

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
15 juin 2007, RG numéro 05/02191 et Cour d'appel de
Saint-Denis de La Réunion, 6 juillet 2007, RG numéro
06/00213**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 15 juin 2007, RG numéro 05/02191 et Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 6 juillet 2007, RG numéro 06/00213. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2008, pp.225-226. hal-02610831

HAL Id: hal-02610831

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610831>

Submitted on 18 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

3. DROIT PATRIMONIAL

par Céline KUHN, Maître de conférences à l'Université de La Réunion - Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

Propriété - Acquisition de la Propriété - Acquisition originaire - Prescription acquisitive

CA Saint-Denis de la Réunion, 15 juin 2007, (n°05/02191)

CA Saint-Denis de la Réunion, 6 juillet 2007, (n°06/00213)

De nombreux arrêts de la Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion concernent la prescription acquisitive. Ces décisions appliquent les textes du Code civil antérieurs à la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 qui réforme la prescription en matière civile. S'agissant de la prescription acquisitive, les nouvelles dispositions n'en modifient pas les fondamentaux, le plus souvent la règle demeure, seul son numéro est modifié. Ainsi, il est toujours exigé une possession utile, telle que définie à l'ancien article 2229, désormais article 2261 du Code civil : « **Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire** ». Le législateur a organisé ce chapitre consacré à la prescription acquisitive en fonction de l'objet sur lequel porte les actes de possession : sont présentées d'une part, les règles en matière immobilière et d'autre part, celles relatives à la matière mobilière.

Le délai de droit commun pour acquérir la propriété immobilière demeure un délai de trente ans. L'usucapion abrégée quant à lui ne présente plus qu'un seul visage avec un délai de dix ans dès lors que le possesseur a acquis de bonne foi et par un juste titre l'immeuble (voir article 2272 du Code civil dans sa nouvelle rédaction). Il n'est plus fait référence au délai de vingt ans ni au lieu du domicile du propriétaire. S'agissant des meubles, la fameuse règle de l'article 2279 est conservée mais perd son numéro : il va falloir prendre l'habitude de citer l'article 2276 du Code civil dorénavant... Une situation semble avoir été oubliée par le législateur : lorsque le possesseur d'un meuble n'est pas de bonne foi. Faudra-t-il appliquer le délai de trente ans des immeubles ou le délai de cinq prévu pour la prescription extinctive des actions mobilières ? Ou alors le législateur a-t-il souhaité abandonner la condition jurisprudentielle de la bonne foi du possesseur ? Dans ce dernier cas, l'article 2276 suffirait alors à embrasser toutes les situations.

Wait and see...

Deux arrêts se sont intéressés aux conditions de la prescription acquisitive et plus particulièrement à la caractérisation de la possession utile. Tout d'abord, **l'arrêt (n°05/02191) du 15 juin 2007** rappelle que le demandeur qui se prévaut d'une prescription acquisitive immobilière doit « *justifier en l'absence de titre, d'actes d'occupation réelle effectués par elle et ses auteurs de façon continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire pendant une période de trente ans* ». En l'espèce sur plusieurs points, la possession apparaît viciée. Ainsi, la première condition énoncée à l'(ancien) article 2229 du Code civil n'est pas remplie puisqu'il est constaté que les actes de possession se sont interrompus pendant une période de dix pour reprendre après. Une possession utile doit s'écouler en un trait de temps sans arrêt pour que son effet publicitaire se produise ; elle est nécessairement stable et permanente ce qui n'a pas été le cas en l'espèce. En outre, la Cour d'appel estime que la « *demande d'autorisation d'effectuer des travaux faits par [le demandeur] à l'intimé courant 2002 caractérisait un acte matériel entaché d'équivoque comme ne révélant pas son intention de se comporter comme propriétaire* ». Une possession utile est une possession non-équivoque : le possesseur possède à titre de propriétaire la chose et personne ne doit pouvoir en douter. Le fait de demander une autorisation marque une hésitation et peut créer un doute dans l'esprit des tiers qui suffit à vicier la possession.

L'arrêt (n°06/00213) du 6 juillet 2007 concerne également les conditions de la prescription acquisitive et reprend la même formulation que celle énoncée précédemment : le demandeur qui se prévaut d'une prescription acquisitive immobilière doit « *justifier en l'absence de titre, d'actes d'occupation réelle effectués par lui et ses auteurs de façon continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire pendant une période de trente ans* ».

Le demandeur ne démontre pas l'existence d'une possession utile de trente ans. La Cour d'appel relève qu'il « *travaille cette terre depuis quarante ans sans pour autant démontrer qu' [il] agissait en qualité de propriétaire en tout cas avant 1992* ». De plus, n'est pas davantage rapportée « *la preuve d'une possession préalable de son père qui remplisse les conditions exigées* ». En effet, le contrat de bail à colonat conclu par ce dernier interdit toute prescription par application des dispositions de l'ancien article 2236 du Code civil (nouvel article 2266) : « **Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le fermier, le dépositaire, l'usufruitier, et tous autres qui détiennent précairement la chose du propriétaire, ne peuvent la prescrire** ». La possession utile est incompatible avec la détention du colon, sauf si la preuve d'actes de possession réalisés avec un *animus possidenti* qui caractérise l'âme de la prescription acquisitive avait été rapportée. Mais ce n'est pas le cas en l'espèce, il n'est pas question d'interversion de titre.