



**AVIS DE Mme MOREL-COUJARD,
AVOCATE GÉNÉRALE**

Arrêt n° 574 du 24 octobre 2024 (B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-16.882

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles du 28 mars 2023

La société Industrielle et agricole mantaise

C/

La commune de [Localité 3], agissant par son maire

Avis de cassation

Je me réfère au rapport pour le détail des faits et de la procédure, précisant que le présent pourvoi fait suite à l'exercice, par une commune, de la faculté reconnue aux personnes publiques, par les articles L.1123-1 à L. 1123-3 du code général de la propriété des personnes publique, d'incorporer à leur domaine privé des biens sans maître par transfert de propriété à leur profit.

Cette procédure a été appliquée aux parcelles litigieuses et, après un premier arrêté du 10 mars 2015, ayant donné lieu à des formalités de publicité, la commune a pris le 8 décembre 2015 une délibération ordonnant l'incorporation de ces parcelles à son domaine privé, suivie d'un acte notarié du 14 avril 2016, publié le 17 mai 2016.

Toutefois, les parcelles en cause ont ensuite fait l'objet d'une revendication de la part d'une société privée, qui a affirmé les occuper depuis 1970 et en a revendiqué la possession par effet de la prescription acquisitive trentenaire, assignant la commune à cet effet par acte du 11 août 2017.

L'arrêt attaqué, confirmatif, a rejeté cette demande.

L'enjeu du pourvoi tient d'une part à la date à laquelle la prescription acquisitive aurait commencé à courir, d'autre part à la conformité de la possession exercée aux exigences posées aux articles 2261 et 2263 du code civil, qui requièrent une possession exempte d'équivoque et de clandestinité, et enfin aux conditions dans lesquelles la prescription peut se trouver interrompue.

Usant du pouvoir souverain d'appréciation que lui reconnaît votre jurisprudence et au vu des pièces contradictoirement débattues, l'arrêt fixe au 10 juillet 1987 la date à laquelle ont débuté les actes de possession utiles, caractérisant ce que la doctrine désigne comme le « corpus », c'est à dire les actes que seul un véritable propriétaire accomplirait.

Mais, constatant qu'auparavant, c'est à dire avant que tout acte de possession matérielle utile ne soit exercé, en 1985, la société concernée avait cherché, par l'intermédiaire de son notaire à adresser aux véritables propriétaires une offre d'achat des parcelles litigieuses se matérialisant par l'envoi de courriers, l'arrêt en déduit qu'il est ainsi établi que cette société avait parfaitement conscience de ne pas être propriétaire, de sorte que l'« animus domini » faisait défaut.

C'est le motif critiqué par la première branche du moyen, à raison selon moi.

En effet, outre que l'arrêt se place ainsi en amont de la date à laquelle il a fixé le début des actes matériels de possession et donc le point de départ du délai pour prescrire par possession utile, la motivation me paraît contraire à votre jurisprudence bien fixée rappelée au rapport.

L'équivoque est créée par le doute sur la qualité de propriétaire du possesseur lorsque ce doute est le fait de tiers.

C'est vis-à-vis de ceux-ci que le possesseur doit se comporter sans ambiguïté comme le véritable propriétaire.

La mauvaise foi du possesseur qui n'ignore pas ne pas être propriétaire ne suffit pas, dès lors que les actes matériels révèlent son intention de se comporter en possesseur, ce que l'arrêt avait constaté à compter de 1987.

La doctrine est dans le même sens : William Dross, dans le Jcl Civil ; articles 2258 à 2271, définit ainsi la possession : *“La possession est l'exercice d'un droit indépendamment de sa titularité. Sera donc possesseur celui qui se comporte en pratique comme titulaire légitime d'un droit, qu'il le soit ou non, ce point étant indifférent”*.

Contrairement aux premiers juges, l'arrêt retient à titre surabondant que la possession n'aurait en tout état de cause plus été utile à compter de 1997 car entachée d'équivoque et non publique.

A cette date, la société avait clôturé diverses parcelles, dont les parcelles litigieuses, mais omis de les inclure dans la déclaration administrative devant être adressée à cette occasion à la mairie.

Ce motif tenant à la clandestinité de l'acte de possession, qui n'est pas critiqué par le moyen, est considéré par le mémoire en défense comme permettant de justifier la solution apportée par l'arrêt.

Il est soutenu que si la possession n'a pu être utile à compter de 1997, le caractère de continuité, qu'elle doit conserver jusqu'au terme du délai de prescription trentenaire, soit le 10 juillet 2017, s'est trouvé compromis.

Pour admettre ce raisonnement, encore faudrait-il que la motivation de l'arrêt sur le vice de clandestinité mérite d'être approuvée.

En 1997, avant que l'incorporation des parcelles au domaine privé de la mairie soit envisagée, la mairie se trouvait en position de tiers relativement à l'occupation de ces parcelles par la société privée.

Or le caractère public de la possession est exigé pour permettre au véritable propriétaire de s'y opposer, ce qui s'avère impossible si les actes matériels de possession restent clandestins.

Le vice de clandestinité est donc qualifié de relatif, puisqu'il n'interdit de prescrire que lorsque la possession a été dissimulée au véritable propriétaire, et non à un tiers.

Le vice de clandestinité ne peut donc tenir à une dissimulation faite à la mairie de la clôture des parcelles litigieuses et ce motif ne me paraît pas susceptible de justifier la solution retenue par l'arrêt.

Enfin, se pose la question de l'incidence, sur le cours de la prescription, de la publicité opérée à la suite de la décision d'incorporation des parcelles litigieuses.

L'arrêt énonce qu'entre le 10 juillet 1987 et le 17 mai 2016, il s'était écoulé un délai inférieur à 30 ans.

C'est donc qu'il a nécessairement considéré que la prescription avait été interrompue par la publicité de l'acte notarié pris à la suite de cette décision¹, cette publicité rendant l'acte opposable à la société restée en possession des parcelles.

Or il résulte de la jurisprudence clairement exposée au rapport et de l'article 2241 du code civil que seuls des actes limitativement énumérés sont susceptibles de constituer des causes juridiques d'interruption de la prescription.

En l'espèce, la mairie, une fois la procédure administrative d'incorporation des biens sans maître conduite à son terme, n'a pas entrepris d'action en justice susceptible d'interrompre la prescription mais a proposé une conciliation qui n'a pas abouti et a laissé courir la prescription.

Enfin, si une cause naturelle peut également interrompre la prescription, il résulte de l'article 2271 du Code civil que l'interruption est naturelle *“lorsque le possesseur est privé pendant plus d'un an, de la jouissance de la chose, soit par l'ancien propriétaire, soit même par un tiers”*.

Ceci implique une perte matérielle de la possession, une privation de jouissance, ce qui n'est ni invoqué ni démontré ici.

¹ Le jugement que l'arrêt confirme, énonce bien que la décision a « *valablement interrompu la prescription* ». Même si l'arrêt retient la date de la publication de l'acte notarié et non, comme le jugement, la date de la décision, le 8 décembre 2015, on peut considérer qu'il adopte le motif de fond, tenant à l'interruption de la prescription.

En conséquence, que ce soit à la date de sa promulgation par arrêté ou à celle des mesures de publicité qui l'accompagnent, la procédure administrative d'incorporation des biens sans maître apparaît bien comme parfaitement distincte des règles civiles qui gouvernent la propriété en général et la prescription acquisitive en particulier.

Elle est insusceptible d'interrompre valablement la prescription acquisitive trentenaire.

Avis de cassation sur les deux branches.