait par l'effet d'une vocation héréditaire et dépendant d'un certain événement²⁴⁷.

Il est donc impossible de prescrire lorsque l'acquéreur acquiert un immeuble en vertu d'un contrat et que l'aliénateur est sous condition. En effet, l'acheteur est empêché de commencer à prescrire la possession puisqu'il existe dès lors l'éventualité d'une résolution et de l'obligation

²³⁹ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 388.

²⁴⁰ J. HANSENNE, *ibidem*, p. 389.

²⁴¹ F. GEORGE, P. COLSON, A. CATALDO, B. FOSSÉPREZ, et X. THUNIS, « Chapitre 4 - Les causes de suspension de la prescription » *op. cit.*, p. 1055.

²⁴² J-F. VAN DROOGHENBROEK et M. MARCHANDISE, *op. cit.*, p. 403.

²⁴³ Art. 2254, anc. C. civ.

²⁴⁴ C. EYBEN et J. ACOLTY, *op. cit.*, p. 94.

²⁴⁵ C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, *op. cit.*, p. 312.

²⁴⁶ C. RENARD et J. HANSENNE, *ibidem*, p. 312.

²⁴⁷ C. RENARD et J. HANSENNE, *ibidem*, p. 312.

de restitution. La doctrine admet que la prescription ne court pas contre la personne investie d'un droit éventuel²⁴⁸. En prolongeant le raisonnement, nous apercevons que les situations quant aux droits éventuel et conditionnel sont similaires. Le droit de la personne n'est alors pas réalisé et la prescription ne peut pas courir²⁴⁹.

Section 5. La jonction des possessions

La prescription acquisitive n'est pas soumise à l'exigence de la possession par la même personne pendant toute la durée de la prescription. Il serait contraire à l'objectif de consolider les droits puisqu'il n'est pas rare qu'il y ait une mutation immobilière avant le délai requis de la prescription.

Il peut arriver que le possesseur décède ou qu'il transmette à autrui le droit de propriété. La possession prend alors fin dans le chef du défunt ou de la personne qui transmet le droit. Le *corpus* et l'*animus* disparaissent pour être désormais entre les mains de l'héritier ou de l'acquéreur. Il est possible que le temps de possession du possesseur à lui seul ne suffise pas à atteindre le délai requis. Le possesseur peut, pour arriver à cette durée, ajouter au temps de sa possession personnelle le temps de possession de son auteur, qu'il soit à titre universel ou particulier, à titre lucratif ou onéreux. L'article 3.19, §2, alinéa 2 prévoit que l'acquéreur ou le donataire pourra joindre à son temps de possession celui pendant lequel avait possédé le vendeur ou le donateur. Pour l'héritier, il peut aussi tenir compte du temps de possession du défunt pour l'ajouter au sien. Il faut que l'auteur ait réellement été possesseur. La jonction des possessions doit amener au temps nécessaire pour pouvoir se prévaloir de l'usucapion. C'est ce que l'on appelle la jonction des possessions. Il faut un lien de droit entre les possesseurs pour se prévaloir de la prescription. À défaut, les possessions ne se cumuleront pas.

La possession et ses qualités sont-elles appréciées en la personne de l'auteur ? Ou en celle de l'ayant-cause ? Le texte de l'ancien Code civil s'était révélé particulièrement lacunaire à cet égard. Au travers de la doctrine et de la jurisprudence, des différences ont été opérées entre les ayants-cause particuliers et les ayants-cause universels, pour amener à la solution apportée par le nouveau Code civil.

²⁴⁸ C. RENARD et J. HANSENNE, *ibidem*, p. 313.

²⁴⁹ C. RENARD et J. HANSENNE, *ibidem*, p. 313.

§1. Le lien juridique

La jonction requiert l'existence d'un lien juridique entre les possesseurs successifs, selon un arrêt de la Cour de cassation²⁵⁰. Jacques Hansenne affirmait qu'il n'était pas admis de joindre sa possession sans lien juridique ; par exemple, en cas de dépouillement du bien du propriétaire ou en cas d'une confrontation judiciaire ayant tourné en faveur du possesseur²⁵¹. Les travaux préparatoires indiquent que ce lien juridique doit être recherché dans l'acte juridique conclu entre l'ayant-cause et son auteur²⁵², ce qui a pour effet de maintenir l'exigence²⁵³. Il faut un acte juridique, un *negotium* apte à transmettre le droit avec remise de la chose qui fait l'objet de la possession²⁵⁴.

La preuve légale de la transmission des droits de l'auteur doit être rapportée par le possesseur pour prétendre à la jonction, selon un ancien arrêt du 11 février 1915 qui indiquait qu'il fallait « rapporter la preuve légale de la transmission »²⁵⁵. Il faut par ailleurs que la possession de l'auteur soit utile²⁵⁶.

Le possesseur actuel doit établir l'acte qui fonde la transmission à son profit de sa maîtrise de fait sur la chose. C'est un acte en principe écrit²⁵⁷. La règle de la jonction des possessions amène à appréhender la possession comme un droit susceptible d'être transmis. Ce n'est qu'en vertu d'un lien juridique que la jonction des possessions est envisagée. Les deux possessions se joignent en ce qu'elles portent sur un fonds identique, un même bien.

§2. A titre universel

L'héritier *ab intestat*, l'ayant-cause universel ou à titre universel recueille toute une partie du patrimoine. L'article 3.19, §2, alinéa 1^{er} revisite l'article 2235 de l'ancien Code civil en revoyant le mécanisme de la jonction des possessions. Il prévoit que la possession qui se transmet aux ayants-cause universels ou à titre universel est présumée de manière réfragable continuer la possession qui existait dans le chef de leur auteur, comprenant les vices ou la mauvaise foi, entérinant ainsi la jurisprudence²⁵⁸. L'héritier continue donc une possession identique à celle de

²⁵⁰ Cass., 2 juin 1989, *Pas.*, 1989, I, p. 1.051.

²⁵¹ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 344.

²⁵² Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 55, 16 juillet 2019, n° 0173-001, p. 50.

²⁵³ P. LECOCQ et R. POPA, *op. cit.*, p. 42.

²⁵⁴ Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 50.

²⁵⁵ Cass., 11 février 1915, *Pas.*, 1915, I, p. 183.

²⁵⁶ Civ. Liège, 15 juin 1844, *B.J.*, 1845, col. 296.

²⁵⁷ C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, *op. cit.*, p. 308.

²⁵⁸ Civ. Namur, 31 mars 2009, *Rev. not. b.*, 2010, p. 466.

son auteur²⁵⁹. Le droit romain concevait également que la prescription continuait dans le chef de l'héritier et ne s'interrompait pas à la mort du possesseur²⁶⁰. Les qualités de la possession s'apprécient seulement en la personne de l'auteur, et non pas en celle de l'ayant-cause. Le possesseur peut prendre en compte la possession antérieure à la sienne, en ce qu'il a simplement continué la possession pour écarter une revendication à son égard. Nous pouvons supposer que l'héritier ne possède son bien que depuis quatre ans et qu'il serait malvenu de le dépouiller de son bien lorsque son auteur de mauvaise foi avait possédé le bien pendant une durée de vingt-six ans. Lorsque le défunt n'avait pas une possession viciée et qu'il avait l'*animus*, la possession de l'ayant-droit comprendra les mêmes qualités, même si elles sont absentes dans son chef. Lorsque le défunt était de bonne foi, l'héritier bénéficie automatiquement de la possibilité d'invoquer la prescription abrégée, même s'il n'est pas de bonne foi. À l'inverse, lorsque le défunt était de mauvaise foi, l'héritier sera privé de la possibilité de recourir à la prescription abrégée et ne peut alors prescrire que par trente ans²⁶¹. On ne peut donc pas parler réellement d'une jonction de possession, mais davantage d'une « continuation de la possession », pour se conformer aux dires de Jacques Hansenne²⁶². Vincent Sagaert disait qu'il fallait percevoir la situation comme celle dans laquelle l'auteur n'avait jamais cessé de posséder et que sa possession continue tout naturellement²⁶³. Les conditions de l'usucapion doivent par conséquent être appréciées dans le chef de l'auteur et non dans celui de l'ayant-cause universel. Le délai requis pour prescrire est calculé non seulement chez l'auteur, mais aussi chez l'ayant-cause. L'ayant-cause joindra le délai durant lequel il a prescrit à celui de son auteur. Par exemple, si l'auteur avait possédé pendant vingt-quatre ans avant de décéder, l'ayant-cause universel continuera la possession pendant encore six ans pour pouvoir se prévaloir de l'usucapion.

§3. A titre particulier

En cas de transmission à titre particulier, par exemple, à la suite d'une vente, d'une donation ou d'un legs particulier, les deux possessions s'apprécient séparément et c'est seulement si les deux possessions sont utiles qu'elles peuvent se joindre. Les possessions de l'auteur et de l'ayant-cause font l'objet d'une appréciation qui leur est propre à chacune. L'ayant-cause ne continue

²⁵⁹ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 205.

²⁶⁰ Y. STRICKLER, *Les biens*, Paris, PUF, 2006, p. 413.

²⁶¹ Anvers, 26 mars 2001, *R.G.D.C.*, 2002, p. 395.

²⁶² J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 343.

²⁶³ V. SAGAERT, "De verkrijgende verjaring van onroerende goederen herbezocht. Een aanzet tot het debat over het verjaringsrecht", *op. cit.*, p. 1591.

pas la personnalité de son auteur²⁶⁴. Les deux possessions peuvent donc se cumuler en vertu de l'article 3.19, §2, alinéa 2. Il n'est pas permis de joindre une possession viciée à sa possession²⁶⁵. La possession de l'ayant-cause ne dépend pas de la possession utile de l'auteur, celle-ci ne suffit pas. L'ayant-cause doit lui aussi avoir une possession véritable. La possession viciée de l'auteur n'empêche pas une possession utile de l'ayant-cause. Cependant, dans cette hypothèse, le possesseur ne peut comptabiliser le temps durant lequel le bien était en possession de l'auteur, puisque cette possession était viciée. C'est dans le cas où les deux possessions sont utiles que l'ayant-cause tiendra compte du temps durant lequel son auteur possédait le bien, pour joindre le temps de possession de son auteur au sien. Si son auteur était possesseur précaire, il peut être possesseur *animo domini* et inversement. C'est donc la « vraie » jonction des possessions²⁶⁶.

L'acquéreur ne pourra joindre sa possession exempte de vices à celle du vendeur qui en est entachée²⁶⁷. Il pourra ajouter le temps de possession de son auteur au sien si les deux possessions sont utiles. De plus, il n'y a pas que deux possessions qui peuvent être jointes, car le possesseur peut joindre sa possession à l'auteur et à l'auteur de son auteur. Nicolas Bernard dit que, dans cette hypothèse, nous ne sommes plus dans la jonction de possession à proprement parler, mais dans l'addition de possession²⁶⁸.

Les possessions sont présumées de bonne foi et peuvent donc se joindre. Néanmoins, lorsque les possessions sont différentes, les années utiles pour une prescription abrégée peuvent compléter la prescription trentenaire. À l'inverse, la prescription trentenaire ne peut être comptabilisée pour se prévaloir ensuite de la prescription abrégée²⁶⁹. En effet, la bonne foi que requiert la prescription abrégée a pour effet qu'il est impossible pour le possesseur se prévalant de l'usucapion trentenaire de prétendre ensuite à la prescription abrégée. L'ayant-cause de bonne foi, qui a un auteur de bonne foi, pourra invoquer l'usucapion abrégée²⁷⁰. En effet, la bonne foi est requise pour la prescription abrégée, ce qui n'est pas le cas de la prescription trentenaire.

En conclusion, la jonction des possessions n'existe plus vraiment selon la doctrine d'aujourd'hui, étant qualifiée de continuation ou d'addition des possessions. En faisant

²⁶⁴ C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, *op. cit.*, p. 308.

²⁶⁵ A. DESPRET, *op. cit.*, p. 25.

²⁶⁶ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 346.

²⁶⁷ Mons, 28 décembre 1999, *J.L.M.B.*, 2001, p. 656.

²⁶⁸ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, *op. cit.*, p. 95.

²⁶⁹ F. TERRE et P. SIMLER, *Droit civil. Les biens*, 9^e ed., Paris, Dalloz, 2014, p. 381.

²⁷⁰ Liège, 13 mars 1850, *Pas.*, 1850, II, p. 275.

abstraction de ces débats sur la terminologie, nous pouvons observer une différence réelle entre la transmission à titre particulier et la transmission à titre universel. Les deux transmissions ne sont pas soumises aux mêmes règles et, dans le cas de la transmission à titre universel, l'ayant-cause dépend malheureusement de la situation juridique de son auteur.

Chapitre 5. Les effets de l'usucapion

Le présent chapitre termine le premier Titre en s'intéressant aux effets de l'usucapion. Parmi ceux-ci, il y a bien évidemment l'acquisition (section 1), mais également un effet rétroactif assuré (section 2). Le possesseur a toutefois la possibilité de renoncer à la prescription acquisitive (section 3). Enfin, la prescription acquise est un mode de preuve infaillible, classée au sommet de la hiérarchie des preuves (section 4).

Section 1. L'acquisition

Au moment où les conditions sont remplies, la propriété est acquise une fois la prescription invoquée²⁷¹. Bien évidemment, seul ce qui a été effectivement possédé peut être acquis²⁷². Une fois la prescription accomplie, le possesseur est à l'abri de toute prétention sur le bien qu'il possède, puisqu'il est titulaire d'un droit immobilier sur ce bien.

L'éventuelle revendication ne rencontrera guère de succès contre un défendeur invoquant une prescription accomplie²⁷³. Il en va de même pour une action en bornage pourtant imprescriptible, qui n'empêche pas le possesseur d'opposer la prescription acquisitive qui a joué entre les deux propriétés litigieuses depuis plus de trente ans, selon l'arrêt rendu par la cour d'appel de Liège²⁷⁴.

Section 2. L'effet rétroactif

L'alinéa 3 de l'article 3.26 indique que l'acquisition de la propriété par prescription opère rétroactivement au jour de l'entrée en possession utile, confirmant les enseignements doctrinaux²⁷⁵. Son bénéficiaire est censé être propriétaire de l'immeuble possédé dès le jour de son entrée en possession et non pas à l'expiration du délai de prescription. La raison est que le possesseur a agi comme le propriétaire à compter de l'entrée en possession, car il avait *l'animus domini*.

²⁷¹ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 404.

²⁷² J. HANSENNE, *ibidem*, p. 406.

²⁷³ M. MUYLLE, « Het eeuwighdurend karakter van het eigendomsrecht. Oude materie, nieuwe perspectieven », *R.W.*, 2013-2014, p. 8.

²⁷⁴ Liège, 20 janvier 2005, *J.L.M.B.*, 2006, p. 578.

²⁷⁵ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 407 ; V. SAGAERT, "De verkrijgende verjaring van onroerende goederen herbezocht. Een aanzet tot het debat over het verjaringsrecht", *op. cit.*, p. 1591.

Les droits nés du possesseur avant l'accomplissement de la prescription sont rétroactivement entérinés. La rétroactivité permet également de protéger les tiers qui ont cru traiter avec le véritable propriétaire. Si la propriété n'était pas acquise rétroactivement, il serait visible que la personne ayant contracté n'était qu'un simple possesseur. Néanmoins, il est devenu entretemps propriétaire et la remise en cause de cette relation aurait peu de sens. Le *verus dominus* s'étant désintéressé du bien, il n'est pas concevable de remettre en cause tous les actes du possesseur pendant la durée de la prescription acquise. Les fruits perçus même de mauvaise foi lui demeurent ainsi acquis²⁷⁶ et les droits réels consentis par le possesseur pendant la période de possession sont consolidés et inattaquables²⁷⁷. La rétroactivité permet ainsi la consolidation de tous les actes effectués par le possesseur durant le délai de la prescription acquisitive.

L'usucapion a donc comme conséquence l'acquisition rétroactive d'un droit réel immobilier sur le bien possédé jusque-là par le possesseur désormais devenu propriétaire. Les travaux préparatoires précisent toutefois que l'effet rétroactif de la prescription acquisitive peut être limité à certains moments²⁷⁸.

La première limite est le contrat à travers lequel les parties ont fixé la date du transfert de propriété. Bien que le possesseur soit entré en possession avant la date fixée, le délai de prescription ne pourra commencer à courir qu'à partir de la date convenue entre les parties et non dès l'entrée en possession²⁷⁹. La seconde est le non-respect de l'article 3.30, §2. Cette disposition prévoit qu'à défaut de transcription de l'acte qui constate la prescription acquisitive d'un bien, l'acte est inopposable aux tiers de bonne foi, qui disposent d'un droit réel concurrent sur le bien. La rétroactivité de l'acquisition ne peut donc être opposée aux tiers que lorsque l'acte constatant la prescription est transcrit.

Le possesseur devient rétroactivement propriétaire dès l'entrée en possession, alors que la loi requiert un certain délai pour qu'il devienne propriétaire. Une situation de fait devient alors une situation de droit par l'écoulement du temps, faisant disparaître la situation pathologique. Cette règle récompense en quelque sorte le possesseur qui, bien qu'étant potentiellement un usurpateur, s'est toujours comporté comme un propriétaire, et donne effet aux prétendus actes juridiques qu'il a réalisés alors qu'il n'était qu'un simple possesseur.

²⁷⁶ Art. 3.29, al. 2, C. civ.

²⁷⁷ N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, op. cit., p. 146.

²⁷⁸ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 55, 16 juillet 2019, n° 0173-001, p. 64.

²⁷⁹ P. LECOCQ et V. SAGAERT, op. cit., p. 157.

Section 3. La possibilité de renoncer

La renonciation à une prescription acquise a lieu lorsqu'au cours d'une action en revendication portée contre le possesseur, celui-ci n'invoque pas le moyen d'usucapion pourtant acquis. Le renonçant ne renonce pas à un droit réel immobilier puisque celui-ci ne lui a pas encore été acquis de plein droit, mais il renonce de manière tacite à l'opportunité de se prévaloir d'une prescription achevée afin de devenir propriétaire²⁸⁰.

L'article 2220 de l'ancien Code civil autorise la renonciation à la prescription, pour autant qu'elle soit acquise. C'est une renonciation à une prescription acquise, c'est-à-dire une prescription achevée. On ne peut donc pas renoncer à la prescription d'avance. Il n'est donc pas possible de renoncer à une prescription en cours ou à celle « non encore commencée »²⁸¹. Ceci est logique puisqu'une prescription non acquise est sans effet, ce qui ne permet pas de se prévaloir de l'usucapion tant que le délai n'est pas accompli. La prescription n'étant pas acquise, le possesseur pourrait tout simplement reconnaître le bien comme n'étant pas le sien. Le propriétaire pourrait alors demander l'expulsion du possesseur ou constater la pure tolérance. La renonciation est valable pour le passé mais est nulle pour l'avenir²⁸².

La renonciation requiert la capacité d'aliéner ce qui pose question quant au fait d'affirmer que la renonciation n'est point une aliénation²⁸³. La renonciation est un acte de disposition supposant la capacité de disposer du bien²⁸⁴. La renonciation n'opère pas un transfert de propriété. Par ce mécanisme, le possesseur renonce à se prévaloir d'un droit sur un bien. Le véritable propriétaire a donc toujours été titulaire d'un droit de propriété sur ce bien et il n'y a donc pas eu de transfert entre lui et le possesseur. La renonciation ne doit pas être acceptée par le bénéficiaire pour être valable.

La renonciation a une forme libre : expresse ou tacite de tout fait postérieur à l'expiration du délai de prescription impliquant de manière non équivoque l'intention d'abandonner le droit exercé²⁸⁵. Le renonçant peut expressément renoncer à la prescription sans qu'aucune action en revendication ne soit introduite pourtant contre lui.

²⁸⁰ M. MARCHANDISE, Traité de droit civil belge, t. VI, *La prescription. Principes généraux et prescription libératoire*, coll. De Page., Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 316.

²⁸¹ M. MARCHANDISE, *ibidem*, p. 309.

²⁸² M. MARCHANDISE, *ibidem*, p. 321.

²⁸³ Art. 2222, anc. C. civ.

²⁸⁴ Civ. Bruxelles, 28 octobre 2005, *R.G.E.N.*, 2006, p. 279.

²⁸⁵ Art. 2221, anc. C. civ.

La renonciation tacite est le résultat d'un fait supposant l'abandon non équivoque d'un droit acquis²⁸⁶. Elle a lieu pour celui qui, après avoir possédé le bien pendant une certaine durée, le prend par exemple en bail auprès du propriétaire. C'est au juge du fond d'apprécier les faits, d'où résulte la renonciation tacite²⁸⁷.

La renonciation à la prescription opère rétroactivement, le possesseur n'est jamais censé avoir été titulaire du droit²⁸⁸. Ainsi, tous les éventuels droits concédés durant la prescription renoncée par le renonçant sont nuls. Il paraît néanmoins surprenant qu'une personne s'étant comportée comme propriétaire renonce désormais à un droit dont elle peut s'en prévaloir. Seul un sentiment de conscience pourrait se justifier pour renoncer à son droit de propriété. Le *verus dominus* sera considéré par conséquent comme n'ayant jamais perdu la possession du bien. Il ne recouvre pas un droit, puisque c'est un droit qu'il a toujours eu.

Section 4. Un mode de preuve

La prescription acquisitive, qu'elle soit trentenaire ou abrégée, vaut présomption de propriété. Elle soustrait le possesseur des difficultés probatoires liées à l'existence de son droit²⁸⁹. Il lui suffit seulement de prouver le mode originaire pour automatiquement établir son droit²⁹⁰. Plus globalement, elle permet de prouver la propriété immobilière. La prescription acquisitive constitue dès lors un mode de preuve de la propriété. Le possesseur aurait dû à défaut établir que l'auteur était un véritable propriétaire, lui-même ayant-cause d'un vrai propriétaire. Il aurait donc fallu remonter cette chaîne de propriétaires jusqu'à l'acquisition originaire. Les Glossateurs employaient la notion de « *probatio diabolica* » pour soulever cette problématique²⁹¹. Il paraît assez difficile, voire impossible, de réaliser cette recherche. Quand bien même elle est réalisée, le temps consacré serait assez considérable. Lorsque le possesseur a acquis son bien d'un contrat translatif de propriété, il a également acquis son droit de propriété par un autre mode d'acquisition, l'usucapion, après l'écoulement d'un certain temps²⁹². L'usucapion a donc pour rôle de prouver une propriété immobilière lorsqu'il n'y a aucune autre façon de prouver le droit sur le bien possédé. Ainsi, l'usucapion l'emporte sur toutes les autres preuves, qu'elles soient irréfutables ou non. La prescription suffit à elle seule pour prouver de

²⁸⁶ Art. 2221, anc. C. civ.

²⁸⁷ C. RENARD et J. HANSENNE, *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, *op. cit.*, p. 322.

²⁸⁸ N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, *op. cit.*, p. 260.

²⁸⁹ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 316.

²⁹⁰ J. HANSENNE, *ibidem*, p. 218.

²⁹¹ Y. STRICKLER, *op. cit.*, p. 425.

²⁹² G. BAUDRY-LACANTINERIE et A. TISSIER, *Traité théorique et pratique de droit civil. De la prescription*, 3^e ed, Paris, Sirey, 1905, p. 21.

manière irréfutable la propriété. Le possesseur exerce les prérogatives du propriétaire pendant le temps de possession, le délai écoulé ne consolidant ainsi que sa situation de fait. Nous pouvons ainsi dire que la prescription acquisitive est, comme l'affirmait le professeur Gérard Cornu, comparable à l'autorité de chose jugée puisque la chose jugée en l'espèce, à savoir la propriété, a fait l'objet d'une décision définitive²⁹³.

L'usucapion dote l'acquéreur d'un immeuble d'un titre légal de propriété. Ainsi, la preuve que l'immeuble a été possédé pendant le temps requis de la prescription par celui qui se prétend propriétaire suffit. L'usucapion en tant que titre légal est donc une preuve décisive.

L'article 3.52 du Code civil contient une disposition relative aux règles de preuve introduisant ainsi une hiérarchie des différents moyens de preuve. Cette hiérarchie est importante puisqu'elle permet de résoudre les conflits de propriété à défaut de contrat. Les modes originaires d'acquisition²⁹⁴ ont la priorité sur les autres moyens de preuve²⁹⁵. Le titre valable vient ensuite²⁹⁶ et à défaut des deux précédents modes de preuve, « et sous réserve que la propriété appartienne nécessairement à l'une des parties au procès, la possession prévaut ». Ce sera alors au juge de solutionner de ce conflit de preuve puisqu'il « détermine le propriétaire le plus vraisemblable »²⁹⁷. Cette hiérarchie a été instituée car, selon les auteurs de la loi du 4 février 2020, « les actions en revendication donnent lieu à d'après discussion, qui aboutissent souvent à une question de la charge de la preuve »²⁹⁸, et l'article 3.52 « tente précisément de hiérarchiser les moyens de preuve »²⁹⁹. Bien évidemment, ces règles relatives à la preuve ne doivent pas être employées « pour contrecarrer les règles de preuve en matière juridique »³⁰⁰. L'article 3.52 indique qu'il s'applique sans porter préjudice aux articles relatifs au rôle probatoire de la possession, comme l'article 3.23 qui accorde au possesseur une présomption réfragable d'être titulaire du droit réel dont il a l'exercice.

Il est intéressant d'apercevoir le fait que la prescription acquisitive et la possession jouent un grand rôle à défaut de contrat. La possession, qui n'est en fait que l'embryon de la prescription

²⁹³ G. CORNU, *op. cit.*, p. 244.

²⁹⁴ Art 3.14, C. civ.

²⁹⁵ Art 3.52, 1°, C. civ.

²⁹⁶ Art. 3.52, 2°, C. civ.

²⁹⁷ Art. 3.52, C. civ.

²⁹⁸ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 130.

²⁹⁹ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 130.

³⁰⁰ Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Ch. repr., 2019, n° 55-0173/001, p. 130.

acquisitive (puisque nécessairement, elle y conduit), cède face à cette dernière qui apparaît comme le plus grand mode de preuve.

Le deuxième paragraphe de l'article 3.61 du Code civil prévoit une hiérarchie des modes de preuve de la limite de la propriété. C'est une disposition qui ressemble à s'y méprendre à l'article 3.52. Tout comme dans ce dernier article, la priorité revient à la prescription acquisitive dans la hiérarchie de l'article 3.61. Vient ensuite l'acte authentique de bornage, sauf modification ultérieure. Les titres de propriété arrivent ensuite pour céder la dernière place de la hiérarchie à l'état de la possession et aux autres indices de fait.

Le possesseur peut également prouver son droit en démontrant que les auteurs ainsi que lui-même ont ensemble possédé le bien pendant le temps requis pour la prescription par la jonction des possessions³⁰¹. Les modes originaux reposent sur une circonstance de fait qui peut être rapportée par toutes voies de droit³⁰². Il en va de même pour les limites de la propriété foncière. Le juge accordera la propriété à la preuve du droit de propriété le plus probable³⁰³.

Cette préférence se caractérise par le fait que chacune des parties va présenter ses éléments et ses observations. Ainsi, la Cour d'appel de Liège a précisé que lorsque deux parties entendent se prévaloir du même titre fondant la propriété, les présomptions et les indices seront examinés afin de déterminer qui est le propriétaire³⁰⁴.

Le possesseur n'a pas à prouver son droit de propriété. Il appartient à celui qui conteste le droit de propriété au possesseur de prouver qu'il est le véritable propriétaire, puisqu'il est le demandeur tandis que le possesseur est le défendeur.

³⁰¹ J. HANSENNE, *op. cit.*, p. 234.

³⁰² J. HANSENNE, *ibidem.*, p. 218.

³⁰³ N. VERHEYDEN-JEANMART, P. COPPENS et C. MOSTIN, « Examen de jurisprudence (1989-1998). Les biens. », *R.C.J.B.*, 2000, p. 126.

³⁰⁴ Liège, 17 mai 2017, *R.G.D.C.*, 2017/9, p. 516.

Titre II. L'usucapion est-elle moralement acceptable ?

Le second Titre aborde la question de la prescription acquisitive sous un autre prisme. Faisons abstraction du droit positif actuel pour analyser comment la prescription acquisitive a été vue et critiquée au cours du temps. Le premier chapitre aborde la vision antique, détaillant plus longuement ce qu'en disait le droit romain. Le second chapitre s'intéresse quant à lui à la vision chrétienne de la question. Enfin, le dernier chapitre de ce Titre laisse place à nos opinions personnelles. Celles-ci n'engagent que l'auteur.

Chapitre 1. La vision antique concernant l'usucapion

Première période de l'histoire de l'Humanité où les écrits sont apparus, l'Antiquité connaissait déjà la possession prolongée permettant de devenir propriétaire. Que cela soit en Inde, en Grèce (section 1) ou à Rome (section 2), la prescription acquisitive puise ses origines au premier siècle avant J-C.

Section 1. En Inde et en Grèce

Dans la culture indienne, le « *Brihaspati* », datant du I^{er} siècle avant notre ère³⁰⁵, indique qu'une maison possédée depuis sa création par le même homme ne peut lui être soustraite³⁰⁶. La perte de possession d'une durée de dix ans n'entraîne pas l'extinction du droit de propriété si le propriétaire réclame constamment son bien durant cette période³⁰⁷. La possession prolongée n'entraîne pas automatiquement l'acquisition de la propriété, encore faut-il qu'il n'y ait pas de protestation de la part du véritable propriétaire.

Dans la Grèce antique, l'arbitrage entre deux Cités, à savoir Samos et Priène, concernant la forteresse de Carion et Dryoussa, nous semble exemplatif en la matière³⁰⁸. Priène possède les territoires disputés sans réaction de la part de Samos. Le temps passe et il y a toujours une absence de protestation de la part de Samos. Cette dernière reste silencieuse et s'est abstenue de réagir malgré la possession de Priène. Priène, par sa possession prolongée, acquiert donc la propriété. Ce litige est précurseur en matière de prescription acquisitive. En effet, il consacre ce mode d'acquisition de la propriété, alors que ce litige a eu lieu entre 197 et 191 av. J-C³⁰⁹.

³⁰⁵ J. JOLLY, *The Minor law books*, Oxford, Clarendon Press, 1889, p. 275.

³⁰⁶ J. JOLLY, *ibidem*, p. 354.

³⁰⁷ J. JOLLY, *ibidem*, p. 60.

³⁰⁸ A. MAGNETTO, « La querelle entre Samos et Priène : propositions pour un débat », *Topoi*, vol. 16, 2009, p. 9.

³⁰⁹ A. MAGNETTO, *ibidem*, p. 14.

Ce sont des règles peu connues de notre monde juridique qui démontrent que le livre 3 s'inspire de solutions parfois très anciennes, ou plutôt que le Code Napoléon n'a rien inventé. Le fait qu'une possession prolongée entraîne l'acquisition de la propriété dans le cas où le *verus dominus* ne réagit pas est en effet pensé depuis bien longtemps.

Section 2. En droit romain

L'usucapion tire son origine de l'*usucapio*, qui était un moyen d'acquérir la propriété d'un fonds de terre par une possession prolongée de deux ans³¹⁰. La possession était vue comme le pouvoir de fait sur le bien avec l'intention d'exercer ce pouvoir comme un propriétaire³¹¹. Cette idée était consacrée dans la loi des XII tables³¹², premier corpus de droit romain écrit. La propriété est acquise à condition que le possesseur soit de bonne foi, dispose d'un juste titre et ait une possession ininterrompue de deux ans³¹³.

Il y a ainsi l'acquisition du droit de propriété pour le possesseur et la perte de la propriété du fonds pour le propriétaire. Il reste toutefois l'exception selon laquelle le véritable propriétaire ne pouvait pas revendiquer son droit lorsqu'il était tombé dans les mains de l'ennemi, ou qu'il se trouvait à l'étranger dans l'intérêt de l'état. Il disposait alors d'une année supplémentaire pour revendiquer le bien, puisque le délai avait expiré³¹⁴.

Le juste titre était la cause qui permettait l'acquisition de la propriété du bien par la possession³¹⁵. La possession en tant qu'héritier, en tant qu'acheteur ou à titre de dot rentrait dans ces cas-là. Le titre devait de plus correspondre à la réalité³¹⁶. La bonne foi supposait quant à elle que la possession ait été obtenue de manière licite³¹⁷. La bonne foi n'était ainsi requise qu'au moment de l'entrée en possession³¹⁸. Le voleur ne pouvait ainsi pas prétendre à la prescription acquisitive puisqu'il n'était pas de bonne foi. Son état restait au mieux celui de la possession³¹⁹. La mauvaise foi survenue après l'entrée en possession n'impactait en rien le cours de la possession.

³¹⁰ G. CORNU, *op. cit.*, p. 273.

³¹¹ W. DECOCK, J. HALLEBEEK, et T. WALLINGA, « Chapitre V. - De l'acquisition de la propriété et des autres droits réels » in *Fondements romains du droit*, 1^{re} édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 131.

³¹² W. DECOCK, J. HALLEBEEK, et T. WALLINGA, *ibidem*, p. 130.

³¹³ A. HÊCHE, « II. - Les époques juridiques » in *L'acquiescement en droit international*, 1^{re} édition, Bruxelles, Bruylant, 2023, p. 94.

³¹⁴ W. DECOCK, J. HALLEBEEK, et T. WALLINGA, *op. cit.*, p. 128.

³¹⁵ W. DECOCK, J. HALLEBEEK, et T. WALLINGA, *ibidem*, p. 131.

³¹⁶ W. DECOCK, J. HALLEBEEK, et T. WALLINGA, *ibidem*, p. 132.

³¹⁷ W. DECOCK, J. HALLEBEEK, et T. WALLINGA, *ibidem*, p. 132.

³¹⁸ W. DECOCK, J. HALLEBEEK, et T. WALLINGA, *ibidem*, p. 133.

³¹⁹ W. DECOCK, J. HALLEBEEK, et T. WALLINGA, *ibidem*, p. 126.

L'usucapion du droit romain ne manque pas de ressembler à l'usucapion abrégée avant la réforme du Code civil. Il y a en effet la bonne foi, le juste titre et le caractère de continuité de la possession. Il n'y a qu'un pas pour conclure que les auteurs du Code Napoléon se sont décidément inspirés des solutions anciennes, dont le droit romain. Le délai qui fait acquérir la propriété est celui de la possession du possesseur (nommé aussi *l'usucapens*)³²⁰, et non pas celui du non-usage de la propriété par le véritable propriétaire. Cette règle inspirera plus tard la règle si chère de l'imprescriptibilité de la propriété et de l'action en revendication du *verus dominus*.

La possession prolongée permet alors d'acquérir la propriété lorsque le *verus dominus* n'a émis aucune objection à la possession d'autrui sur son bien. La solution apportée par les civilistes du XIXe siècle, par laquelle la situation de fait deviendrait une situation de droit par l'écoulement, n'était donc point novatrice. L'action en *rei vindicatio* (ancêtre de l'action en revendication) n'interrompt pas l'usucapion et le *verus dominus* doit agir en dehors de celle-ci pour ne pas perdre son droit de propriété³²¹. Lorsque les conditions sont remplies, le possesseur paisible d'un bien immobilier pourra alors mettre en échec toute réclamation sur le bien possédé. Il est intéressant de voir davantage de formalisme en droit romain que dans notre droit actuel, où l'action en revendication permet à elle seule d'anéantir les effets de la possession qui n'aurait pas atteint le délai requis.

L'usucapion étant réservée aux seuls citoyens romains, il fallait un mécanisme permettant de protéger les biens des étrangers. C'est donc là qu'apparaît la *praescriptio longi temporis*. Le délai de prescription est de dix ans entre habitants d'une même province et de vingt ans entre habitants de provinces différentes³²². La bonne foi et le juste titre du possesseur étaient des qualités également requises³²³. On peut dès lors comprendre de quoi l'article 2265 de l'ancien Code civil s'était inspiré en imposant des délais différents selon que le possesseur et le *verus dominus* habitaient dans le même ressort de la cour d'appel ou non. Au terme du délai correspondant à la situation, la *rei vindicatio* du *verus dominus* ne sera plus d'aucune utilité. La *praescriptio* permettait alors de mettre en échec toute demande à l'encontre du possesseur qui avait le bien en possession depuis un long moment, et d'acquérir la propriété au moment de la

³²⁰ E. CHEVREAU, *Le temps et le droit : la réponse de Rome*, Paris, De Boccard, 2006, pp. 83-84.

³²¹ E. CHEVREAU, *ibidem*, pp. 83-86.

³²² A. HÊCHE, *op. cit.*, p. 95.

³²³ W. DECOCK, J. HALLEBEEK et T. WALLINGA, *op. cit.*, p. 135.

codification de l'Empereur Justinien³²⁴. Elle permettait uniquement d'être un moyen de défense, sans créer de droit de propriété³²⁵.

« La possession de l'un et le silence de son adversaire sont deux exigences interdépendantes et cumulatives »³²⁶ disait Emmanuelle Chevreau. Le silence permettait alors à la possession de continuer son chemin puisqu'elle ne se voyait guère être perturbée³²⁷. Les digestes indiquaient que « La prescription a été introduite par une raison de bien public, pour que la propriété des choses ne restât pas longtemps ou même toujours dans l'incertitude, puisqu'on laisse d'ailleurs aux propriétaires un temps suffisant pour faire la recherche de leurs propriétés »³²⁸. Le droit romain voyait donc déjà la prescription comme le moyen de mettre fin aux conflits anciens et de permettre à la possession de devenir une situation de droit due à l'inertie prolongée du *verus dominus*. Les deux délais accordent en effet un délai assez raisonnable au propriétaire pour lui permettre de protéger son bien.

Contrairement à l'usucapion entre citoyens romains, « la prescription ne joue pas contre le détenteur de l'action réelle si une excuse légitime son absence de contestation »³²⁹. Cela représente donc les prémices de la règle de la suspension qui, aujourd'hui, empêche la prescription de courir contre certaines personnes pour lesquelles la loi a accordé l'exception. Contrairement à l'*usucapio*, la *praescriptio* permet seulement de protéger le possesseur en écartant toute action à son égard, sans lui octroyer le droit de propriété. C'est une différence très notable entre citoyens romains et étrangers, puisque l'étranger ne peut de facto pas devenir propriétaire par le biais de la possession prolongée.

Un possesseur dépourvu de bonne foi et de juste titre peut-il se prévaloir de sa possession prolongée sur le bien ? En droit belge, la prescription trentenaire écarte les revendications d'autrui lorsque le possesseur est de mauvaise foi. Le droit romain prévoyait un régime similaire permettant d'écarter les prétentions d'autrui, passé un certain délai. La *praescriptio longissimi temporis* permettait, après quarante ans, d'écarter toute réclamation, sans pour autant conférer un droit de propriété³³⁰. Le possesseur bénéficie seulement de la protection et non de l'acquisition.

³²⁴ E. CHEVREAU, *op. cit.*, p. 107.

³²⁵ E. CHEVREAU, *ibidem*, p. 111.

³²⁶ E. CHEVREAU, *ibidem*, p. 115.

³²⁷ E. CHEVREAU, *ibidem*, p. 112.

³²⁸ H. HULOT et M. BERTHELOT, *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, 7^e partie, Aalen, Réimpression Scientia Verlag, 1979, pp. 319-320.

³²⁹ E. CHEVREAU, *op. cit.*, p. 115.

³³⁰ A. HÊCHE, *op. cit.*, p. 96.

Nous pouvons considérer l'usucapion trentenaire comme la digne héritière de cette seconde *praescriptio* puisqu'elle produit ses effets sans que la bonne foi ne soit nécessaire et qu'elle court pendant un temps très long. Le délai trentenaire accompli, la *praescriptio* permet alors d'écarter toute revendication du *verus dominus* sans pour autant conférer le droit de propriété au possesseur³³¹. Les deux *praescriptio* ont donc les mêmes effets, à la différence que la première nécessite plus de conditions, justifiant ainsi un délai plus court.

Une différence de plus entre les deux *praescriptio* et l'*usucapio* est que la *rei vindicatio* interrompt le cours de la prescription pour les deux premières, alors que l'action ne suffit pas à elle seule à interrompre l'*usucapio*³³². La *praescriptio* est d'autant plus fragile que l'excuse légitime du *verus dominus* en entraîne la suspension³³³.

La bonne foi n'était requise qu'au moment de la prescription et il n'était pas nécessaire qu'elle subsiste tout le temps de la prescription³³⁴. La mauvaise foi apparue au cours de la prescription n'entachait pas celle-ci. Elle pouvait alors courir librement et produire ses effets. Justinien souhaitait par ces mécanismes mettre fin aux incertitudes autour de la titularité du droit de propriété sur le bien, et permettre l'appropriation privée des biens qui n'appartenaient à personne³³⁵.

Chapitre 2. La pensée chrétienne

L'Europe continentale a vu la chrétienté régir ses sociétés au cours du Moyen-Age. La prescription acquisitive étant un mécanisme consacré autrefois à Rome, le présent chapitre analyse la pensée catholique sur la question (section 1), avant de s'intéresser à trois auteurs qui ne suivaient pas cette doctrine (section 2). À la suite de la Révolution protestante, une série d'auteurs connus encore aujourd'hui n'ont en effet pas suivi l'autorité ecclésiastique. Parmi eux, trois de ces auteurs ont été pertinents pour leur contribution : Hugo Grotius, Samuel Pufendorf et John Locke.

Section 1. La doctrine catholique

La protection à l'égard d'un possesseur de mauvaise foi est injuste dans la doctrine chrétienne. Cela remonte au quatrième Concile de Latran en 1215, réuni à l'initiative du Pape Innocent III,

³³¹ A. HÊCHE, *ibidem*, p. 97.

³³² E. CHEVREAU, *op. cit.*, pp. 83-86.

³³³ E. CHEVREAU, *ibidem*, p. 115.

³³⁴ L. MAYALI, « Droit et religion dans l'ordre normatif médiéval » in Feuillet-Liger, B. et Portier, Ph. (dir.), *Droit éthique et religion*, 1^{re} édition, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 54.

³³⁵ L. MAYALI, *ibidem*, p. 55.

qui condamnait alors la prescription acquisitive en faveur du possesseur de mauvaise foi³³⁶. En effet, ce qui n'a pas de foi est un péché. La mauvaise foi invalide alors la possession puisque celle-ci découle nécessairement d'un péché mortel³³⁷. Le possesseur ne doit avoir eu à aucun moment la conscience de détenir la chose d'autrui, sous peine d'invalider la possession. À la fin de ce même siècle, Boniface VIII, dans sa promulgation du *Liber Sextus*, décrétait que la prescription ne pouvait bénéficier au possesseur de mauvaise foi³³⁸.

Les canonistes médiévaux exigeaient la présence de la bonne foi tout le long de la possession, ce qui est requis encore à l'heure actuelle dans le Code canonique de 1983 (canon 198)³³⁹. Les canonistes énoncent cinq conditions pour prescrire acquisitivement : la bonne foi, le titre idoine, le fait que la chose ne résulte pas d'un vol, l'entrée en possession et la possession continue³⁴⁰.

Section 2. Les penseurs protestants

Grotius comme Pufendorf affirment que la propriété est par essence privée, puisque l'appropriation commune n'est qu'une période temporaire avant l'appropriation privée³⁴¹. Tous deux disent de la propriété qu'elle ne peut être qu'une chose sans maître ou une propriété privée. La propriété permet selon eux d'exclure toute autre prétention sur le bien³⁴². Elle ne peut dès lors appartenir à l'Humanité. Elle peut seulement faire l'objet d'une appropriation privée ou d'un certain nombre d'individus ayant le bien en indivision. Seule donc la possession en commun d'un certain nombre d'individus est envisageable aux côtés de la propriété privée selon eux. Ils avancent toutefois que seule la propriété individuelle a vocation à être stable dans le temps, l'indivision étant amenée tôt ou tard à disparaître³⁴³.

Il existe toutefois une limite à cela : selon eux, seul ce qui est susceptible de délimitation peut être approprié³⁴⁴. Ce qui est à la disposition de tous ne peut donc être susceptible d'appropriation³⁴⁵. C'est une règle toujours applicable aujourd'hui. En effet, le domaine public ne peut faire l'objet d'une possession et partant, d'une prescription acquisitive. Grotius ajoute

³³⁶ L. MAYALI, *ibidem*, p. 53.

³³⁷ L. MAYALI, *ibidem*, p. 53.

³³⁸ L. MAYALI, *ibidem*, p. 54.

³³⁹ W. DECOCK, J. HALLEBEEK, et T. WALLINGA, , *op. cit.*, p. 133.

³⁴⁰ L. MAYALI, *op. cit.*, p. 54.

³⁴¹ M. BUYDENS, « B. - Les théories de la propriété aux XVI e et XVII e siècles : premiers fondements d'une propriété de l'immatériel », *La propriété intellectuelle*, 1^{re} édition, Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 188.

³⁴² M. BUYDENS, *ibidem*, p. 189.

³⁴³ M. BUYDENS, *ibidem*, p. 189.

³⁴⁴ H. GROTIUS, *La liberté des mers. Mare liberium*, Paris, Panthéon Assas, 2013, p. 153.

³⁴⁵ H. GROTIUS, *ibidem*, p. 48.

ainsi que même mille ans de possession ne suffisent pas pour prescrire quelque chose à laquelle il est impossible de prescrire³⁴⁶.

Grotius légitimait l'acquisition à travers l'appropriation de la chose qui appartenait à une personne³⁴⁷. Le fait d'acquérir la propriété par une possession ici de très longue durée et l'absence de poursuite pendant le temps de possession permet d'obtenir un droit qui ne peut désormais plus être soustrait³⁴⁸. Le propriétaire, conscient que son bien est possédé par quelqu'un d'autre et n'agit pas sur une longue durée, est considéré comme ayant abandonné son droit de propriété sur la chose³⁴⁹. Le temps est donc très important pour ôter le droit du véritable propriétaire³⁵⁰. La possession connue du *verus dominus* se consolidera alors avec le temps puisque celui-ci se montre inactif³⁵¹. Hugo Grotius légitime donc ce qui sera deux siècles plus tard inscrit dans le Code Napoléon : l'acquisition de la propriété par une possession de longue durée.

Pufendorf estimait quant à lui que l'appropriation d'un bien vide de tout propriétaire nécessite l'accord des autres à renoncer à cette appropriation³⁵². Les hommes devraient convenir de l'appropriation individuelle. Dès lors, l'usage continu du bien permettra au possesseur de rester en possession de ce bien grâce à un contrat conclu entre les hommes guidés par leur raison. Le droit de s'emparer du bien n'est acquis qu'en vertu du consentement des autres individus³⁵³. La possession, qui était alors une situation de fait, laisse place à une situation de droit grâce à l'institution de la convention réalisée entre les hommes. Ce n'est donc pas la possession qui permettrait l'acquisition de la propriété, mais le consentement d'autrui qui permettrait de générer ce droit.

Pufendorf avait divisé son argumentaire en deux volets³⁵⁴. D'une part, l'acquisition de la propriété par possession excluait la possibilité pour autrui d'utiliser le bien sans le consentement du propriétaire. Un homme devrait cependant, en cas de nécessité, pouvoir utiliser un bien. La simple possession ne suffit dès lors pas à permettre à autrui de faire usage du bien. Le droit d'user du bien d'autrui n'est permis que si le propriétaire du fonds consent à

³⁴⁶ H. GROTIUS, *ibidem*, p. 109.

³⁴⁷ M. BUYDENS, *op. cit.*, p. 191.

³⁴⁸ H. GROTIUS, *Le droit de la guerre et de la paix*, Paris, PUF, 2012, p. 211.

³⁴⁹ H. GROTIUS, *ibidem*, pp. 213-214.

³⁵⁰ H. GROTIUS, *ibidem*, p. 214.

³⁵¹ H. GROTIUS, *ibidem*, p. 215.

³⁵² M. BUYDENS, *op. cit.*, p. 191.

³⁵³ M. BUYDENS, *ibidem*, p. 192.

³⁵⁴ M. BUYDENS, *ibidem*, p. 192.

permettre ce passage³⁵⁵. Seul le propriétaire peut permettre l'usage d'autrui sur son fonds. La propriété ne peut être admise pour le possesseur que si une convention est conclue avec autrui. C'est donc dans un but d'intérêt général que la possession doit être précédée d'un contrat.

D'autre part, Pufendorf appelle ainsi à interroger cette règle et à se demander en quoi le premier possesseur a plus le droit d'acquérir la propriété que celui qui a vu le bien en premier. Il dit ainsi que rien ne légitime le fait que la « possession par la main » l'emporte sur la « possession par le regard »³⁵⁶. Par ailleurs, une inégalité serait créée entre ces deux « possesseurs », puisque celui qui a découvert le bien en premier n'a peut-être pas tous les moyens à dispositions pour prendre matériellement possession du fonds. Il serait dès lors aberrant de préférer celui qui est entré en possession matérielle le premier.

Le penseur a toutefois une autre position à l'égard de la possession sur un bien appartenant déjà à un propriétaire. Il dit ainsi que le propriétaire qui sait son bien dans les mains d'autrui et se montre négligent mérite de perdre son droit de propriété pour ne pas voir des conflits apparaître quant à des situations très anciennes³⁵⁷. L'inertie prolongée du propriétaire lui est fatale en ce qu'elle lui ôte son droit de propriété. Le propriétaire avait connaissance que son bien était entre les mains d'autrui et son absence de réaction laisse entendre qu'il n'a pas souhaité mettre fin à la situation illégitime.

Pufendorf s'interrogeait alors sur le nombre d'années requises pour que la possession soit confortée et convertir la situation de fait en situation de droit. Il y a alors une balance d'intérêts à faire entre le propriétaire dépouillé et le possesseur³⁵⁸. Ce sera à un arbitre de régler le temps de la prescription, en tenant compte de la négligence du propriétaire, du bien concerné et de la bonne ou mauvaise foi du *verus dominus*³⁵⁹.

John Locke n'admettait la possession que lorsque le bien était utilisé et non pas gaspillé. La propriété privée de ce bien est alors acceptée pour la survie du possesseur, pour autant qu'il en fasse un usage avantageux et que cela n'excède pas la part requise pour lui³⁶⁰. Ce qui excède ce qui est nécessaire sera entre les mains d'autrui. La propriété est acceptée par le biais de l'usage,

³⁵⁵ Il est intéressant d'apercevoir que déjà au XVIIIe siècle, les penseurs avaient compris que le fait de tolérer le passage du voisin sur son fonds n'est possible que parce que l'on exerce un droit de propriété sur la chose.

³⁵⁶ M. BUYDENS, *op. cit.*, p. 193.

³⁵⁷ S. PUFENDORF, *Two books of the Elements of Universal Jurisprudence* (trad. par W. ABBOTT OLDFATHER rev. par T. BREME), Indianapolis, Liberty fund, 2009, p. 75.

³⁵⁸ S. PUFENDORF, *Le droit et la nature des gens* (trad. J. BARBEYRAC), Nouvelle édition, Londres, Jean Nours, 1740, t. 2, p. 373.

³⁵⁹ S. PUFENDORF, *ibidem*, p. 373.

³⁶⁰ J. LOCKE, *Le second traité du Gouvernement*, 1689-1690, II, 6, trad. fr. J.F Spitz, PUF, 1994, p. 31.

tout ce qui n'est pas utilisé s'apparente alors à du vol. L'appropriation d'un bien est acceptée à condition qu'elle n'excède pas le confort, ce qui relèverait alors d'un gaspillage d'un fonds, bien que le possesseur mène une vie sobre.

John Locke ajoute une autre condition à cette appropriation privée. Elle n'est admise que dans la mesure où il existe des choses de même nature et en quantité suffisante à disposition pour les autres³⁶¹. La possession n'est vue comme permettant d'acquérir la propriété que lorsqu'elle est volontaire³⁶².

Selon cette vision, le possesseur peut s'approprier toute chose, à moins que cette dernière soit rare. Dès lors, l'une des conditions de la théorie lockéenne n'est pas remplie puisqu'il n'y a pas la chose de même nature à disposition d'autrui. Si l'appropriation est au-delà de ce qui est nécessaire et qu'il n'y a pas en quantité suffisante pour autrui, le possesseur est vu comme un pécheur et mérite la punition car il est alors auteur d'un vol³⁶³.

Chapitre 3. Réflexions personnelles

Ce dernier chapitre permet de mettre en exergue nos différentes considérations sur la matière ayant fait l'objet de ce travail. Nous aborderons ici certains points que nous désirons critiquer, comme la jonction des possessions (section 1), l'usucapion trentenaire (section 2), la prescription abrégée (section 3) et l'intérêt même de l'usucapion (section 4).

Section 1. Sur la jonction des possessions

Nous critiquons cette possibilité de joindre des possessions. La règle à l'origine de l'usucapion est de pouvoir acquérir un bien à la suite d'une possession prolongée. La possibilité de joindre les possessions contrarie la justification de « mériter » la propriété d'un bien qu'on a valorisé ou fructifié par la possession. Qu'en est-il de la personne de mauvaise foi qui a possédé le bien moins de dix ans et qui, par le mécanisme de jonction, acquiert la propriété ? Cela soulève des problèmes éthiques. Il semble donc selon nous important de reconsidérer cette règle.

Il faudrait que la possession soit strictement entendue au sens qu'elle doit être propre à la personne qui invoque l'usucapion. En effet, la définition de la possession n'implique en tant que telle le pouvoir de fait que d'une seule personne. D'ailleurs, l'usucapion n'est pas du tout

³⁶¹ J. LOCKE, *ibidem*, p. 27

³⁶² M. BUYDENS, *op. cit.*, p. 212.

³⁶³ J. LOCKE, *op. cit.*, p. 37.

un mode de transmission de propriété d'une personne à une autre. Ainsi, le possesseur n'aurait pas la possibilité de joindre sa possession selon notre opinion. Une personne qui acquiert un bien devrait donc recommencer une possession. Elle ne tient son droit que d'elle-même, conformément à l'idée que l'usucapion est un mode originaire d'acquisition.

De plus, la jonction des possessions ne prend pas compte de l'ayant-cause dans la transmission à titre universel. Par une fiction juridique, l'héritier est présumé avoir les mêmes qualités que son auteur, alors qu'il n'en est rien. Il se peut à n'en pas douter que l'héritier ait connaissance que son auteur était le véritable propriétaire alors qu'il est juridiquement présumé de bonne foi. Cette règle est selon nous un non-sens, auquel le livre 3 n'a pas remédié.

Section 2. Sur l'usucapion trentenaire et la mauvaise foi

Nous préconisons la suppression de l'usucapion trentenaire. Celle-ci ne présente un avantage que lorsque le possesseur est de mauvaise foi en raison de sa longue durée. La règle légitime donc le vol et l'usurpation selon nous, ce qui ne peut être normalement accepté dans un Etat de droit. Conformément à la position de « morale » développée par le professeur Cornu, nous contestons catégoriquement une mauvaise foi bénéfique pour le possesseur.

Nous nous opposons ainsi fortement aux idées de Grotius et de Pufendorf. Il paraît contraire à notre opinion d'admettre que le temps peut faire acquérir la propriété. Ainsi, l'argument selon lequel l'inertie prolongée du propriétaire peut lui être fatale ne suffit pas. En effet, même dans le cas où il en a connaissance, une renonciation ne peut être présumée à son droit de propriété.

Selon nous, il dispose de son droit de propriété, et la possession d'autrui ne peut s'apparenter qu'à une forme de tolérance du propriétaire. C'est parce que le possesseur dispose de son bien qu'il permet la possession d'autrui. De plus, lorsque nous nous apercevons comment le champ d'application de la simple tolérance s'est étendu, notre argumentaire est conforté dans l'idée que la possession d'autrui pourrait être considérée comme une simple tolérance, délégitimant ainsi le vol et l'usurpation.

Section 3. Sur l'usucapion d'un bien n'appartenant à personne

L'usucapion d'un bien n'appartenant à personne ne pose pas le problème d'une possession entachée de mauvaise foi, puisque le fonds ne connaissait pas de propriétaire autrefois. Le délai décennal nous semble donc logique pour acquérir cette propriété, bien que l'on ait du mal à voir dans quel contexte l'usucapion s'appliquera.

Les idées de Pufendorf concernant l'acquisition d'un bien n'appartenant à personne nous semble plus intéressantes que celles relatives à la section précédente. Il semble en effet pertinent de s'interroger sur le fait que la « possession par la main » l'emporte à tout prix.

C'est pour cela que son idée d'institution contractuelle entre les citoyens pour convenir de l'appropriation d'un bien nous semble une solution pertinente. À l'heure actuelle, les personnes participant à cette institution devraient être en nombre limité pour permettre un mécanisme efficace. Ce mécanisme pourrait ainsi permettre à quiconque qui habite dans un périmètre proche et qui prétend peut-être avoir voulu s'approprier le bien mais n'avoir pas eu le temps de contester la possession, d'y participer en raison d'une possession « par le regard ».

Les idées de John Locke, bien qu'intéressantes, limitent beaucoup trop les possibilités de s'approprier un bien à notre sens. Ces idées sont teintées d'une volonté de ne pas s'enrichir et ne s'approprier que pour survivre, ce qui n'est pas une intention prédominante aujourd'hui en devenant propriétaire. Le droit de propriété confère, il est vrai, l'enrichissement du patrimoine. Il ne pourrait donc se concevoir qu'une distinction soit faite entre d'une part, l'acquisition dérivée qui ne met pas ce genre de limites et d'autre part, l'acquisition par la prescription acquisitive qui en imposerait une.

Section 4. Sur l'intérêt même de l'usucapion

Il paraît assurément inconcevable d'imaginer un individu s'accaparer un immeuble entier, de le fructifier et d'en devenir propriétaire. Il ne faut pas se leurrer. La prescription acquisitive est utile pour des fractions de terrain minimales qui sont usurpées ou appropriées par erreur sans que cela ne semble évident pour le possesseur. L'erreur sur le contrat en est l'origine où le vendeur s'est soit montré négligent, soit a fait en sorte que la situation de fait continue pour son ayant-cause. La prescription permet ainsi de consolider des situations complexes mais fragiles³⁶⁴. L'objectif social si cher aux yeux des auteurs du Code Napoléon ne semble aujourd'hui plus exister.

L'usucapion, aujourd'hui rarement utilisée, présente donc peu d'utilité et permet surtout de servir comme moyen de preuve de la propriété. Son premier rang dans la hiérarchie des modes de preuve de propriété lui confère un rôle non négligeable. L'usucapion semble alors aujourd'hui cantonnée à ce rôle-là : être un mode de preuve de la propriété.

³⁶⁴ G. CORNU, *op. cit.*, p. 273.

Conclusion

La propriété immobilière a toujours été l'objet d'âpres discussions. Assurer la protection d'un individu doté d'une possession prolongée sans contestation du véritable propriétaire a donc été une idée qui est restée ancrée au fil du temps.

La réforme du Code civil a le mérite d'avoir étendu la prescription acquisitive, qui était destinée par le passé à être opposée uniquement comme moyen de défense. Elle ne pouvait pas être invoquée par le possesseur du bien. Les critiques doctrinales quant à l'absence d'un *verus dominus*, qui était vu comme un « fantôme », a porté ses fruits. Le possesseur peut désormais lui-même être à l'initiative de la prescription acquisitive.

Le livre 3 n'a toutefois pas modifié l'essence-même de la prescription, au point que les travaux préparatoires renvoient essentiellement aux apports doctrinaux et jurisprudentiels pour les conditions de la prescription acquisitive et en particulier, la notion de la possession utile et ses conditions. Celle-ci se décline toujours à l'heure actuelle en deux composantes : le *corpus* et l'*animus*.

Certaines considérations critiquant la prescription acquisitive par le passé ont été prises en compte, comme le délai de dix à vingt ans pour la prescription abrégée qui semblait à la fois une règle compliquée même parmi les juristes, et le délai de vingt ans qui semblait trop long pour permettre de consolider une situation.

La bonne foi est désormais dotée d'une définition légale, entérinant les conceptions que la doctrine émettait par le passé. Elle englobe désormais la définition du juste titre dont la distinction avec la bonne foi avait peu sens pour qu'elle persiste. Nous tenons à préciser que la bonne foi est aujourd'hui présumée, faisant de la prescription décennale la prescription de principe.

Ce sont en effet les présomptions qui sont également à retenir de cette réforme. Par son exercice de fait sur le bien (le *corpus*), le possesseur est présumé disposer de l'*animus* et les conditions d'une possession utile sont présumées. Le possesseur est présumé être propriétaire et le titre légal acquis l'emporte sur tout le reste comme mode de preuve. Ce que nous aimons appeler « la chaîne de présomption » conforte grandement la situation du possesseur.

L'institution civile la plus importante, comme l'évoquait Bigot de Préameneu, n'est donc plus à l'ordre du jour puisque l'usucapion a rarement vocation à s'appliquer en tant que mode d'acquisition, mais davantage comme mode de preuve. Les auteurs du livre 3 ont tout de même

cherché à conserver la prescription acquisitive. Selon nous, cela est surtout un moyen de mettre en œuvre la hiérarchie des modes de preuve et de permettre ainsi à l'usucapion de l'emporter sur le reste en cas de prétentions concurrentes sur le même droit de propriété.

Le possesseur est donc dans une situation à notre sens bien trop confortable par sa présomption de bonne foi. En effet, le possesseur de mauvaise foi est *de facto* présumé de bonne foi jusqu'à preuve du contraire. Lorsqu'il est héritier, il est présumé continuer la possession de son auteur, sans que sa bonne foi ne soit prise en compte. Cette situation est à notre sens particulièrement dangereuse d'un point de vue moral.

C'est pourquoi notre position dite « morale » ne légitimerait qu'une possession de bonne foi. Nous tenons donc à ce que l'usucapion trentenaire soit effacée. Elle ne profite de toute façon dans les faits qu'au possesseur de bonne foi.

C'est donc l'idée de Pufendorf au sujet de l'appropriation d'un bien n'appartenant à personne qui nous semble particulièrement séduisante. L'idée selon laquelle un possesseur ne pourrait s'approprier un bien simplement parce qu'il en a pris matériellement possession en premier rejoint notre position. En effet, prenons pour exemple l'éventuel possesseur qui aurait eu la priorité sur l'*animus* mais qui n'a pas pu agir suffisamment vite pour exercer le *corpus*. Ceci engendre alors une injustice qui mérite d'être un tant soit peu réfléchie.

L'idée donc d'établir un contrat nous plaît particulièrement, car la prescription acquisitive est une sorte de cadeau (trop) facile pour le possesseur. Établir ainsi un type de contrat réunissant une pléthore de citoyens autour du bien nous enchante assurément. Un consensus établi ainsi entre les individus pose des limites et ne donne pas cet énorme pouvoir qu'a actuellement la possession prolongée. Ce contrat poserait alors des limites aux conditions de l'usucapion qui semblent à notre sens très souples.

Néanmoins, nous sommes conscients que cette idée a très peu de chances d'aboutir. Nous retenons donc pour clore ce travail que l'usucapion est un mécanisme qui a traversé les temps pour permettre au possesseur de longue durée qui n'a fait l'objet d'aucune contestation d'acquérir un bien. L'usucapion trentenaire étant très rarement invoquée, c'est l'usucapion décennale qui est désormais la règle de principe, avec une possession utile et une bonne foi qui sont présumées. À l'origine un mode d'acquisition, c'est aujourd'hui surtout pour faciliter la preuve que la prescription acquisitive est usitée. La prescription acquisitive n'est donc plus un mode d'acquisition à proprement parler mais un mode de preuve irréfutable.

Bibliographie

Législation

Européenne

1^{er} Protocole additionnel de la Convention européenne des droits de l'Homme, art. 1.

Code civil

C. civ., art. 3.13, 3.14, 3.18, 3.20, 3.21, 3.22, 3.23, 3.24, 3.25 3.26, 3.27, 3.28, 3.29, 3.43, 3.45, 3.50, 3.51, 3.52, 3.61, 3.67, 8.9

Anc. C. civ., art. 538 à 541, 544, 1341, 2219, 2221, 2222, 2223, 2224, 2226, 2227, 2228, 2230, 2231, 2232, 2234, 2244, 2247, 2248, 2251, 2252, 2253, 2254, 2260, 2261, 2265 2267, 2268, 2279.

Loi du 4 février 2020, « portant le Livre 3 « Les biens » du Code civil », *M.B.*, 17 mars 2020, art. 37.

Loi du 16 juillet 2012 modifiant le Code civil et le Code judiciaire, en vue de simplifier les règles qui gouvernent le droit civil, *M.B.*, 3 août 2012.

Travaux préparatoires

Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr. sess. 2019-2020, n° 55-0173/001, p. 123.

Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, développements, *Doc. parl.*, Ch. repr. sess. 2019-2020, n° 55-0173/001, pp. 129-131.

Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, commentaires des articles, *Doc. parl.*, Ch., 2019, n° 0173/001, p. 36, 46, 50, 52, 55 63, 64, 66, 167, 168

Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc. parl.* Chambre, 2019-20, n° 55-0173/001, p. 104.

Proposition de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr. sess. extr. 2019, n° 0173/001, p. 46, 351.

Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 55, 16 juillet 2019, n° 0173-001, pp. 50-64.

Projet de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2018-2019, n°54-3348/001, p. 46.

Projet de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2018-2019, n° 54-3348/001, p. 66.

Jurisprudence

Haute juridiction

Cass., 4 octobre 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 1298, note J-F. VAN DROOGHENBROECK.

Cass., 13 mai 2011, *Pas.*, 2011, p. 1.333

Cass., 19 juin 2009, *Larcier Cass.*, 2009, p. 183.

Cass., 24 septembre 2007, *Pas.*, 2007, p. 1.605.

Cass., 24 septembre 2007, *Larcier Cass.*, 2007, p. 189.

Cass., 10 mars 2006, *Res. jur. imm.*, 2006, p. 295.

Cass., 7 septembre 2001, *Pas.*, 2001, p. 1.342.

Cass., 7 septembre 2001, *Rev. not. b.*, 2002, p. 33.

Cass., 2 juin 1989, *Pas.*, 1989, I, p. 1.051.

Cass., 4 décembre 1986, *Pas.*, 1987, I, p. 415.

Cass., 20 avril 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 937.

Cass., 4 mai 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 822.

Cass., 14 janvier 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 445.

Cass., 31 janvier 1963, *Pas.*, 1963, I, p. 629.

Cass., 8 septembre 1961, *Pas.*, 1962, I, p. 41.

Cass., 14 février 1952, *Pas.*, 1952, I, p. 349.

Cass., 3 juin 1937, *Pas.*, 1937, I, p. 171.

Cass., 11 février 1915, *Pas.*, 1915-1916, I, p. 183.

Cass., 18 janvier 1872, *Pas.*, 1872, I, p. 332.

Cass., 28 juin 1867, *Pas.*, 1868, I, p. 23.

Cass., 23 avril 1847, *Pas.*, 1847, I, p. 268.

Cass., 25 mars 1841, *Pas.*, 1841, I, p. 217.

Cour d'appel

Gand, 3 octobre 2013, *T.G.R.*, 2014, p. 12.

Liège, 26 février 2013, R.G. n°2012/RG/419.

Anvers, 1er décembre 2008, *R.G.D.C.*, 2011, p. 125.

Liège, 20 janvier 2005, *J.L.M.B.*, 2006, p. 578.

Bruxelles, 16 janvier 2002, *J.L.M.B.*, 2003, p. 656.

Bruxelles, 16 janvier 2002, *Res jur. imm.*, 2002/1, p. 95.

Anvers, 26 mars 2001, *R.G.D.C.*, 2002, p. 395.

Mons, 28 décembre 1999, *J.L.M.B.*, 2001, p. 656.

Mons, 28 décembre 1999, *R.G.D.C.*, 2002, p. 54.

Liège, 20 octobre 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 115.

Liège, 26 mai 1999, *R.G.D.C.*, 2001, pp. 110-117.

Liège, 30 juin 1989, *Pas.*, 1990, II, p. 58.

Bruxelles, 12 février 1971, *Recht. Weekbl.*, 1971-1972, col. 1307.

Liège, 22 juillet 1925, *J.L.*, 1925, p. 273.

Gand, 26 février 1891, *Pas.*, 1891, II, p. 229.

Liège, 13 mars 1850, *Pas.*, 1850, II, p. 275.

Liège, 29 mars 1831, *Pas.*, 1831, p. 712.

Tribunaux de première instance

Civ. Brabant Wallon, 3 mai 2018, *R.C.D.I.*, 2019, p. 70.

J.P. Enghien, 16 juillet 2015, *J.J.P.*, 2016, p. 241.

J.P. Florennes, 5 avril 2011, *R.J.I.*, 2011, p. 374.

J.P., Fontaine-l'Eveque, 19 mars 2010, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1.636.

Civ. Namur, 31 mars 2009, *Rev. not. b.*, 2010, p. 466.

J.P., Soignies-Le-Roeulx, 2 juillet 2004, *J.L.M.B.*, 2005, pp. 1730-1734.

Civ. Nivelles, 2 octobre 2003, *Res. jur. imm.*, 2004, p. 54.

J.P. Grâce-Hollogne, 1^{er} février 2001, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1.546.

Civ. Bruges, 19 juin 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 269.

Civ. Bruxelles, 25 mai 1999, *R.G.D.C.*, 2006, p. 390.

Civ. Tournai, 22 avril 1994, *J.J.P.*, 2001, p. 148.

Civ. Huy, 24 juin 1948, *Pas.*, 1949, 3, p. 40.

Civ., Charleroi, 9 mai 1911, *Pas.*, 1913.

Civ. Liège, 15 juin 1844, *B.J.*, 1845, col. 296.

Doctrine

Belge

BARNICH L., « La publicité foncière dans le Livre 3 du nouveau Code civil », *Rev. not. belge*, 2020, p. 504.

BARNICH L., « Introduction. Le temps qui passe », *La prescription en droit immobilier. Principes généraux et aspects pratiques*, Limal, Anthemis, 2017, p. 17.

BERNARD, « Titre 3 - Le droit de propriété », BERNARD N. et al. (dir.), *Le nouveau droit des biens*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 91.

BERNARD N., « La réforme 2020 du droit des biens : lignes de faite et questions choisies pour le notariat », BEGUIN E. et al. (dir.), *La rédaction de l'acte de vente*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 13.

BERNARD N., *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Anthemis, 2020, Limal, pp. 58-62 ; 95 ; 344-345.

BERNARD N., « La loi du 4 février 2020 réformant le droit des biens : le(s) lien(s) possible(s) avec le commerce et droit commercial », *R.D.C.-T.B.H.*, 2020/4, p. 430.

BERNARD N., *Précis de droit des biens*, Anthemis, 2017, Limal, pp. 241-248.

BOREQUE M., « La fraude en droit des assurances sous l'angle de la prescription », *R.G.A.R.*, 2024/2-3, p. 204.

BOUFFLETTE S. et SALVE A., « Chapitre 1 – Les principes généraux du droit des biens (Titre Ier du nouveau livre 3 du Code civil) et le droit transitoire de la réforme du 4 février 2020, BERNARD N. et DEFRAITEUR V. (dir.), *Le droit des biens au jour de l'entrée en vigueur de la réforme*, 1^{ère} éd., Bruxelles, Larcier, 2021, p. 10.

BOUFFLETTE S., « Analyse synthétique et descriptive du projet de loi portant insertion du Livre 3 « Les biens » dans le Code civil, HAVET B. (dir.), *Actualités et aspects pratiques du droit immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 27.

BOUFLETTE S., « En passant : qualités et vices de possession », *J.L.M.B.*, 2009, p. 1251.

BOUFLETTE S., « La possession en matière mobilière et l'article 2279 du Code civil », *R.G.D.C.*, 2007, p. 75.

BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Anvers, Intersentia, 2015, p. 39.

BURNON L., « La mitoyenneté à l'épreuve du domaine public », *JurimPratique*, 2011, p. 26.

CARRETTE N. et VAN DE VOORDE J., « Ontwetendheid en bevrijdende verjaring. Verzoening met de grondrechten via Contra non valentem agere non currit praescriptio ? », CARRETTE N. et WEYTS B. (dir.), *Verantwoord aansprakelijkheidrecht. Liber amicorum Alois van Oevelen*, Anvers, Intersentia, 2017, p. 107.

COLSON, P. et GEORGE, F., « L'application de la loi dans le temps : premier regard sur l'article 1.2 du Code civil », DIRIX, E. et WÉRY, P. (dir.), *Le Livre 1er du Code civil: dispositions générales*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 86.

DECOCK W., HALLEBEEK J., et WALLINGA T., « Chapitre V. - De l'acquisition de la propriété et des autres droits réels », *Fondements romains du droit*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, pp. 126-133.

DEMBLON, J., HARMEL, P., RENARD-DECLAIRFAYT, M. et TAYMANS, J.-F., « Acte notarié », *Rép. not.*, T. XI, Le droit notarial, Livre 7, Bruxelles, Larcier, 2002, n° 676.

DEKKERS R. et DIRIX E., *Handboek burgerlijk recht*, II, *Zakenrecht. Zekerheden. Verjaring*, Anvers, Intersentia, 2005, p. 143.

DELLA FAILLE, J. et BALOT, F., « La computation des délais en matière civile : la sécurité et l'harmonisation à l'épreuve de la supplétivité », HOC, A. (dir.), *Les délais en matière civile : questions d'actualité*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2023, p. 18.

DE LOYNES P., « De l'article 2232 et de la prescription des actes de pure faculté », *Rev. Crit. Lég. Jur.*, 1889, p. 388.

DÉOM D., « Les opérations immobilières des personnes de droit public. Quelques questions d'hier et d'aujourd'hui », DUBUISSON B. et WÉRY P. (dir.), *La mise en vente d'un immeuble. Hommage au professeur Nicole Verheyden-Jeanmart*, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 266

DE PAGE H. et DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, *Les biens. Deuxième partie. Les sûretés. Première partie*, Bruxelles, Bruylant, 1953, p. 7.

DESPRET A., « Dispositions générales et classifications en droit des biens : questions choisies », *Le droit des biens revisité après la loi du 4 février 2020*, (dir.) BERNARD N. et HAVET B., Limal, Anthemis, 2021, p. 25.

DURANT I., *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 251-257.

- ERNEUX P.-Y., « La liberté contractuelle et les biens du domaine », *JurimPratique*, 2015, pp. 129-130
- EYBEN C. et ACOLTY J., « La prescription en droit civil et commercial », COMPAGNON B. (dir.), *La prescription*, Limal, Anthemis, 2011, pp. 88-94.
- GALOPIN G. et WILLE M., *Les biens, la propriété et les servitudes*, Liège, Vaillant-Carmanne, 1932, p. 75.
- GEORGE F., COLSON P., CATALDO A., FOSSÉPREZ B., et THUNIS X., « Chapitre 3 - Les causes d'interruption de la prescription », *Manuel de droit des obligations*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 1041.
- GEORGE F., COLSON P., CATALDO A., FOSSÉPREZ B., et THUNIS X., « Chapitre 4 - Les causes de suspension de la prescription », *Manuel de droit des obligations*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 1055.
- GREGOIRE M. et LAMENSCH M., « Possession », *R.P.D.B.*, complément X, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 580.
- HANSENNE J., *Les biens*, I, Liège, Faculté de droit de l'Université de Liège, 1996, pp. 205-406.
- HÊCHE A., « II. - Les époques juridiques », *L'acquiescement en droit international*, 1^e édition, Bruxelles, Bruylant, 2023, pp. 94-97
- KOKELENBERG J., SAGAERT V., VAN SINAY T. et JANSSENS R., "Overzicht van rechtspraak (2000-2008). Zakenrecht", *T.P.R.*, 2009, p. 1712.
- LEBON C., *Het goederenrechtelijk statuut van schuldvorderingen*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 193.
- LECOCQ P. et POPA R., « Titre 1er. - Dispositions générales », BERNARD N. (dir.), *Le droit des biens réformé*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 39-57.
- LECOCQ P. et SAGAERT V., *La réforme du droit des biens. De hervorming van het goederenrecht. Le projet de la Commission de réforme du droit des biens. Het ontwerp van de Commissie tot hervorming van het goederenrecht*, Bruges, die Keure/la Charte, 2019, p. 157.
- LECOCQ P., « Chaire Francqui 2016-2017 : leçon inaugurale. Heurs et malheurs de la propriété : entre constance et mutation », *Rev. Dr. Ulg*, 2018, p. 168.
- LECOCQ P., « Biens et propriété : évolutions contemporaines », LECOCQ P. (dir.), *Questions pratiques de (co)propriété, de possession et de voisinage*, Liège, Anthemis, 2018, p. 37.
- LECOCQ L., BOUFFLETTE S., SALVE A., POPA R. et JADOUL E., « La propriété », *Chroniques notariales*, vol. 66, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 100.
- LECOCQ P., *Manuel de droit des biens*, I, *Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 103-174
- MAHILLON P., « De l'unification des délais de l'usucapion abrégée », *J.T.*, 1970, p. 706.
- MARCHANDISE M., *La prescription. Principes généraux et prescription libératoire*, coll. De Page – Traité de droit civil belge, vol. VI, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 227-321
- MASSAGER N., *Les bases du droit civil*, II, *Droit des biens, droits réels, théorie des sûretés*, Limal, Anthemis, 2013, pp. 39-84
- MAYALI L., « Droit et religion dans l'ordre normatif médiéval », FEUILLET-LIGER, B. et PORTIER, P. (dir.), *Droit éthique et religion*, 1^e édition, Bruxelles, Bruylant, 2011, pp. 53-54
- MAZEAUD, *Leçons de droit civil*, t. 2, 4^e éd., vol. II, *Biens. Droit de propriété et ses démembrements*, Paris, Montchrestien, 1969, p. 170.
- MUYLLE M., « Het eeuwigdurend karakter van het eigendomsrecht. Oude materie, nieuwe perspectieven », *R.W.*, 2013-2014, p. 8.

REGOUT-MASSON M., « La prescription libératoire en matière civile – Examen de la jurisprudence publiée de janvier 2007 à juin 2012 », *J.T.*, 2012, p. 704.

RENARD C. et HANSENNE J., *La propriété des choses et les droits réels principaux*, I, Liège, Faculté de droit à l'Université de Liège, 1973, p. 117.

RENARD C. et HANSENNE J., *La propriété des choses et les droits réels principaux*, II, Liège, Faculté de droit à l'Université de Liège, 1974, pp. 297-322.

RENDERS D. et GORS B., *Les biens de l'administration*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 14

ROUSSIEAU C., « Premier tour d'horizon du livre 3 'Les biens' du nouveau Code civil », *Rev. not.*, 2020/5, pp. 423-453.

PETIT M., « Publicité foncière : de l'intégration des conservations au nouveau droit des biens », *Rev. not. belge*, 2021, pp. 687-688.

POPA R., « Tryptique du droit de propriété : acquisition, preuve et propriété », *Biens, propriété et copropriété : controverses et réformes*, coord. P. LECOCQ, Liège, Anthemis, 2019, p. 51.

SAGAERT V., *Goederenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Malines, Kluwer, 2014, p. 630.

SAGAERT V., « Les effets de la prescription en droit belge. Rapport belge. », JOURDAIN P. et WÉRY P. (dir.), *La prescription extinctive. Etude de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant/Schulthess, 2010, p. 105.

SAGAERT V., «De verkrijgende verjaring van onroerende goederen herbezocht. Een aanzet tot het debat over het verjaringsrecht», *R.W.*, 2007, p. 1586-1591.

SAGAERT V., « Hoofdstuk 2. Nieuwe perspectieven op het eigendomrecht na twee eeuwen burgerlijk wetboek », *Zakenrecht/Droit des biens*, M & D Seminars, Die Keure/La Charte, 2005, pp. 73-74.

STORME M.E., *Handboek Vermogensrecht. Zekerheden- en insolventierecht*, Gand, 2013, p. 58.

VAN BIERVLIET J., *Cours de droit civil*, Louvain, Uystpruyst-Dieudonné, 1921, p. 13.

VAN DE VOORDE J., « La prescription acquisitive : protectrice ou attaquante vis-à-vis du faible ? », CORDIER, Q. et al. (ed.), *The Strong, the Weak and the Law*, 1^e édition, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 321.

VAN DE VOORDE J., « *Vendre et usucaper ne vaut* : kan de verkoper het verkochte goed door verkrijgende verjaring terugnemen ? Tegelijkertijd een verkenning van het houderschap als een rechtpositie behept met een *ab initio* terrugaveplicht », *TBO*, 2014, p. 46.

VAN DROOGHENBROECK J-F. et MARCHANDISE M., « Les causes d'interruption et de suspension de la prescription libératoire », JOURDAIN P. et WÉRY P. (dir.), *La prescription extinctive. Etudes de droit comparé*, Bruxelles, Bruylant, 2010, pp. 403-461.

VERHEYDEN-JEANMART N., COPPENS P. et MOSTIN C., « Examen de jurisprudence (1989-1998). Les biens. », *R.C.J.B.*, 2000, p. 126.

VUYE H., *Bezit en bezitbescherming van onroerende goederen en onroerende rechten*, Bruges, die Keure, 1994, p. 616.

WÉRY P., *Droit des obligations*, vol. 1, Précis de la Faculté de droit de l'Université catholique de Louvain, Bruxelles, Larcier, 2011, n° 256.

Étrangère

BAUDRY-LACANTINERIE G. et TISSIER A., *Traité théorique et pratique de droit civil. De la prescription*, 3^e ed, Paris, Sirey, 1905, p. 21.

BERGEL J.-L., BRUSCHI M. et CINAMONTI S., *Traité de droit civil. Les biens*, Paris, L.G.D.J., 2000, pp. 210-226.

CARBONNIER J., *Droit civil. t. 3, Les biens*, 19^e ed. refondue, Paris, PUF, 2000, p. 302.

CARBONNIER J., *Droit civil. Les biens*, Paris, Themis, 1978, p. 247.

CHEVREAU E., *Le temps et le droit : la réponse de Rome*, Paris, De Boccard, 2006, pp. 83-115.

CORNU G., *Droit civil. Les biens*, 13^e éd., Paris, Montchrestien, 2007, p. 273.

DROSS W., *Droit des biens*, 4^e ed., Issy-les-Moulineaux, L.G.D.J., 2019, p. 247.

HULOT H. et BERTHELOT M., *Les cinquante livres du digeste ou des pandectes de l'Empereur Justinien*, 7^e partie, Aalen, Réimpression Scientia Verlag, 1979, pp. 319-320.

JOSSERAND L., *Cours de droit positif français*, t. I, 2^e ed., Paris, 1932, n° 1419.

JOURDAIN P., *Les biens*, 1995, Paris Dalloz, p. 245.

LARROUMET C., *Les Biens. Droits réels principaux*, t. II, 5^e ed., Paris, Economica, 2006, p. 232.

LOCRE J.G., *La législation civile, commerciale et criminelle en France*, t. VIII, Paris, Treuttel et Wurtz, 1827, p. 344.

PLANIOU M., RIPERT G. et BOULANGER J., *Traité de droit civil*, t. II, Paris, LGDJ, 1957, n° 2284 et 2320

STRICKLER Y., *Les biens*, Paris, PUF, 2006, pp. 413-425

TERRE F. et SIMLER P., *Droit civil. Les biens*, 9^e ed, Paris, Dalloz, 2014, pp. 371-381.

Autres

GROTIUS H., *La liberté des mers. Mare liberium*, Paris, Panthéon Assas, 2013, pp. 48-153.

GROTIUS H., *Le droit de la guerre et de la paix*, Paris, PUF, 2012, pp. 211-215.

JOLLY J., *The Minor law books*, Oxford, Clarendon Press, 1889, p. 60, 275, 334.

LOCKE J., *Le second traité du Gouvernement*, 1689-1690, II, 6, trad. fr. J.F Spitz, PUF, 1994, pp. 27-37.

MAGNETTO A., « La querelle entre Samos et Priène : propositions pour un débat », *Topoi*, vol. 16, 2009, pp. 9-14

PUFENDORF S., *Two books of the Elements of Universal Jurisprudence* (trad. par W. ABBOTT OLDFATHER rev. par T. BREME), Indianapolis, Liberty fund, 2009, p. 75.

PUFENDORF S., *Le droit et la nature des gens* (trad. J. BARBEYRAC), Nouvelle édition, Londres, Jean Nours, 1740, t. 2, p. 373.

