

Jonction de possessions et prescription abrégée

Virginie Pezzella

Attachée temporaire d'enseignement et de recherche

17-01-2013

Les délais de prescription acquisitive prévus en matière immobilière sont particulièrement longs : la possession doit avoir duré trente ans lorsque le possesseur était de mauvaise foi (article 2272 alinéa 1 du Code civil) et dix ans lorsqu'il était de bonne foi et pourvu d'un juste titre (article 2272 alinéa 2 du même code). C'est pourquoi les codificateurs ont prévu la possibilité d'une jonction des possessions à l'article 2265 : « pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux ». L'arrêt commenté offre l'occasion de revenir sur cette jonction de possessions en rappelant les conditions de sa mise en œuvre.

Dans cette affaire, deux sociétés revendiquent la propriété d'une parcelle de terre, issue d'une division cadastrale qui a conduit à l'élaboration de documents contradictoires. L'une des sociétés semble toutefois en meilleure posture, puisqu'elle fait état d'une possession et invoque alors à son profit une prescription acquisitive abrégée en application de l'article 2272 du Code civil. Elle prétend avoir possédé la parcelle de bonne foi et en vertu d'un juste titre depuis l'acte de vente du 14 décembre 2006 auquel elle est partie et invoque, en complément de sa propre possession, celle de son auteur, qui aurait lui-même été possesseur de bonne foi et en vertu d'un juste titre depuis le 3 juin 1987. Cette société est en effet consciente que le délai de dix ans requis pour faire application de la prescription acquisitive abrégée n'est pas écoulé depuis son entrée en possession en 2006. Il lui faut donc adjoindre à sa possession celle de son auteur pour l'atteindre. L'argument est entendu par la cour d'appel qui fait application de l'article 2265 du Code civil, considérant que la société et son auteur ont bien possédé la parcelle depuis 1987, en vertu de justes titres, sans que leur mauvaise foi n'ait été établie. La solution est classique, mais elle présente un double intérêt.

D'abord, elle permet de revenir sur les règles de compatibilité entre deux possessions établies par la jurisprudence. Ensuite, elle permet de prendre conscience du fait que cette jonction de possessions correspond bien souvent davantage à l'invocation de la seule possession de l'auteur.

La coexistence des articles 2265 et 2272 alinéa 2 présente une difficulté particulière : peut-on admettre une prescription acquisitive abrégée lorsque seul l'auteur ou l'ayant cause à titre particulier est de bonne foi et possède un juste titre ? La jurisprudence estime que les années utiles à la prescription abrégée peuvent être prises en compte pour une prescription trentenaire, mais que l'inverse n'est pas vrai. En d'autres termes, si l'auteur remplissait les conditions requises pour la prescription abrégée, alors que l'ayant cause ne les remplit pas, les années de possession de l'auteur pourront

être prises en compte pour établir le délai trentenaire. En revanche, l'ayant cause ne pourra joindre à sa possession de bonne foi et avec juste titre celle de son auteur qui ne remplissait pas ces conditions. Tout au plus pourra-t-il abandonner, en de telles circonstances, le bénéfice de la prescription acquisitive abrégée au profit d'une prescription trentenaire. La cour d'appel fait ici une parfaite application de ces règles. Les possessions de la société et de son auteur pouvaient être jointes pour établir le délai de dix ans de l'article 2272 alinéa 2 parce qu'elles étaient toutes deux exercées de bonne foi et avec un juste titre.

On remarquera pour finir qu'il était inutile d'admettre une jonction de possession dans cette affaire. L'invocation de la seule possession de l'auteur suffisait en effet à établir la propriété de l'ayant cause. Ce premier était entré en possession en 1987. En application de l'article 2272 alinéa 2 du Code civil, la prescription abrégée a donc produit ses effets dès 1997. Ainsi, en 2006, l'ayant cause acquiert la parcelle *a domino*. Il bénéficie indirectement de la possession de son auteur, qui a permis d'actionner la prescription acquisitive abrégée.

Arrêt commenté :

CA Lyon, chambre civile 1, 11 juillet 2002, n° 11/01976