



Tous droits réservés

DROIT DES BIENS

Séance 3 - La propriété individuelle : l'acquisition de la propriété

I.	L'acquisition dérivée	3
A)	Les différents transferts	3
1)	La volonté des parties	3
2)	L'effet de la loi	4
3)	La transmission à titre gratuit	4
B)	Le régime de l'acquisition dérivée de la propriété	5
1)	L'objet de la transmission	5
2)	Les méthodes de transmission	5
a)	Le moment du transfert de propriété	5
b)	L'opposabilité aux tiers	7
II.	L'acquisition originale de la propriété	7
A)	L'apparence	8
1)	La prescription acquisitive	9
a)	Une possession complète	9
(i)	Le corpus	9
(ii)	L'animus	9
b)	Une possession utile	10
(i)	Une possession continue	11
(ii)	Une possession paisible	11
(iii)	Une possession publique	11
(iv)	Une possession non équivoque	12

B)	Une durée certaine	12
1)	<i>Les immeubles</i>	12
2)	<i>Les meubles</i>	13

Juridiquement, il est possible de qualifier la propriété de deux façons : de manière originaire (II), ou de manière dérivée (I). L'acquisition originaire suppose que le propriétaire du bien soit le premier propriétaire à détenir ce même bien. L'acquisition originaire suppose une première création de la propriété. L'acquisition dérivée signifie que le bien a déjà été acquis par un précédent propriétaire. Ainsi et par l'effet de la loi et des conventions, le bien change de propriétaire. Dans ce cas, on parle de transfert de droit de propriété et, de facto, d'acquisition dérivée du droit de propriété.

I. L'acquisition dérivée

L'acquisition dérivée, comme indiqué précédemment, se définit comme l'existence d'un transfert de propriété entre le premier propriétaire et l'acquéreur. Ce transfert de propriété s'établit de différentes façons (A) et obéit à un régime particulier (B).

A) Les différents transferts

La volonté des parties, par le biais du contrat de vente, est le transfert de propriété le plus connu (1). Cependant, il existe également d'autres transferts prévus par l'effet de loi (2). Enfin, si le transfert de propriété est généralement onéreux, il peut s'avérer être gratuit (3).

1) La volonté des parties

Le contrat est l'acte juridique par lequel le transfert de propriété s'opère de la manière la plus courante. Il est défini par le Code civil à l'**article 1101** : « Le contrat est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes destinées à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations. ». Exemple : le contrat de vente ou encore un contrat de cession.

En effet, l'**article 711 du Code civil** dispose que : « La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. ». Le droit des obligations, et notamment les dispositions relatives au contrat, régit le transfert de propriété. Cependant, le plus connu des contrats est le

contrat de vente codifié au **chapitre VI du Code civil** aux **articles 1582 à 1701-1 du Code civil**. Généralement, le transfert d'un bien et de sa propriété n'est pas gratuit. Il existe une contrepartie financière à la perte de son bien. Les contrats de vente ou de cession sont la plupart du temps des contrats à titre onéreux, bien que des exceptions puissent exister.

2) L'effet de la loi

L'acquisition dérivée de la propriété s'effectue également par l'effet de la loi. En effet l'**article 720 du Code civil** dispose que : « Les successions s'ouvrent par la mort, au dernier domicile du défunt. », et cela par le seul effet de la loi. La transmission de la propriété peut s'effectuer dès l'ouverture de la succession. L'**article 721 du Code civil** dispose ainsi que : « les successions sont dévolues selon la loi lorsque le défunt n'a pas disposé de ses biens par des libéralités. Elles peuvent être dévolues par les libéralités du défunt dans la mesure compatible avec la réserve héréditaire ».



À retenir : C'est ce que l'on appelle la transmission du patrimoine *ab intestat* et par l'effet de la loi.

3) La transmission à titre gratuit.

La transmission de la propriété peut être prévue par une libéralité et notamment par testament ou donation dès lors que la réserve héréditaire n'est pas lésée comme l'indique l'**article 893 du Code civil** : « La libéralité est l'acte par lequel une personne dispose à titre gratuit de tout ou partie de ses biens ou de ses droits au profit d'une autre personne. ». L'**article 894 du Code civil** dispose à son tour que : « La donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte. ».

Enfin, l'**article 895** rajoute que : « Le testament est un acte par lequel le testateur dispose, pour le temps où il n'existera plus, de tout ou partie de ses biens ou de ses droits et qu'il peut révoquer. ». Autrement exposés, le testament et la donation participent à l'acquisition dérivée de la propriété, et ce à titre gratuit.

B) Le régime de l'acquisition dérivée de la propriété

Le régime de l'acquisition dérivée de la propriété renvoie à deux questions principales : que peut-on transmettre ? Ou transférer ? (1), et comment peut-on transférer ? (2).

1) L'objet de la transmission

L'objet de la transmission renvoie au bien lui-même (mobilier, immobilier, incorporel ect). Cependant, il faut préciser qu'il existe des conséquences juridiques à la transmission du bien.

Premièrement, la transmission de la propriété n'est pas légale si le transmetteur du bien n'est pas lui-même propriétaire du bien. Ce principe reprend l'adage latin de *Nemo dat quod non habet*.

Deuxièmement, l'auteur de la transmission transmet les droits réels attachés au bien conformément à l'**article 516 du Code civil**. La transmission du bien emporte également transmission des droits qui grèvent le bien.

2) Les méthodes de transmission

S'agissant de la méthode en elle-même, il faut distinguer le moment du transfert (a) de l'opposabilité aux tiers (b).

a) Le moment du transfert de propriété

S'agissant des contrats onéreux comme la vente, il est considéré que le transfert de propriété s'opère dès l'échange des consentements *solo consensu*. Ce principe est codifié à l'**article 1582 du Code civil** qui dispose : « La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé ». L'**article 1583 du Code civil** dispose : « Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard

du vendeur, **dès qu'on est convenu de la chose et du prix**, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. ».

S'agissant des libéralités, la donation produit immédiatement effet. L'**article 938 du Code** civil dispose en ce sens que : « La donation dûment acceptée sera parfaite par le seul consentement des parties ; et la propriété des objets donnés sera transférée au donataire, sans qu'il soit besoin d'autre tradition ».

Cependant, il existe des limites au transfert instantané ou *solo consensu* de la propriété. Cette limite réside dans la loi ou les conventions. En effet, les parties peuvent choisir le moment du transfert de propriété conventionnellement en insérant dans le contrat soit : un terme, soit une condition, soit une clause de réserve de propriété :

- **Le terme** : le terme est défini à l'**article 1305 du Code civil** : « L'obligation est à terme lorsque son exigibilité est différée jusqu'à la survenance d'un événement futur et certain, encore que la date en soit incertaine. ». Les parties peuvent donc différer le transfert de propriété à la survenance du terme.
- **La condition** : la condition est définie à l'**article 1304 du Code civil** : « L'obligation est conditionnelle lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain. La condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple. Elle est résolutoire lorsque son accomplissement entraîne l'anéantissement de l'obligation. ». L'**article 1584 du Code civil** concernant la vente justifie également le principe de l'**article 1304** en ces termes : « La vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire. Elle peut aussi avoir pour objet deux ou plusieurs choses alternatives. Dans tous ces cas, son effet est réglé par les principes généraux des conventions. ».

Concernant le transfert de propriété, c'est généralement l'obligation sous condition suspensive qui s'y applique : par exemple, ce sera l'octroi d'un prêt par la banque ou une autorisation administrative : **Cass. Civ 3°, 24 mai 2000, n° 98-15.499**.

- **La clause de réserve de propriété** : cette clause est définie à l'**article 2367 du Code civil** : « La propriété d'un bien peut être retenue en garantie par l'effet d'une clause de réserve de propriété qui suspend l'effet translatif d'un contrat jusqu'au complet paiement de l'obligation qui en constitue la contrepartie. ». **Cass. Com. 17 octobre 2018, n° 17-14.986**.

b) L'opposabilité aux tiers.

Le droit de propriété est un droit réel. Il suit le régime du bien (*mobilier et/ou immobilier*).

Question : Comment un tiers peut s'opposer à la propriété d'un bien détenu par une autre personne ? C'est le principe de l'opposabilité aux tiers. Il doit être dissocié, que le bien soit mobilier ou immobilier.

Bien mobilier : L'**article 1198 al.1 du Code civil**, dispose que : « Lorsque deux acquéreurs successifs d'un même meuble corporel tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a pris possession de ce meuble en premier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. ». L'**article 2276 du Code civil** réaffirme ce principe.

Bien immobilier : L'**article 1196 al.2 du Code civil** donne la préférence de la propriété à celui qui publie son titre en premier. En effet, en matière immobilière, l'opposabilité de la propriété aux tiers est déterminée par la date de l'accomplissement des formalités de publicité foncière. Il faut donc inscrire la vente du bien immobilier au registre de la publicité foncière. **La date d'accomplissement de cette formalité permettra aux tiers de pouvoir s'opposer à la vente en cas de conflit de propriété.** Ce principe est énoncé à l'**article 1198 al.2 du Code civil** : « Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. ».

II. L'acquisition originaire de la propriété

L'acquisition originaire de la propriété signifie que la propriété ne provient pas d'un titre translatif de cette dernière.

L'**article 712 du Code civil** liste les différentes façons d'acquérir la propriété originaire : l'accession, l'incorporation (qui ont déjà été traitées dans la séance

précédente) et la prescription (2). Cependant, il existe une autre façon d'acquérir la propriété par la théorie de l'apparence (1).

A) L'apparence

La théorie de l'apparence naît d'une construction jurisprudentielle et n'est pas consacrée par la loi. Elle se définit par une situation de fait que l'on peut résumer comme suit : c'est le fait pour l'acquéreur d'un bien de penser que le bien transmet lui l'est en vertu d'un titre de propriété par le vendeur du bien. Or il n'en est rien. Le bien transmis n'est pas la propriété du tiers. De ce fait, il y a un conflit entre le véritable propriétaire qui revendique la propriété et l'acquéreur de bonne foi.

Cette situation se retrouve régulièrement en cas d'indivision. Un co-indivisaire pense pouvoir transmettre un bien, sans l'accord des autres co-indivisaires, alors qu'il ne le peut pas.

Question : À qui revient donc la propriété du bien transmis ?

La jurisprudence a souhaité protéger l'acquéreur abusé en érigeant la théorie de l'apparence. En effet, cette théorie permet à l'acquéreur « *abusé* » de garder le bien transmis à une **double condition cumulative** :

- L'acquéreur doit être de **bonne foi**. Celle-ci s'analyse par la croyance véritable de ce que le vendeur en est bien le propriétaire. Autrement dit, le tiers devra prouver l'ignorance de la manœuvre mensongère du tiers qui lui a transmis le bien.
- L'erreur doit également **être commune**. Cela signifie que la personne qui a transmis le bien pensait pouvoir légalement le faire. Si cette dernière est un professionnel des affaires, de la vente ou un homme de loi, l'erreur commune ne pourrait être qualifiée.

Si ces deux conditions sont réunies, alors la théorie de l'apparence est avérée. La propriété revient à l'acquéreur « *abusé* ».

1) La prescription acquisitive

La prescription acquisitive est un concept juridique permettant d'acquérir la propriété par l'effet du temps sous certaines conditions. En effet pour prescrire, il faut que le possesseur (**car le bien est détenu par le possesseur**) prouve que la possession est une possession complète (a), utile (b), et qu'elle ait durée un certain nombre d'années (c).

a) Une possession complète

La possession complète se définit par la réunion de deux éléments : le corpus (i) et l'animus (ii).

(i) *Le corpus.*

Question : Qu'est-ce que le corpus ?

Le corpus renvoie à la notion de corps, de matérialité de la chose. Le corpus est donc la chose ainsi que sa matérialité. L'**article 2255 du Code civil** dispose que : « La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom. ». Le corpus se révèle être la détention matérielle ou la jouissance (c'est-à-dire **percevoir les fruits** de la chose) d'un bien. La lecture de cet article permet également de mettre en exergue que le corpus peut se qualifier dès lors que l'on exerce un droit sur la chose (autre que celui du droit de propriété).

(ii) *L'animus.*



Définition : L'animus se définit comme la volonté de se comporter comme propriétaire. C'est non plus un aspect matériel, mais un aspect psychologique. Il faut avoir l'attitude d'un propriétaire, la volonté de l'être ou de le devenir. L'**article 2261 du Code civil** dispose que : « pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. ».

Le Code civil a instauré une présomption réfragable concernant la possession permettant de prouver la « volonté de se comporter comme un propriétaire ; ou à titre de propriétaire » à l'**article 2256 du Code civil** : « On est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre. ». Autrement dit, il faudra rapporter la preuve contraire pour contester la preuve de l'*animus*.

Question : Quelle est la différence entre la possession et la détention ?

La possession est le fait de se comporter comme un réel propriétaire sans l'être. Cependant, dans l'attitude du possesseur, le corpus et l'*animus* sont caractérisés. La possession sur une longue durée peut donner lieu à la prescription acquisitive des biens mobiliers ou immobiliers.

En revanche, la détention se caractérise par l'absence d'*animus*. En effet, le détenteur de la chose va pouvoir accomplir des actes matériels. En revanche, il n'a pas la volonté de se comporter comme un propriétaire, car il détient le bien en vertu d'un titre (contrat de bail, contrat de dépôt). Le titre ne permet pas de caractériser l'*animus* car, quel qu'il soit, ce titre qualifie la relation entre le propriétaire de la chose et l'usage par le tiers qui en est fait, comme l'affirme l'**article 2266 alinéa 2 du Code civil** : « Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire. ».

b) Une possession utile

L'**article 2261 du Code civil** dispose que : « Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. » Pour qualifier, la possession utile, il faut donc quatre critères cumulatifs : une possession continue (i), paisible (ii), publique (iii) et non équivoque (iiii).

(i) Une possession continue

La possession continue signifie que la possession ne doit pas être irrégulière ou discontinue. La discontinuité est un vice qui ne permettra pas de qualifier la continuité de la possession.

Cependant, l'**article 2264 du Code civil** dispose que : « Le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire ». Il existe donc une présomption simple de possession continue, sauf à en rapporter la preuve contraire afin de contester la prescription acquisitive : **Cass. Civ 3°, 19 mai 2004, n° 02-19.800**.

(ii) Une possession paisible

Le caractère paisible de la possession s'analyse dans l'absence de violence matérielle et morale. Le corpus ne doit donc pas avoir été touché ou entaché de violences dans son appréhension, comme durant le cours de la possession. En revanche, dès que la violence a cessé, les délais pour prescrire commencent à courir conformément à l'**article 2263 al.2 du Code civil**. L'**article 2263 du Code civil** dispose que : « les actes de violence, ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription. La possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé ». La jurisprudence donne une définition des actes de violence insusceptibles de caractériser le caractère paisible de la possession : « la possession est paisible lorsqu'elle est exempte de violences matérielles ou morales dans son appréhension et durant son cours » : **Cass. Civ 3° 30 avril 1969**.

(iii) Une possession publique.

La possession publique, ou le caractère public de la possession, signifie que la possession doit être connue de tous. C'est que l'on pourrait qualifier de « renommée ». À défaut, la possession est dite « clandestine » ou « cachée » et ne peut produire ses effets. La clandestinité s'analyse comme le fait pour : « le possesseur de dissimuler des actes matériels de possession qu'il accomplit aux personnes qui auraient intérêt à les connaître ». Le même arrêt rajoute que : « le vice de clandestinité est un vice relatif dont seul peut se prévaloir la personne à qui la possession a été dissimulée ». :

CA Paris 5 février 1966. Autrement dit, seul le véritable propriétaire peut opposer, pour contester la prescription acquisitive, le vice de clandestinité.

(iv) Une possession non équivoque.

L'**article 2261 du Code civil** rajoute une dernière condition pour qualifier la possession d'utile. C'est le caractère non équivoque. Dans ce cadre, on analyse l'animus du possesseur. Pour cela, les juges ont un pouvoir souverain d'appréciation. En effet, ils doivent rechercher si le possesseur a eu un caractère équivoque ou non équivoque.

Question : Quel a été l'attitude du possesseur ? S'est-il comporté de façon continue et régulière comme un propriétaire de sorte que l'on puisse le confondre avec le véritable propriétaire ?

Pour répondre à cette question, les magistrats doivent déterminer si le possesseur s'est comporté sans ambiguïté comme le véritable propriétaire du bien. Dans ce sens, le doute n'est pas permis **Civ 1° 2 juin 1993**. En effet, si le doute est admis dans l'esprit des tiers, cette confusion s'analyse en un comportement équivoque ne caractérisant pas la possession utile et, de facto, la possibilité de caractériser la prescription acquisitive **Civ 1°, 13 juin 1963**.

B) Une durée certaine

La question du temps pour prescrire est importante mais également différente selon que l'on se trouve en matière de meubles (1) ou d'immeubles (2). S'ajoute à cette première subdivision, l'état d'esprit du possesseur, c'est-à-dire s'il est de bonne ou mauvaise foi.

1) Les immeubles



Définition : La possession prolongée des biens qualifiés d'immeubles ouvrant droit à la prescription acquisitive, s'appelle l'usucapion.

Le temps pour prescrire diffère selon que l'on soit de bonne foi ou de mauvaise foi.

La bonne foi : La prescription (autrement dit le temps pour acquérir l'immeuble) est réduite à dix ans conformément à l'**article 2272 al 2 du Code civil**, dès lors que le possesseur est de bonne foi et détient un juste titre.

Question : Comment s'apprécie le juste titre du possesseur ?

Le possesseur de bonne foi doit posséder le bien immeuble en vertu d'un **juste titre** : c'est-à-dire qu'il faut un acte juridique translatif de propriété (vente, donation ect) : **Cass. Civ 3°, 29 février. 1968, n° 96-19-735** ; qui soit consenti par un non-propriétaire : **Cass. Civ 3°, 13 décembre 2000, n° 97-18.678** et que ce titre soit un titre réel, c'est à dire, qu'il qualifie exactement le bien dans sa totalité : **Cass. Civ 3° 13 décembre 2006, n° 05-21.249**.

Question : Comment s'apprécie la bonne foi du possesseur ?

La bonne foi s'apprécie en vertu de la croyance qu'a ou qu'avait le possesseur de détenir le bien de son véritable propriétaire : **Cass. Ciiv 3°, 18 janvier 1972**. L'**article 2274 du Code civil** dispose que « la bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi de la prouver » : **Cass. Civ 2°, 2 juillet 2009**. Autrement dit, la charge de la preuve de la mauvaise foi repose sur le tiers qui conteste la prescription acquisitive dite usucapion.

La mauvaise foi : Si le possesseur savait que le bien transmis ne provenait pas du véritable propriétaire, alors la mauvaise foi est caractérisée. Dans cette hypothèse, le délai de dix ans ne s'applique pas. Conformément à l'**article 2272 du Code civil**, le délai pour prescrire est de trente ans.

2) Les meubles

La même remarque s'applique aux biens meubles. Le temps pour prescrire un bien meuble dépend de la bonne ou mauvaise foi du possesseur.

La bonne foi : L'**article 550 du Code civil** dispose que : « le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices ». De plus, cette bonne foi est toujours présumée conformément à l'**article 2274 du Code civil** : **Cass. Civ 2°, 2 juillet 2009, n° 08-17.355.**

Question : À partir de combien d'années, peut - on prescrire un meuble à condition d'être de bonne foi ?

C'est l'**article 2276 du Code civil** qui dispose que : « En fait de meubles possession vaut titre ». Autrement dit, l'entrée en possession vaut immédiatement titre de propriété dès lors que le possesseur est de bonne foi.



Attention : Le principe de la propriété immédiate des biens meubles connaît une exception : la perte ou le vol. L'**article 2276 al 2 du Code civil** dispose que : « néanmoins, celui qui a perdu ou auquel a été volée une chose peut la revendiquer pendant trois ans, à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve ; sauf à celui-ci son recours contre celui duquel il la tient ».

Que ce soit, par perte ou vol, le bien n'est plus en possession de son véritable propriétaire. À ce titre, le véritable propriétaire dispose d'un délai de trois ans pour revendiquer le bien entre les mains du possesseur de bonne foi. Par déduction, si un bien meuble a été perdu ou volé, puis revendu par l'intermédiaire d'un tiers, le nouveau possesseur de bonne foi ne sera véritablement propriétaire qu'après un délai de trois ans (à compter de la déclaration de vol, ou de perte).

La possession de mauvaise foi : Pour rappel, la mauvaise foi s'analyse en la certitude pour le possesseur que le vendeur du bien n'est pas le propriétaire : **Cass. Civ 3°, 18 janvier 1972.**

Question : Dans ce cas, quel est le délai pour prescrire applicable ?

Avant la **réforme du 17 juin 2008 relatif à la prescription**, le possesseur de mauvaise foi ne pouvait prescrire que par trente ans. Actuellement les textes ne précisent pas si le possesseur de mauvaise foi **peut prescrire par trente ans ou par cinq ans** conformément à l'**article 2224 du Code civil**.

La problématique est que le délai de trente ans, concernant la prescription acquisitive pour le possesseur de mauvaise foi, ne s'applique qu'aux immeubles. Le législateur ne s'est pas prononcé s'agissant du délai pour prescrire du possesseur d'un bien meuble de mauvaise foi.

Cependant, la jurisprudence a tendance à consacrer l'application de l'usucapion et du délai trentenaire pour la prescription des biens meubles acquis de mauvaise foi : **Cass. Civ 1^{er}, 2 juin 1993, n° 90-21.982 ; Cass. Civ 1^{er}, 19 mars 2009, n° 07-12.290.**

Il faudra donc appliquer dans le cadre d'un cas pratique la prescription trentenaire pour les meubles acquis de mauvaise foi.