

# La prescription de l'action en revendication de la propriété immobilière

Virginie Pezzella

Attachée temporaire d'enseignement et de recherche

04-07-2013

Une commune et l'un de ses habitants se disputent la propriété de six parcelles de terre cultivées par ce dernier depuis plusieurs années. Il est plus précisément question, pour les juges du fond, d'apprécier la valeur d'un acte de notoriété acquisitive trentenaire, reçu en 2004, aux termes duquel cet habitant se voit reconnaître la propriété des parcelles litigieuses. En première instance, comme en appel, les juges vont alors apprécier les éléments de preuve rapportés par chacune des parties, afin de forger leur conviction sur l'existence d'une possession et, le cas échéant, sur ses qualités.

Le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse retient la qualité de possesseur dudit habitant et considère que celui-ci a bel et bien acquis par prescription trentenaire la propriété des six parcelles, alors que la cour d'appel relève un certain nombre d'éléments permettant de constater que la culture des terres, par cet habitant et sa famille, doit s'analyser comme un simple acte de tolérance qui ne peut fonder, ni possession, ni prescription. Cette divergence de vue ne porte ainsi que sur l'appréciation d'éléments factuels et ne mérite alors pas de plus amples développements. La décision s'avère intéressante sur un tout autre point de droit relevant de la procédure. L'habitant soutenait, devant le tribunal de grande instance ainsi que devant la cour d'appel, que l'action de la commune était irrecevable, parce que prescrite. Or, l'un comme l'autre décide de rejeter cet argument au motif que le point de départ de la prescription de l'action était l'acte de notoriété de 2004, alors même qu'il n'est ici question de rien d'autre qu'une action en revendication de la propriété immobilière. Il apparaît ainsi que, pour les juges du fond, ce type d'action est prescriptible. Les propos de la cour d'appel sont sur ce point des plus explicites : « l'action de la commune [...] est une action réelle tendant à faire reconnaître sa propriété sur des biens immobiliers et à contester celle des con-sorts P. sur ces mêmes parcelles. Le point de départ de la prescription trentenaire de cette action est le 21 avril 2004, qui correspond au jour où M. P a obtenu un acte établissant sa propriété sur ces biens immobiliers. L'action de la commune [...] n'est donc pas prescrite et le jugement sera confirmé de ce chef ».

Dans cette décision, la cour d'appel prend donc clairement partie dans le débat qui oppose depuis de nombreuses années la doctrine dite « processualiste » à la doctrine dite « substantialiste » au sujet de la prescription du droit de propriété et de son action en revendication, lequel a d'ailleurs été relancé à la suite de la réforme de la prescription du 17 juin 2008.

En effet, alors que la Cour de cassation avait très clairement affirmé, sous couvert de l'ancienne loi, que le droit de propriété et son action en revendication ne sont pas susceptibles de prescription extinctive (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 2002 : n° 00-16077 en matière immobilière ; Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 2 juin 1993 : n° 91-10971 en matière mobilière), le législateur de 2008 a de nouveau semé le doute sur cette question en réécrivant les articles 2227 et 2224 du Code civil.

Le premier est ainsi rédigé :

« Le droit de propriété est imprescriptible.

Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ».

Il semblerait que le législateur ait consacré, dans le premier alinéa, l'imprescriptibilité du droit de propriété, tout en prévoyant, dans le second alinéa, une prescription trentenaire de toutes les actions réelles immobilières, y compris l'action en revendication de la propriété immobilière, consacrant ainsi la thèse processualiste.

La même conclusion peut être tirée de l'analyse du nouvel article 2224 du Code civil. Celui-ci prévoit une prescription quinquennale des actions mobilière, sans consacrer une quelconque exception pour l'action en revendication de la propriété.

De plus, même s'il devait être admis que le législateur a seulement fait preuve de maladresse dans la rédaction de l'article 2227 nouveau en distinguant le droit de l'action, pourrait-on appliquer l'exception qu'il consacre à l'action en revendication mobilière alors même que cet article 2227 se trouve dans une section intitulée « De quelques délais [...] particuliers » et que l'article 2224 se trouve dans une section intitulée « Du délai de droit commun [...] » ?

Finalement, la solution retenue ici par la cour d'appel de Lyon semble être conforme à la lettre des nouvelles dispositions du Code civil relatives à la prescription du droit de propriété et des actions réelles immobilière et mobilière, même s'il n'est pas certain qu'un tel changement ait été volontairement souhaité par le législateur (v. le rapport du député Emile Blessing sur la réforme de la prescription en matière civile). Toutefois, si elle devait être confirmée, il conviendrait de prendre la mesure du profond bouleversement qu'elle induit : l'action en revendication de la propriété immobilière serait prescrite après l'écoulement d'un délai de trente ans, alors que l'action en revendication de la propriété mobilière devrait être exercée avant l'écoulement d'un délai de cinq années seulement.

Arrêt commenté :

CA Lyon, chambre civile 1, 5 mars 2013, n° 12/01832