



REVUE JURIDIQUE DE LA SORBONNE
SORBONNE LAW REVIEW

Juillet 2022 - N° 5



UNIVERSITÉ PARIS 1
PANTHÉON SORBONNE

Sommaire

ÉDITO.....	4
ARTICLE.....	5
<i>Le bouleversement relatif de l'expertise budgétaire en temps de crise sanitaire</i>	5
Arthur GAUDIN	
DOSSIER THÉMATIQUE, <i>Apréhender le droit à l'aune de la relation</i>	18
<i>Penser l'autonomie des personnes intersexuées avec Jennifer Nedelsky</i>	21
Benjamin MORON-PUECH	
<i>Du contrat à la relation. Pour une approche relationnelle du droit du travail</i>	33
Simon FOUQUET	
<i>Identifier les racines, élaguer l'arbre : brèves observations sur deux pistes de recherche pour façonner une « théorie relationniste du droit »</i>	45
Pierre-Marie RAYNAL	
<i>Le cas, la relation et la confiance : la face cachée du droit moderne</i>	66
Jérémie VAN MEERBEECK	
<i>La relation première</i>	83
Emmanuel JEULAND	
<i>Saisir la base interactionnelle de l'autorité du droit. Préférer Austin à Kelsen</i>	105
Gregory BLIGH	
<i>L'interaction rationnelle en vue de résoudre les questions de la raison pratique : l'apport de la théorie de l'argumentation de Robert Alexy</i>	132
Romain GENIEZ	
<i>L'interaction humaine et le droit</i>	146
Lon L. FULLER	
<i>Repenser les droits comme des relations</i>	183
Jennifer NEDELSKY	
<i>Redessiner la relation juridique</i>	206
George PAVLAKOS	
CHRONIQUE DES GRANDS ARRÊTS	228
<i>Le règlement de copropriété : méditation sur la notion de contrat : Civ. 3^e, 8 avril 2021, n° 20-18.327, comm. Rémy LIBCHABER</i>	229
<i>La garantie d'éviction et ses incohérences : Com. 10 novembre 2021, n° 21-11.975, comm. Maud LAGELEE-HAYMANN</i>	236
<i>Civ. 3^e, 30 juin 2021, n° 20-14.743, comm. Rémy LIBCHABER</i>	247
<i>Analyse d'un contrat très spécial : les fontes posthumes : Civ. 1^{ère}, 6 janvier 2021, n° 19-14.205, comm. Marine RANOUIL</i>	253
RECENSION DES THÈSES 2021 - PRIX DE THÈSE PARIS 1 - IRJS.....	265
1. Romain DUMONT, <i>Les devoirs de l'actionnaire</i> , thèse Paris 1, 2021.....	265
2. Laure THOMASSET, <i>La neuroéthique saisie par le droit. Contribution à l'élaboration d'un droit des neurotechnologies</i> , thèse Paris 1, 2021	266
APPEL À CONTRIBUTIONS N° 6/22.....	268

Civ. 3^e, 30 juin 2021, n° 20-14.743, Publié.

Rémy LIBCHABER

*Professeur à l'Université Paris 1 – Panthéon Sorbonne
IRJS (EA4150)*

La solution apportée par l'arrêt du 30 juin 2021 n'est pas surprenante puisque le principe en est acquis depuis une décision de 1912. Un vendeur d'immeuble resté dans les lieux après la vente ne peut pas s'opposer à l'action en revendication du *verus dominus* en invoquant la prescription acquisitive, quand bien même le délai en serait dûment accompli : *qui doit garantie ne peut évincer*, en conséquence de quoi le vendeur est tenu de s'abstenir de troubler l'acheteur ! Cette solution a été quelquefois réitérée², mais sans jamais vraiment convaincre les observateurs de son bien-fondé³. Il y a là un conflit entre les principes applicables au droit des biens et ceux qui gouvernent le droit des contrats, dont l'issue favorable à ce dernier ne satisfait guère.

Les faits à l'origine de la situation litigieuse obscurcissent la question de droit : en eux-mêmes, ils sont si étonnants qu'il est douteux que le litige puisse trouver une issue adéquate. On est chaque fois en présence d'un acheteur immobilier qui se détourne de la chose qu'il vient d'acquérir en la laissant inoccupée, au moins le long temps nécessaire pour que la prescription acquisitive soit à l'œuvre. La présente espèce illustre cette anormalité, avec une situation quelque peu invraisemblable pour qui est persuadé du caractère fondamental de la propriété immobilière. En 1983, une héritière décidait de céder l'ensemble de ses droits successifs à deux acquéreurs ; au compte de ces droits se trouvait la propriété d'un terrain situé à Tahiti. Quoiqu'ayant vendu ses droits en bloc, l'héritière n'avait jamais cessé d'occuper une maison et son terrain d'assise, qu'aucun des acheteurs n'avait apparemment réclamés. Il reste qu'en 2010, l'un des deux acquéreurs de 1983 cédait l'immeuble à un couple, par acte notarié. On peut supposer que le couple désira prendre possession de l'immeuble qu'il venait d'acquérir, ce qui est bien normal. Cela emporta néanmoins un trouble de jouissance pour l'héritière qui jusque-là vivait paisiblement dans les lieux, ce qui la conduisit à s'opposer à l'action en se fondant sur la prescription acquisitive qui lui aurait conféré la propriété de l'immeuble⁴. L'action devait échouer devant le Tribunal civil de Papeete, comme

¹ Civ. 13 mai 1912, *DP* 1913.1.143, *S.* 1914.1.209, note Appert.

² Civ. 3, 20 octobre 1981, n° 80-10.660, *Bull. III*, n° 168, *D.* 1982, IR 531, obs. B. AUDIT ; Civ. 3, 13 juillet 2010, n° 09-13.472, *Bull. III*, n° 147, *JCP Ed. N* 2010.1340, note C. Le GALLOU.

³ Pour une contestation récente d'une solution jamais franchement acceptée : N. Thomassin, « Garantie du fait personnel et usucapion du vendeur – l'équilibre à reconstruire », *RDC* 2016. 567.

⁴ Sur le plan technique, quoique s'appuyant sur la prescription, l'héritière agit sur le fondement de la revendication, ce qui est peu compréhensible. La revendication est exercée par le propriétaire

devant la Cour d'appel. La Cour de cassation vient à présent confirmer l'impossibilité pour le vendeur laissé dans les lieux d'invoquer la prescription acquisitive à l'encontre de la revendication de l'acheteur.

Tel est le paradoxe de la situation : la stabilité du vendeur pourrait *a priori* justifier le jeu de l'usucapion, qui n'est pourtant pas admise. Quelle que soit la durée de la possession effective du vendeur resté dans les lieux, la prescription acquisitive est désactivée par l'obligation de garantir l'acheteur contre toute éviction, notamment de son fait. À quoi les arrêts ajoutent que l'obligation de garantie ne s'expose pas à la prescription extinctive : exercée par voie d'exception, elle est déclarée perpétuelle – affirmation démarquée du fonctionnement de l'exception de nullité. Autrement dit, une perpétuelle garantie contre l'éviction a pour effet d'évincer la prescription acquisitive. Le temps passé n'opère plus – ni pour acquérir, ni pour bloquer la garantie ; la bonne foi exigée du vendeur empêche de tirer les conséquences les mieux admises de la durée en droit français.

I.- La garantie contre l'éviction du fait personnel présente une évidence native, en ce qu'elle participe à « la justice naturelle et aux bonnes mœurs », comme elle relève des « principes de l'éternelle équité »⁵ : celui qui a transféré la propriété d'une chose ne saurait s'en ressaisir en usant d'un quelconque artifice juridique. Cette évidence est répétée à l'envi en matière de donation, avec l'adage *donner et retenir ne vaut*⁶. Auquel on pourrait ajouter, formé pour l'occasion : *vendre et reprendre ne se peut* – pour des raisons qui tiennent également à la bonne foi. En matière de donation, l'injonction consiste à ne pas feindre une générosité à laquelle on n'est pas prêt, voire à exiger une gratitude imméritée. En matière de vente, le contrat étant onéreux, il s'agit de ne pas vouloir « le beurre et l'argent du beurre », selon la formule commune mais expressive, en reprenant subrepticement la jouissance de la chose vendue tout en conservant le prix reçu.

Mais les évidences sont trompeuses, et cette garantie est bien moins certaine qu'elle n'en a l'air. Une jurisprudence limitée a empêché la doctrine de s'y intéresser, les auteurs se focalisant de préférence sur l'autre garantie, exercée à l'encontre des vices cachés, tellement plus baroque dans ses formes⁷. Cette indifférence relative a empêché la doctrine de relever à quel point cette garantie était faussement évidente,

contre le possesseur ; or l'occupante revendique contre des gens qui ne possèdent pas, tandis qu'elle a bien dû se trouver en possession de l'immeuble pour prescrire : on ne comprend pas qu'elle puisse agir en revendication. C'est pourquoi on détourne sa défense en considérant qu'elle invoque la prescription acquisitive contre le couple de propriétaires revendiquant.

⁵ Citations de PORTALIS, in P.-A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, 1827, t. 14, p. 122.

⁶ A. BENABENT, *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, 14^e éd., LGDJ 2021, n° 219, p. 171.

⁷ Il a fallu attendre 2016 et la perspective d'un renouvellement du droit des contrats spéciaux pour voir un colloque consacré à la garantie d'éviction (« La garantie d'éviction : utilité et originalité », *RDC* 2016.527), au cours duquel la question sera franchement posée de savoir s'il faut la conserver.

et pour tout dire mal réglementée⁸. D'abord, parce qu'elle a été conçue de façon trop large par le Code de 1804 : il s'agit véritablement d'une garantie attrape-tout, qui d'un seul tenant brasse l'ensemble des troubles – de droit ou de fait –, leurs auteurs – fait personnel ou fait d'autrui –, et l'étendue de l'éviction – totale ou partielle. Ensuite, parce que les objectifs de la garantie ne se trouvent pas dans les textes la concernant directement, aux articles 1626 et s. du Code civil, à la façon d'un principe explicatif. La clef de sa compréhension est placée immédiatement avant, dans l'énoncé de la dualité des garanties de la vente formulée par l'article 1625 : le premier objet possible de la garantie est « la possession paisible de la chose », le second les défauts cachés. Une fois de plus, une annonce de plan s'est trouvée dotée d'une portée plus décisive qu'on ne l'attendrait : la garantie vise la possession paisible de la chose vendue, et s'attache de préférence à la délivrance qui la permet.

Sur le fond, la garantie n'est rien d'autre qu'une forme d'action en responsabilité : elle s'oppose à ce que le vendeur soit tenu quitte de cette mauvaise action consistant à reprendre par la jouissance ce dont il a aliéné la propriété. C'est ainsi que celui qui cède un bien à deux acquéreurs différents, suscitant par là un conflit de propriété, est tenu d'indemniser celui dont la propriété ne sera pas opposable *erga omnes* : si le vendeur est demeuré solvable, une indemnité viendra compenser le fait qu'il ait vendu un bien qu'il s'est ensuite mis dans l'impossibilité de délivrer à l'acheteur frustré. La garantie contre l'éviction répare certains des agissements frauduleux du vendeur, qui consistent à investir de la propriété d'une chose un acheteur dont la jouissance est ensuite troublée. Jusque-là, les auteurs font chorus dans leur compréhension de la garantie ; mais l'unité se rompt quand ils reprennent une maxime d'ancien droit pour illustrer ce fonctionnement.

L'adage fameux *qui doit garantie ne peut évincer*, transforme une garantie pécuniaire en obligation en nature, et plus précisément en obligation générale de ne pas faire – ce qui en altère quelque peu la conception car toute réparation ne s'exécute pas forcément en nature. Reprenons l'hypothèse bien connue du vendeur de fonds de commerce qui se réinstalle aussitôt à proximité pour se ressaisir de la clientèle prétendument transférée. Comment la garantie opérera-t-elle ? Si l'action est exercée immédiatement, une interdiction d'installation pourra être prononcée qui fera jouer la garantie en nature contre un risque de captation. Mais au bout d'un certain temps, une fois que l'acquéreur aura lutté contre son vendeur, la garantie fonctionnera plus adéquatement au moyen d'une indemnité compensatoire. Du reste, le caractère pécuniaire de la garantie, c'est-à-dire en réalité indemnitaire, découle des textes : l'article 1630 évoque la restitution du prix, celle des fruits, des frais, enfin les dommages-intérêts ; on ne voit nulle part qu'elle doive bloquer les actes du vendeur par des prohibitions d'action.

On pourrait donc objecter d'emblée à l'interdiction de faire jouer la prescription acquisitive que c'est prendre la garantie dans une perspective radicale, non monétaire, ce qui ne va pas de soi. Le vendeur qui se ressaisit de la propriété

⁸ V. par ex. les critiques de P.-Y. GAUTIER, sous Civ. 1, 27 mai 1986, n° 84-14.154, D. 1987.209.

vendue pourrait être condamné à rembourser le prix perçu, au lieu qu'on lui interdise de remettre la chose dans son patrimoine.

II.- Mais il y a bien plus à considérer, car la prescription acquisitive soulève un ensemble de difficultés qui ne se laisse pas facilement réduire. D'abord, en ce que la situation typique du conflit demanderait à être explicitée. En effet, toutes les fois que le vendeur est consciemment laissé dans les lieux par l'acheteur, quelles qu'en soient les raisons, le vendeur ne pourra pas être considéré comme un possesseur, de sorte qu'il ne pourra pas davantage usucaper. Accordée par le nouveau propriétaire, l'habilitation à demeurer dans les lieux peut se manifester de deux façons : soit elle est expressément autorisée, par exemple par un contrat, et le vendeur devient détenteur si bien que l'acheteur possède *corpore alieno* ; soit il ne s'agit que d'une sorte de tolérance, et l'article 2262 C. civ. rappelle que « les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription ». Dans tous les cas, l'occupation du vendeur n'est qu'un prolongement de la possession de l'acheteur, ce qui empêche le jeu d'une éventuelle prescription acquisitive à son profit.

Pour que cette prescription produise ses effets, il faut imaginer que l'acheteur ne s'est guère préoccupé de ce que le terrain acquis devenait, en l'exposant à une prise de possession. Si l'occupant de la chose délaissée est un tiers, on admettra sans difficulté les effets de la prescription dès lors qu'au-delà de la durée, la possession aura revêtu toutes les qualités requises par l'article 2261. Ce qui suscite la perplexité : pourquoi ce qui bénéficie à n'importe quel tiers ne pourrait pas profiter au vendeur, placé dans les mêmes circonstances ? Après tout, le contrat de vente s'est exécuté de façon loyale ; le vendeur est bien devenu propriétaire du terrain vendu et l'on peut penser que la délivrance a eu lieu, par exemple par une remise des clefs. Mais il se trouve que l'acquéreur ne s'est pas soucié de jouir de ce qu'il avait acheté, renonçant apparemment à la chose. Pourquoi cette négligence ne se retournerait-elle pas contre lui ? Le vendeur n'a rien fait d'autre que constater que la chose vendue n'était pas appréhendée par celui qui l'avait convoitée : le seul fait qu'il l'ait d'abord vendue devrait-il lui interdire et le constat, et le fait d'en tirer les conséquences juridiques, alors même qu'il ne commet aucune faute ?

Le vendeur de fonds de commerce qui se réinstalle à proximité de son ancien point de vente sait que, à l'encontre des principes juridiques, sa clientèle est en réalité attachée à ses qualités personnelles et qu'elle le suivra en cas de nouvel établissement à proximité. En agissant ainsi, il commet une évidente faute puisqu'il exerce une manœuvre délibérée de captation d'une clientèle qu'il ne devrait plus convoiter. Rien de commun avec le vendeur d'immeuble qui constate l'abandon d'un immeuble qu'il avait habité, puis vendu. Au reste, il n'est pas même certain qu'il ne puisse pas l'occuper, comme n'importe qui d'autre. La garantie d'éviction s'opposerait assurément à ce qu'il refuse de vider les lieux occupés, en cas de demande de l'acquéreur : aucun principe ne justifierait ce maintien. Mais si l'acquéreur ne lui réclame rien, qu'il soit ou non informé de cette installation, quel principe l'occupant

enfreindrait-il à demeurer en place ? Au vrai, ce que les arrêts lui reprochent, ce n'est pas tant d'occuper que d'invoquer la prescription acquisitive ? L'arrêt commenté est quelque peu ambigu à cet égard, qui énonce : « le vendeur, tenu de l'obligation de garantir l'acquéreur d'un terrain contre toute éviction résultant de son fait personnel, telle la possession trentenaire, ne peut l'évincer en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire du terrain qu'il a vendu ». L'éviction réside-t-elle dans une occupation paisible, pourtant incontestable dans son principe, ou dans le fait de l'invoquer au soutien de la prescription acquisitive ? L'arrêt inaugural de 1912, comme la décision de 1981, étaient plus nets sur ce point, et partant plus critiquables : « le vendeur ne peut évincer lui-même l'acquéreur, en invoquant la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire de la chose vendue, dont il a conservé la possession, l'acquéreur étant toujours recevable dans ce cas à lui opposer l'exception de garantie, qui est perpétuelle ». L'éviction n'est pas dans l'occupation, mais dans la conséquence que le droit tire ordinairement de la stabilité du fait : la prescription acquisitive.

Mais peut-être regarde-t-on encore les choses de trop loin, car tous les arrêts utilisent la même formulation : ils n'évoquent pas le vendeur qui occupe après coup la chose vendue et délivrée, mais celui qui est « demeuré dans les lieux » après la cession. Cette formulation suppose que la délivrance n'a pas eu lieu – et qu'elle n'a d'ailleurs pas été demandée par l'acquéreur. Telle est la personne protégée *expressis verbis* : non pas celle qui aurait exécuté la vente avant de revenir occuper le terrain, mais celle qui a vendu sans délivrer, et qui de ce fait est toujours demeurée en possession parce que l'acheteur n'a pas jugé bon de tirer profit du contrat de vente.

Il y a là une protection de l'acquéreur négligent contre le vendeur à qui rien n'a été demandé, qui paraît bien troublante. Si l'acheteur avait été diligent, il l'aurait emporté sans le moindre doute. En demeurant indifférent aux destinées de la chose acquise, il conserve néanmoins l'ensemble des droits qu'il tient de la vente, sans limite de temps. Qu'est-ce qui justifie que la faute de la victime ne se retourne pas contre elle, au moins pour partie ?

III.- Dans ce nœud de solutions imbriquées, les choix de politique juridique surprennent : la protection absolue d'un propriétaire négligent, comme le sacrifice d'un vendeur certes opportuniste, mais attentif à la stabilité des faits. Comme si une anormalité en emportait une autre, l'inscription de la situation dans le temps se trouve également profondément maltraitée.

D'abord, en ce que la position suivie n'a aucun égard pour la durée de la possession du vendeur resté en place. Bien des auteurs ont critiqué l'arrêt de ce point de vue : la prescription acquisitive joue un rôle essentiel en droit français, qui consiste à prévenir la déshérence immobilière. Dans les arrêts évoqués, fallait-il si facilement sacrifier cet objectif en soumettant par principe l'usucapion au respect de la garantie ? On pourrait le justifier en observant que dans chacun d'eux, la matière litigieuse tenait

précisément de ce que l'acheteur négligent voulait reprendre son bien – pour ses besoins personnels ou pour le céder : aucun risque d'abandon immobilier n'était encouru dans des espèces qui illustraient davantage des conflits de droits. Toutefois, la solution n'aurait-elle pas été la même si un vendeur laissé en place avait souhaité tirer toutes les conséquences de son occupation, en sollicitant d'un notaire un acte de notoriété publiable au Service des hypothèques, attestant d'une possession continue apte à faire jouer l'usucapion ? L'officier public n'aurait-il pas spontanément objecté à l'établissement d'un acte intercalaire que la prescription contrevenait aux articles 1626 et s. ? Telle qu'elle est formulée, la solution a toutes chances de sacraliser la garantie d'éviction même quand ce n'est pas l'acheteur qui s'en prévaut, par la seule force de la règle jurisprudentielle. Mais pourquoi la protection d'un acheteur négligent devrait-elle primer une technique telle que la prescription acquisitive, essentielle pour réaliser l'adaptation du droit au fait ? Il y a là un choix favorable au droit des contrats et contraire à la stabilité immobilière, dont on ne parvient pas à saisir la justification.

On est encore troublé par la perpétuité de l'exception de garantie, affirmée par les arrêts de façon habituelle. Cette perpétuité est discutable pour deux raisons, au moins. La première tient aux origines de cette perpétuité, qui se contente de démarquer la règle *quæ temporalia...*, dégagée sur le terrain des nullités. Mais cette exception procède d'un besoin spécifique, né d'une possible discordance entre les durées de prescription des actions croisées : un contractant peu scrupuleux peut laisser s'écouler le temps de l'action en nullité relative, quinquennale, avant de faire jouer l'action en exécution, longtemps demeurée trentenaire. Or ce risque ne se retrouve guère en matière de garantie d'éviction, où le délai de la prescription acquisitive est inférieur ou égal à celui de la garantie⁹. Mais surtout, cette perpétuité n'est vraiment utile que si l'on place le point de départ de la garantie à la date de la vente qui laisse le vendeur en place. Ce qui n'est guère raisonnable, car on confond alors le phénomène de l'éviction avec celui de la possession, le droit avec le fait – et surtout un fait qui n'a encore produit aucun effet. La garantie doit commencer de courir au jour de l'éviction, dont on a vu qu'il n'était pas celui de l'occupation mais de l'invocation de la prescription. Il n'y a donc aucune raison de faire survivre la garantie de façon perpétuelle, alors qu'elle reste suspendue pour le jour où le besoin s'en fera sentir : celui où l'acheteur négligent fera l'objet d'une éviction.

Peut-être parce qu'elle a été mal conçue par le Code de 1804, la garantie d'éviction suscite des incertitudes en chaîne quand elle concerne le fait personnel d'occupation du vendeur. Souhaitons qu'une réforme prochaine de la vente affecte des pensées fermes à une question qui demeure aussi mal saisissable.

R. LIBCHABER

⁹ Le risque ne serait sérieux qu'en admettant que le vendeur resté en place fait coïncider son entrée en possession avec le démarrage de sa propriété, antérieurement à la cession. Pour prescrire contre l'acheteur, il conviendrait plutôt que la possession utile ait démarré à la date de la vente, sans que le possesseur puisse joindre à sa possession ultérieure celle qui préexistait à la vente.