



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
15 avril 2011, RG numéro 11/308**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 15 avril 2011, RG numéro 11/308.  
Revue juridique de l'Océan Indien, 2011, 13, pp.133-138. hal-02623037

**HAL Id: hal-02623037**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02623037v1>**

Submitted on 26 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 la Faculté de Droit et d'Économie de La Réunion & Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

#### **3.1. DROIT DES BIENS**

##### **3.1. Droit de propriété – notion – prescription acquisitive – Question Prioritaire de Constitutionnalité (QPC)**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 15 avril 2011, arrêt n°11/308

*Céline KUHN, Maître de Conférences à la Faculté de Droit et d'Économie de La Réunion & Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial*

Un litige entre propriétaires de fonds contigus est né à propos d'une construction qui empiéterait sur le terrain voisin. Le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis a désigné un expert pour déterminer la ligne séparative des fonds et ce dernier a conclu à l'existence d'un empiètement. Par un jugement du 27 mai 2007, le TGI de Saint-Denis entérinant le rapport de l'expert, constate l'existence de l'empiètement et ordonne la démolition des constructions en question. La Cour d'appel de Saint-Denis, par un arrêt en date du 24 avril 2009, ordonne un complément d'expertise pour vérifier si le propriétaire des constructions ne pourrait pas bénéficier des règles de la prescription acquisitive ce qui neutraliserait la question de l'empiètement. Les propriétaires du terrain qui aurait subi un empiètement selon le jugement du TGI demandent à la Cour d'appel de transmettre à la Cour de cassation une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative aux articles 2258 et 2272 du Code civil.

La Cour d'appel de Saint-Denis décide dans son arrêt du 15 avril 2011 de surseoir à statuer jusqu'à la réponse de la Cour de cassation sur le renvoi de cette QPC au Conseil constitutionnel et le cas échéant, jusqu'à la décision du Conseil constitutionnel sur ce point.

La Cour de cassation est saisie le 13 juillet 2011 de la QPC suivante :

« Les articles 2258 et 2272 du code civil et l'interprétation jurisprudentielle constante qui en est faite en ce qu'ils organisent la privation du droit de propriété d'un propriétaire légitime sans organiser les garanties prévues aux articles 2 et 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 portent-ils atteinte d'une part à ces deux articles, d'autre part au principe constitutionnel suivant lequel la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ?<sup>383</sup> »

La Cour de cassation n'a pas encore rendu son arrêt.

La loi constitutionnelle n°2008-724 du 23 juillet 2008 a introduit dans la Constitution un article 61-1 qui dispose que « Lorsque, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'État ou de la Cour de cassation qui se prononce dans un délai déterminé. Une loi

---

<sup>383</sup> N° de pourvoi : R 11-40.055

organique détermine les conditions d'application du présent article ». C'est la loi organique n°2009-1523 du 10 décembre 2009 qui en a posé les modalités. La question prioritaire de constitutionnalité permet à tout justiciable, au cours d'une instance judiciaire, d'invoquer l'inconstitutionnalité d'une disposition législative. Entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2010, cette procédure nouvelle dans le paysage juridique français se déroule en deux temps : la question est transmise par le juge du fond à la Cour de cassation, puis au Conseil constitutionnel lorsque les conditions posées par la loi organique du 10 décembre 2009 sont remplies. La QPC doit être nouvelle et présenter un caractère sérieux, porter sur une disposition législative applicable au litige ou à la procédure, ou constituant le fondement des poursuites. De plus, la disposition contestée ne doit pas avoir déjà été déclarée conforme à la Constitution, sauf changement des circonstances.

Cette procédure connaît un véritable succès et tous les domaines du Droit sont concernés. Le Droit patrimonial ne fait pas figure d'exception, en témoigne par exemple la décision du Conseil constitutionnel du 12 novembre 2010<sup>384</sup> relative à la cession forcée de la mitoyenneté organisée par l'article 661 du Code civil.

La question prioritaire de constitutionnalité présentée devant la Cour de cassation vise les articles 2258 et 2272 du Code civil. L'article 2258 du Code civil définit la prescription acquisitive : c'est « *un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi* » ; et l'article 2272 du Code civil s'intéresse, quant à lui, plus particulièrement à l'hypothèse de la prescription acquisitive en matière immobilière : « *Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans* ».

L'article 712 du Code civil proclame haut et fort que la prescription fait partie des modes originaires d'acquisition de la propriété. Sans transfert de propriété, le possesseur par l'application des articles 2258 et suivants du Code civil devient le propriétaire de la chose : le droit rejoint alors le fait. En effet, le possesseur qui s'est comporté aux yeux des tiers comme le propriétaire du bien aurait dû le faire, en entretenant le bien et en l'exploitant, pendant un certain temps déterminé par les textes (10 ou 30 ans en matière immobilière), en acquiert la propriété. La règle peut sembler dure pour le propriétaire initial qui ne peut plus se prévaloir de sa qualité et cela sans indemnisation.

La question prioritaire de constitutionnalité soumise à la Cour de cassation pour examen avant son éventuel renvoi devant le Conseil constitutionnel concerne ce mode particulier d'acquisition. Elle dédouble en deux interrogations : d'une part, l'existence même de ce mode d'acquisition n'est-il pas contraire aux articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen qui protègent constitutionnellement le droit de propriété ? D'autre part, le principe d'une telle acquisition sans compensation financière pour le propriétaire initial n'est-il pas contraire au principe constitutionnel selon lequel la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ?

Ne disposant pas encore de la décision de la Cour de cassation, ce commentaire se veut prospectif. Les deux points soulevés seront examinés successivement.

---

<sup>384</sup> Cons. Const., 12 novembre 2010, n°2010-60 QPC : D. 2011. 652, note A. Cheynet de Beaupré ; RTDCiv. 2011, p. 144, obs. Th. Revet. L'article 661 du Code civil n'a pas été déclarée contraire à la Constitution, essentiellement pour des raisons d'Intérêt général.

## 1. La protection constitutionnelle de la propriété par les articles 2 et 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 :

Le droit de propriété fait partie des droits sacrés et imprescriptibles reconnus par la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789<sup>385</sup>. Les rédacteurs du Code civil ont adhéré à cette dimension fondamentale de la propriété et l'ont retranscrite aux articles 544 et 545 du Code civil. Pourtant ils ont admis comme mode d'acquisition la prescription acquisitive. N'y a-t-il pas une contradiction puisque cette technique fondée sur la possession nie le titre du maître initial? Aussi, la règle de la prescription acquisitive ainsi que son interprétation jurisprudentielle ne constituent-elles pas des atteintes au droit de propriété ?

La Cour de cassation a eu à connaître récemment d'une QPC similaire (pourvoi n°11-40.014). La question posée était la suivante : « *les articles 2254 à 2271 du code civil portent-ils atteinte aux droits et libertés garantis par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ?* » La troisième chambre civile a rendu un arrêt le 17 juin 2011 de non renvoi devant le Conseil constitutionnel, estimant que « *d'une part, que la question ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas eu l'occasion de faire application, n'est pas nouvelle ;*

(...), d'autre part, que la question posée ne présente pas un caractère sérieux dès lors que la prescription acquisitive n'a ni pour objet ni pour effet de priver une personne de son droit de propriété mais de conférer au possesseur, sous certaines conditions, et par l'écoulement du temps, un titre de propriété correspondant à la situation de fait qui n'a pas été contestée dans un certain délai ; que cette institution répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire ; (...) ».

Ainsi, cette question ne serait ni nouvelle, ni sérieuse<sup>386</sup>.

Il est à craindre que la QPC présentée devant la Cour d'appel de Saint-Denis et transmise à la Cour de cassation subisse le même sort. Il serait même étonnant d'assister à un revirement de jurisprudence sur ce point au regard de la motivation péremptoire retenue dans cet arrêt du 17 juin 2011. On ne peut que regretter l'absence de discussion sur le fond. La Cour semble vouloir mettre rapidement un terme à la question voire l'étouffer. Cette impression désagréable cacherait-elle ses réticences à renvoyer devant le Conseil constitutionnel cette QPC de peur qu'il déclare inconstitutionnel l'ensemble des dispositions en matière de prescription acquisitive ? On ne saura jamais.

Pourtant, théoriquement la prescription acquisitive soulève de nombreuses interrogations quant à ses effets sur la propriété du maître initial. Les textes se gardent bien de préciser le sort de ce dernier. On sait que la propriété ne se perd pas par le non usage, l'écoulement du temps ne saurait éteindre ce lien. Ce principe a été consacré par la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 de réforme de la prescription civile à l'article 2227 du Code civil : « *Le droit de propriété est imprescriptible (...)* ». Par conséquent, comment concilier cette règle directement inspirée de la notion de propriété telle qu'elle se dégage de la Déclaration de 1789 avec l'admission de la

---

<sup>385</sup> Article 2 de la DDHC : « Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression ».

Article 17 de la DDHC : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

<sup>386</sup> RTDCiv. 2011, obs. Revet, à paraître.

prescription acquisitive ? L'acquisition par le jeu de la possession utile n'implique-t-elle pas automatiquement la destruction de la propriété du maître initial et donc son extinction ?

Si une grande partie de La Doctrine ne relève pas la contradiction<sup>387</sup>, d'autres auteurs essaient de trouver une explication. La propriété ne disparaîtrait pas mais l'action en revendication ne pourrait plus aboutir : la problématique de l'extinction quitterait le droit des biens pour se déplacer sur le terrain procédural<sup>388</sup>. Le titre demeure mais il devient inopposable aux tiers. Si l'on suit cette thèse, la prescription acquisitive ne fait pas perdre le droit du propriétaire initial, elle le rend inefficace. Dans ce cas, les règles posées aux articles 2258 et suivants ne constituent pas une atteinte à la propriété du premier propriétaire puisqu'il en conserve le titre.

La Cour de cassation semble implicitement retenir cette analyse dans l'arrêt du 17 juin 2011 puisqu'elle considère que « la prescription acquisitive n'a ni pour objet ni pour effet de priver une personne de son droit de propriété mais de conférer au possesseur, sous certaines conditions, et par l'écoulement du temps, un titre de propriété correspondant à la situation de fait qui n'a pas été contestée dans un certain délai (...) ».

Le bien se trouverait ainsi dans une situation singulière : celle d'être approprié par deux personnes dont seule l'une d'entre elles pourra effectivement se prévaloir de la qualité de propriétaire. Quel drôle de propriétaire que celui qui ne peut l'opposer aux tiers ? Est-ce encore un propriétaire ? Certes, il l'est théoriquement<sup>389</sup> mais est-ce satisfaisant ? Et l'on regrette que sur ces différents points la Cour de cassation reste muette et le Conseil constitutionnel n'ait pas eu à s'exprimer.

La référence à l'Intérêt général et à la sécurité juridique dans la solution de l'arrêt du 17 juin 2011 constitue un clin d'œil au mythe de l'adaptation du droit au fait<sup>390</sup>. Les règles de la prescription acquisitive s'expliquent en grande partie par le rôle fondamental de la possession et du regard des tiers en droit des biens. La croyance entretenue depuis des années de la qualité de propriétaire d'une personne ne doit pas être déçue. Aussi, le possesseur remplissant les conditions requises obtiendra la qualité dont il a l'apparence. Par un pur effet de loi, sans transfert, sa situation juridique « s'adapte » voire adopte sa situation factuelle. Il aurait été intéressant que le Conseil constitutionnel aborde également cette question de l'importance du fait dans la construction des règles de droit.

Mais plus qu'un clin d'œil n'est-ce pas également la preuve que pour la Cour de cassation malgré ce qu'elle a pu énoncé auparavant, il y aurait finalement bien perte du droit du propriétaire initial qui ne peut être justifiée que par l'Intérêt général et la sécurité juridique<sup>391</sup> ? En effet, pourquoi prendre des précautions et entourer de justifications son propos, si ce n'est parce qu'elle ne peut que constater l'atteinte au droit de propriété ? Les apparences seraient trompeuses...

On reste sur sa faim et comme souligné précédemment, il est à craindre que la Cour de cassation reprenne cette solution pour la QPC transmise par la Cour d'appel de Saint-Denis.

---

<sup>387</sup> Ph. Malaurie et L. Aynès, *Les biens*, Defrénois, 2<sup>ème</sup> édition, 2005, n°564 ; F. Terré et Ph. Simler, *Les biens*, Dalloz, 8<sup>ème</sup> édition, 2010, n°486.

<sup>388</sup> F. Zenati-Castaing et Th. Revet, *Les biens*, PUF, 3<sup>ème</sup> édition, 2008, n°466-467.

La rédaction de l'article 2227 du Code civil le confirmerait car le texte ne vise que le droit et non l'action attachée au droit.

<sup>389</sup> RTDCiv. 2011, obs. Revet, à paraître.

<sup>390</sup> Ch. Atias et D. Linotte, « Le mythe de l'adaptation du droit au fait », D. 1977, chr. 251.

<sup>391</sup> RTDCiv. 2011, obs. Revet, à paraître.

**2/ La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité :**

La deuxième partie de la question prioritaire de constitutionnalité revient sur l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et s'intéresse particulièrement à l'absence de contrepartie financière pour le propriétaire initial en cas de prescription acquisitive. La Cour européenne des droits de l'Homme a déjà eu à traiter de cette question<sup>392</sup>. Dans son arrêt du 30 août 2007, *J.A. Pye (Oxford) Ltd et J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c/ Royaume Uni*, elle a considéré que cette donnée ne rompait pas le juste équilibre entre le but poursuivi et les moyens employés<sup>393</sup>, estimant alors qu'il n'y avait pas violation de l'article 1<sup>er</sup> du Protocole n°1 de la Convention.

La Cour de cassation dans son arrêt du 17 juin 2011 n'a pas spécifiquement répondu sur ce point qui était pourtant inhérent à l'analyse d'une violation de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Toutefois, à partir du moment où elle a commencé par affirmer que la prescription acquisitive ne privait pas l'acteur juridique de sa qualité de maître, elle a admis que ce mode d'acquisition ne constituait pas une manifestation d'expropriation pour cause d'utilité « privée ». La situation du propriétaire initial qui ne peut plus revendiquer son bien s'avère différente de celle du propriétaire exproprié ont le droit est éteint. La prescription acquisitive neutraliserait « simplement » l'opposabilité du droit de propriété alors que l'expropriation le détruit. La nuance est technique et en pratique pas évidente à cerner. Mais elle peut permettre de comprendre que leur régime juridique ne soit pas identique et notamment sur la question de l'indemnisation. Si expropriation rime avec indemnisation, ce n'est pas le cas en matière de prescription acquisitive : le propriétaire initial ne bénéficie pas d'une compensation financière. Pourquoi une telle dureté ?

Les règles de la prescription acquisition présentent une dimension morale indéniable. Ce dispositif récompense celui qui a eu le comportement qu'aurait dû avoir le propriétaire. Au lieu de cela, ce dernier s'est désintéressé de son bien, mettant un tiers possesseur dans les conditions de pouvoir faire jouer les règles de la prescription acquisitive. Le Code civil n'aime pas le gaspillage, il encourage l'exploitation et l'entretien des biens. Aussi, ce mode d'acquisition de la propriété a un arrière-goût de sanction économique-morale : il convenait de punir celui qui n'était pas digne d'être propriétaire et qui n'a désormais plus que ses yeux pour pleurer...

---

<sup>392</sup> CEDH, 30 août 2007 : Requête no 44302/02 ; RTDCiv. 2007, p. 727, obs. Margénaud.

<sup>393</sup> RTDCiv. 2007, p. 727, obs. Margénaud : « Le plus difficile restait à faire : justifier qu'un transfert de propriété sans indemnisation, qui n'avait même pas été réalisé en raison d'une politique sociale comme dans l'emblématique affaire *James c/ Royaume-Uni* du 21 février 1986 (GACEDH, op. cit., n° 66), n'avait pas rompu le juste équilibre à ménager entre l'intérêt général et l'intérêt particulier des propriétaires initiaux. La Grande chambre y parvient en faisant valoir « qu'exiger une compensation à raison d'une situation qu'une partie a engendrée faute d'avoir tenu compte d'un délai de prescription se concilierait difficilement avec la notion même de délai de prescription, dont le but est de favoriser la sécurité juridique en empêchant une partie d'engager une action au-delà d'une certaine date ». Cette idée-là n'est pas non plus une idée nouvelle. Elle témoigne de la vitalité d'une sorte de principe de cohérence qui, puissamment relayé par le principe de sécurité juridique, admet que l'essence même d'une institution juridique commande de faire supporter à quelques uns ses applications les plus extrêmes (V. déjà à propos de l'indivision l'arrêt *Allard c/ Suède* du 24 juin 2003, RTD civ. 2003.). »

---