

Bava Batra, littéralement : la dernière porte, est le troisième ordre de la Michna, l'ordre *Nezikin*, littéralement : préjudices ou dommages. Mais *Bava Batra* est aussi le dernier traité d'une trilogie qui, dans l'ordre *Nezikin*, regroupe *Bava Kama*, *Bava Metsia* et *Bava Batra*. D'après l'Amora Rav Yossef, ces trois traités ne sont pas des œuvres distinctes mais bien des subdivisions de dix chapitres chacune, d'un traité plus vaste nommé *Nezikin* (*Avoda Zara* 7a, avec *Rachi* ; voir *Ramban* sur *Chevouot* 2a). Ensemble, ces traités forment l'essentiel du code civil de la Torah – dommages, litiges, obligations et responsabilités individuelles, droits de propriété et transactions. *Bava Batra* est essentiellement consacré à la dernière catégorie, à savoir les droits de propriété et les transactions.

אָרַטִּיק מוֹחַזַק, Mou'hzak

Un des principes fondamentaux en procédure civile s'articule autour de la notion de *mou'hzak* ou possession. En effet, la règle générale à appliquer en cas de doute est

celle de מִי שֶׁהוּא יָזֵיב יִזְכָּרְתָּ לְפָנָיו, la charge de la preuve incombe à celui qui cherche à soustraire un bien à autrui. Autrement dit, si quelqu'un détient un bien et qu'un autre prétend qu'il lui appartient, le tribunal n'intervient pour retirer le bien à son détenteur, que si le plaignant parvient à prouver que c'est lui qui en est le véritable propriétaire. Pour la Guemara (*Bava Kama* 46b), ce principe est si logique et si évident qu'il ne requiert aucune source dans l'Écriture. Néanmoins, ce principe ne suffit pas pour accorder au détenteur d'un objet la présomption de propriété ; il postule simplement que lorsque les preuves sont insuffisantes pour rétablir les faits, l'objet demeure en la possession de son détenteur initial (voir *Kountrass HaSefekot* 1:5). Selon certains, il y a de plus une présomption (dans la plupart des cas) que tout ce qui se trouve en la possession d'un individu est censé lui appartenir (voir *Tosefot* sur *Bava Metsia* 2a 1711 א"ג).

אָרַטִּיק הַשָּׁנָה, La 'hazaka de trois ans

La détention physique d'un objet – sur soi-même ou dans sa propriété – crée un statut de *mou'hzak* uniquement dans le cas de biens mobiliers [לְיָזְבֵינָן]. La loi qui régit les biens immobiliers est différente. En l'absence de preuve, les doutes relatifs aux droits de propriété sont réglés en faveur du dernier propriétaire en titre (אֲרַזְרָא אֲרַזְרָא), et quiconque revendique un bien immobilier se doit de démontrer que ce bien n'appartient plus à son propriétaire initial. Pour évincer le dernier propriétaire en titre et établir une présomption de propriété [et s'affranchir du même coup de l'obligation de prouver que le terrain lui appartient], il doit avoir occupé le domaine en question durant trois années consécutives, sans avoir rencontré la moindre protestation de la part du propriétaire initial. Cette règle est l'objet du troisième chapitre.

אָרַטִּיק קִינְיָן, Kinyan

Un autre principe essentiel du droit civil est que tout transfert de propriété doit nécessairement être opéré par un acte formel d'acquisition (sauf en matière d'héritage). Un *kinyan* est un acte défini par certaines dispositions légales, dont l'exécution réalise le transfert de propriété et conclut la transaction. Une fois le *kinyan* accompli, le transfert est terminé et irrévocable. Le mode de *kinyan* indispensable à la réalisation du transfert varie selon la nature de l'article transféré et du domaine dans lequel s'effectue le transfert. Ce thème est développé dans le chapitre cinq de ce traité.

En l'absence d'un acte de *kinyan*, un bien ne change pas de propriétaire, un accord n'est pas contraignant, et les deux parties peuvent encore se rétracter, que le transfert soit envisagé par le biais d'une vente ou d'une donation. De même, les ententes de toutes sortes, immobilières ou financières (par exemple un droit de passage ou une renonciation), prennent effet au moyen d'un *kinyan* adéquat. Le *kinyan* est exécuté soit par les deux parties (lorsque par exemple, l'une donne et l'autre reçoit l'argent ou le document de transfert), soit par l'acquéreur seul sur l'injonction du cédant (quand par exemple, le premier souleve l'objet que le second lui cède).