



RAPPORT DE M. BARAKÉ, CONSEILLER RÉFÉRENDIAIRE

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

1 - Rappel des faits et de la procédure

Par une délibération du 23 septembre 2014, le conseil municipal de la commune de [Localité 3] (la commune) a décidé de mettre en oeuvre la procédure instituée par les articles L. 1123-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, prévoyant le transfert de la propriété de biens sans maître à son profit, en l'occurrence concernant une parcelle cadastrée E n° [Cadastré 2], d'une surface de 1 200 mètres carrés.

Par une seconde délibération, la procédure a été étendue à la parcelle cadastrée E n° [Cadastré 1], d'une surface de 640 mètres carrés.

Après accomplissement des formalités de publicité de l'arrêté pris le 10 mars 2015 et en l'absence de toute contestation, ces deux parcelles, avec 87 autres, ont été incorporées au domaine privé de la commune, par une délibération du conseil municipal de la commune du 8 décembre 2015.

Par acte notarié du 14 avril 2016 publié au service de la publicité foncière, le 17 mai 2016, le transfert de propriété a été régularisé.

Le 11 août 2017, contestant la régularité de la procédure d'appréhension des biens sans maître ainsi mise en oeuvre, la société industrielle et agricole Mantaise (la société SIAM) a assigné la commune en revendication de la propriété de ces parcelles par le jeu de la prescription trentenaire.

Par un jugement du 28 mai 2020, le tribunal judiciaire de Versailles a, notamment :

- débouté la société SIAM de sa revendication par l'effet de la prescription acquisitive trentenaire de la propriété des parcelles cadastrées E n° [Cadaastre 1] et n° [Cadaastre 2],
- ordonné à celle-ci de libérer les parcelles dans un délai de deux mois et de déposer la clôture empêchant d'y accéder,
- ordonné, à défaut de départ volontaire, l'expulsion de la société SIAM et celle de tous occupants de son chef et le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux, avec le concours de la force publique si besoin ;

La société SIAM a interjeté appel de ce jugement, par une déclaration du 9 juillet 2020.

Par un arrêt du 28 mars 2023, signifié le 11 avril 2023, la cour d'appel de Versailles a, notamment :

- confirmé le jugement en toutes ses dispositions,
- rejeté toutes autres demandes.

La société SIAM a formé un **pourvoi en cassation**, par une déclaration du 8 juin 2023.

Elle a déposé un **mémoire ampliatif** le 9 octobre 2023, signifié le 20 octobre 2023 et développant un moyen unique articulé autour de deux branches, par lequel elle demande la condamnation de la commune à lui payer la somme de **4 000 euros**, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La commune a déposé un **mémoire en défense** le 20 décembre 2023, par lequel elle demande la condamnation de la société SIAM à lui payer la somme de **5 000 euros**, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société SIAM a produit un mémoire complémentaire en réplique, le 8 mars 2024.

La procédure paraît régulière et l'affaire est en état d'être jugée.

2 - Analyse succincte des moyens

La société SIAM fait grief à l'arrêt de rejeter sa revendication de la propriété des parcelles cadastrées E n° [Cadaastre 1] et n° [Cadaastre 2] par l'effet de la prescription acquisitive, alors:

« 1°/ que l'élément intentionnel de la possession consiste dans l'intention de se comporter comme le véritable titulaire du droit, peu important que l'on sache ne pas en être titulaire ; qu'en affirmant, pour décider qu'elle n'était pas animée de *l'animus domini*, qu'elle savait ne pas être propriétaire des parcelles dont elle revendique la

propriété par l'effet de l'usucapion pour en avoir envisagé l'acquisition auprès de propriétaires inconnus, **la cour d'appel a déduit un motif inopérant, en violation des articles 2255 et 2261 du code civil** ;

2°/ que rien ne s'oppose à l'acquisition par prescription d'une dépendance du domaine privé de la commune ; qu'en affirmant que la société SIAM ne pouvait plus se prévaloir de l'accomplissement d'actes de possession utiles pour prescrire, après la publication au service de la publicité foncière de la décision autorisant l'incorporation au domaine privé de la commune, des parcelles revendiquées, **la cour d'appel a violé les articles 2255 et 2261 du code civil.** »

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

- Connaissance de l'absence de droit de propriété du possesseur et élément intentionnel de sa possession (1^{ère} branche)
- Acquisition de la propriété par prescription et incidence de la publication d'une délibération emportant incorporation de la parcelle possédée dans le domaine privé d'une commune (2^{ème} branche)

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

4.1 - Bonne foi et élément intentionnel de la possession utile pour prescrire :

L'article 2258 du code civil dispose que « *la prescription acquisitive est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.* »

Aux termes de l'article 2261 du code civil, « *pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire* ».

M. Dross¹ 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. Ainsi, dans l'immense majorité des cas, le possesseur d'un droit en est aussi le titulaire légitime et ce n'est qu'exceptionnellement qu'un décalage entre la titularité du droit et sa possession existe.

Ce mode d'acquisition de la propriété a pour objet d'entériner des situations de fait.

¹ v. W. Dross, Jurisclasseur Civil, JurisClasseur, « Art. 2255 à 2257, Fasc. Prescription acquisitive - possession », n° 1 et s.

Comme l'exigent, par *a contrario*, les prévisions de l'article 2261 du code civil précité, pour prescrire, la possession doit être exempte des vices d'équivoque, de violence et de clandestinité.

Ainsi, le caractère équivoque de la possession exclut le jeu de l'usucapion (3^e Civ., 3 avr. 2012, n° 11-15.10 ; 3^e Civ., 5 fév. 2013, n° 12-11.63). Ce caractère, qui manifeste à l'égard des tiers *l'animus domini*, fait essentiellement défaut lorsque plusieurs personnes exercent sur le même objet des actes matériels de possession ou lorsque les actes exercés ne révèlent pas l'intention du possesseur de se comporter comme propriétaire (1^{re} Civ., 13 juin 1963, Bull. n° 317 ; 3^e Civ., 31 janvier 1969, Bull. n° 105 ; 3^e Civ., 30 octobre 1972, n° 71-11.541, Bull. n° 575).

Le doute, qui trouve son siège dans l'esprit des tiers (1^{re} Civ., 13 juin 1963, Bull. n° 317, préc.), « découlera du fait qu'en raison des circonstances, l'attitude du possesseur à l'égard du bien pourrait s'expliquer autrement que par la volonté de se comporter en propriétaire² ».

Est ainsi équivoque la possession lorsque les actes matériels censés la caractériser sont autorisés par le règlement de copropriété en vertu d'un droit qui n'est pas le droit dont la prescription est revendiquée.

De même, lorsque le règlement de copropriété prévoit expressément l'existence d'une simple tolérance, aucune possession utile ne peut être caractérisée à partir des actes procédant de l'exercice d'une telle tolérance (3^e Civ., 3 mars 2004, n° 02-17.390), ou s'agissant du maintien de constructions légères dans une cour commune (3^e Civ., 10 déc. 2015, n° 14-13.832, Bull. n° 133, en l'occurrence la fermeture d'une véranda).

Toutefois, comme le relèvent **MM. Malaurie et Aynès**³, « cette intention [de se comporter en propriétaire du bien] est différente de la bonne foi, parfois même incompatible avec elle. La bonne foi est l'ignorance de son absence de droit. L'*animus possidendi* est la volonté d'affirmer un droit, même si l'on sait qu'on en est dépourvu. L'usurpateur, ou le voleur, sont de mauvaise foi, ils n'en ont pas moins l'*animus* : la volonté de faire comme si la chose leur appartenait. Et ils deviendront effectivement propriétaires au bout de trente ans de possession ».

En effet, dès lors que le doute caractérisant l'équivoque ne saurait trouver son siège en la personne de celui qui prescrit (3^e Civ., 20 décembre 2018, n° 17-28.107), l'équivoque ne saurait, comme le prévoit expressément l'article 2258 du code civil, être assimilable à la mauvaise foi, et **le vice d'équivoque ne résulte pas de la connaissance que peut avoir le possesseur de son absence de droit** (3^e Civ., 26 juin 1991, n° 89-18.41).

Ainsi est-il constamment jugé que la mauvaise foi du possesseur, en raison de la connaissance qu'il a de son absence de droit sur l'objet en sa possession, est **sans incidence sur le bénéfice de la prescription** (3^e Civ., 27 sept. 2005, n° 04-15.03 ; 3^e Civ., 24 janv. 2007, n° 05-21.91 ; 3^e Civ., 23 sept. 2021, n° 20-17.21).

² v. F. Terré et Ph. Simler, Droit civil, « Les biens », 10^{ème} éd., Dalloz, spéc. n° 182.

³ v. Ph. Malaurie et L. Aynès, « Droit civil - Les biens », LGDJ, 6^{ème} éd., n° 492.

Il peut néanmoins arriver que l'attitude du possesseur, qui se sait non-propriétaire, le conduise à posséder comme tel et à ce que, interprétant son comportement, le juge exclut qu'il ait eu l'intention de se comporter en propriétaire.

Ainsi, le fait pour une partie de proposer des pourparlers d'acquisition des parcelles litigieuses peut montrer que sa possession était entachée du vice d'équivoque quant à la propriété des parcelles et que sa possession ne procédait pas d'un *animus domini* (3^e Civ., 7 avr. 2010, n° 09-11.52; 3^e Civ., 5 déc. 2012, n° 11-23.69).

Il en est de même en présence d'une demande de concession d'une parcelle agricole suivie d'une demande de régularisation de la situation auprès de la commune (3^e Civ., 26 mai 2016, n° 15-21.67)

Mais, l'existence d'une proposition d'achat n'exclut pas nécessairement le jeu de la prescription acquisitive.

D'abord, et en présence d'une proposition d'achat formulée après l'écoulement du délai de trente ans, il est jugé que le fait pour le possesseur d'avoir proposé, au-delà du délai de trente ans, d'acquérir la parcelle en cause est sans incidence sur la prescription acquisitive lui profitant (3^e Civ., 19 mars 1996, n° 94-16.13). Elle ne caractérise pas nécessairement une renonciation à une prescription acquise

Le juge doit ainsi rechercher si, avant la proposition d'achat, le possesseur n'avait pas déjà prescrit la propriété de la parcelle (3^e Civ., 11 avr. 2019, n° 17-17.76).

Ensuite, et en présence d'offres formulées dès avant le délai trentenaire, le fait que le possesseur ait proposé de se rendre acquéreur ne vicie pas obligatoirement sa possession :

- 3^e Civ., 15 mars 1978, n° 76-14.029, publié : « *Une Cour d'appel a pu estimer qu'une lettre, tendant à l'achat d'une parcelle de terre, écrite par les défendeurs à une action en revendication n'emportait pas renonciation de leur part à se prévaloir de la prescription acquisitive sur ce bien dès lors qu'elle relève que les propositions contenues dans cette lettre ont été faites à titre transactionnel et de conciliation avant toute action formelle en revendication de propriété et que les défendeurs n'étaient alors pas entièrement éclairés sur leurs droits ni sur la position juridique qu'il leur conviendrait d'adopter dans une instance non encore engagée.* »

- v. encore: 3^e Civ., 24 nov. 2009, n° 08-21.51 : « *Attendu que pour décider que la SCA n'était pas fondée à invoquer le bénéfice de la prescription trentenaire sur l'assiette du chemin rural litigieux, l'arrêt retient que le fait d'avoir sollicité les communes de Barre et de Murasson afin qu'elles lui cèdent ce chemin situé sur l'emprise de sa propriété était exclusif d'une possession à titre de propriétaire ; Qu'en statuant ainsi, **sans caractériser d'actes manifestant sans équivoque la volonté de la SCA ou de ses auteurs de renoncer à la prescription**, alors qu'on est toujours présumer posséder pour soi et à titre de propriétaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.* »

4.2 - Domaine public, domaine privé et possibilité de prescrire :

M. Mignot⁴ rappelle que « depuis l'édit de Moulins de février 1566, le domaine public est inaliénable et imprescriptible » (CE, 13 oct. 1967, Cazeaux : Lebon, p. 368 ; T. confl., 24 févr. 1992, Couach : Lebon, p. 479).

Plusieurs dispositions légales consacrent désormais le principe de l'inaliénabilité et de l'imprescriptibilité du domaine public, dont découle l'impossibilité de prétendre en acquérir la propriété par la prescription acquisitive.

Il est acquis que les biens du domaine public, parce qu'ils sont destinés à l'usage du public, soit directement, soit indirectement à travers leur aménagement et de leur affectation à un service public, au sens de l'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, sont **inaliénables et imprescriptibles**.

La règle, générale, est énoncée par l' **article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques** : « Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 » [État, collectivités territoriales et leurs groupements, établissements publics], « qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles ».

La jurisprudence, dès avant cette consécration légale, avait exclu la propriété publique du champ du jeu de la prescription acquisitive :

- 3^e Civ., 5 juin 1991, n° 89-21.421, publié : « La voirie des communes comprenant les voies communales qui font partie du domaine public et les biens du domaine public étant inaliénables et imprescriptibles, une cour d'appel qui constate qu'une parcelle a été incluse dans la voirie communale ne peut accueillir une action en revendication de propriété de cette parcelle en retenant que les revendiquants en ont la propriété par prescription. »

- 3^e Civ., 13 sept. 2011, n° 10-11.82⁵

En conséquence, aucun acte de possession utile ne peut être exercé sur le domaine public.

En revanche, les biens du domaine privé de l'État et des collectivités territoriales sont aliénables et prescriptibles. La jurisprudence, de longue date, a ainsi admis qu'une personne puisse acquérir des fractions du domaine privé par prescription acquisitive (Req., 26 juill. 1897 : DP 1897, 1, p. 616 ; 3^e Civ., 29 fév. 1968, n°82, publié : « Les biens vacants dont partie du domaine privé de l'Etat et sont soumis aux règles de prescription de droit privé » ; 3^e Civ., 15 juin 1988, n° 87-10.687, publié : « Les règles régissant les biens communaux ne modifient pas leur nature juridique de biens relevant du domaine privé de la commune et, comme tels, pouvant être acquis par prescription. » ; 3^e Civ., 11 mars 1992, n° 90-15.946, publié ; 3^e Civ., 20 sept.

⁴ v. M. Mignot, Jurisclasseur Civil Code, Fasc. Unique : Prescription acquisitive immobilière », § 17 et s.

⁵ « Attendu qu'ayant exactement retenu que le plan cadastral incluant la portion de sol supportant la véranda dans la parcelle AB 979 appartenant à la société Palais romain n'établissait pas le droit de propriété de celle-ci et constaté que la place du Palais avait toujours été en totalité propriété de la ville et affectée à l'usage direct du public qui y circulait sur toute sa surface, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise et retenu que, cette place appartenant au domaine public de la commune, la société Palais romain n'était pas recevable à se prévaloir d'un juste titre ou d'une prescription acquisitive trentenaire, a légalement justifié sa décision. »

2006, n° 05-13.831, Bull. n° 18, publié : « Ni le décret du 21 mars 1882, relatif à la Guadeloupe, ni celui du 4 juin 1887, relatif à la Martinique, n'ont eu pour effet de déroger à l'imprescriptibilité de la zone des cinquante pas géométriques, **qui ne s'est trouvée supprimée en son principe que par le décret du 30 juin 1955 plaçant cette zone dans le domaine privé de l'Etat.** »).

Ainsi a-t-il été encore jugé qu'un bien soumis au régime forestier peut être acquis par une personne privée, par prescription trentenaire (3^e Civ., 28 janv. 1987, n° 85-13.712, publié⁶).

4.2 - Procédure d'appropriation des biens sans maître par une personne publique :

Selon l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, dans sa version en vigueur : « Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L. 1122-1 et qui : [...] 2° Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. »

L. Jacques⁷ synthétisait en ces termes l'évolution du régime juridique de ces biens : « Depuis la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales qui, si elle a conservé le droit de propriété de l'État sur les successions en déshérence, a, en revanche, limité son droit reconnu sur des biens sans maître, devenu résiduel par rapport à celui attribué aux communes, **le code général de la propriété des personnes publiques** distingue désormais deux catégories de biens pouvant faire l'objet d'une appropriation gratuite par des personnes publiques :

- il s'agit d'abord des biens composant les successions en déshérence ou abandonnées qui, en application de l'article L. 1122-1, reviennent à l'État à la suite d'un envoi en possession demandé au juge judiciaire selon les modalités de l'article 811 du code civil (ancien article 770) ;

- il s'agit ensuite des biens sans maître qui reviennent, en principe, à la commune sur le territoire duquel ils sont situés.

Cette dernière catégorie de biens, régie par l'article L. 1123-1, se subdivise en deux :

* d'une part, **les biens sans maître proprement dits** qui, en vertu du 1 de l'article L. 1123-1, sont les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

⁶ « Après avoir relevé qu'une commune ne justifiait pas avoir effectué des actes de possession sur des terres pendant les trente ans précédant son action en revendication, une cour d'appel qui énonce justement que la soumission de ces terres au régime forestier n'a pas d'incidence sur leur propriété, retient souverainement que le défendeur à l'action, depuis plus de trente ans, a exploité seul et à titre de propriétaire les parcelles, suivant leur nature, en coupant les fougères chaque année et qu'on ne peut réduire cette exploitation à un droit d'usage, alors qu'il n'a jamais été inscrit sur le registre de soustrage de la commune et n'a payé de redevance à ce titre. »

⁷ v. sur cette présentation le rapport de M. Jacques, sous 3^e Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-16.103, publié.

Lorsque les biens répondent à la qualification de bien sans maître, leur appropriation par la commune s'opère de plein droit. L'article L. 1123-2 renvoie en effet à l'article 713 du code civil, qui indique uniquement que « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. »

* d'autre part, **les biens présumés sans maître**, qui, en application du 2 du même article, correspondent aux « immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers ».

Notre chambre a eu l'occasion de juger que **ce dispositif ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété** :

- 3^e Civ., 12 juill. 2018, n° 17-16.103, Bull. N° 90 : « Les dispositions des articles 713 du code civil et L. 1123-1, 1°, du code général de la propriété des personnes publiques, prévoyant l'appropriation, au profit de la commune, des biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété au regard de l'utilité publique que peut représenter l'appropriation par une commune de terrains délaissés pendant une telle durée. »

R. Victor⁸, dans ses conclusions sous un arrêt du Conseil d'Etat rendu le 18 mars 2024⁹, rappelait que, s'agissant des biens sans maître, leur régime juridique avait évolué, dans la période récente, alors que « des communes ont manifesté le souhait de se saisir, à leurs risques et périls, comme d'un outil au service de l'action publique locale. »

Ce sont les dispositions de **l'article L. 1123-3 de ce code**, qui fixent les modalités d'acquisition de tels immeubles présumés sans maître, prévoient que dans un délai de six mois à compter de la date d'accomplissement de la dernière des mesures de publicité de l'arrêté fixant la liste des biens sans maîtres¹⁰, « la commune [...] peut, par délibération de son organe délibérant, **l'incorporer dans son domaine**.

⁸ v. R. Victor, « Domaine / Patrimoine - Appropriation par les communes de biens sans maître : étendue de la compétence du juge administratif - Commentaire avec conclusions du rapporteur public », JCP éd. Administrations et Collectivités territoriales n° 16, 22 avril 2024, 2111. Alors que la jurisprudence jugeait que l'acquisition s'opérait « de plein droit », dans tous les cas, de sorte qu'elle n'était pas subordonnée à l'accomplissement des formalités (1^{re} Civ., 22 mai 1970, n° 68-12.797 : Bull. civ. 1970, I, n° 167), **R. Victor rappelle** comment la loi n° 62-933 du 8 août 1962 complémentaire à la loi d'orientation agricole, puis la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ont fait évoluer ce régime, avant la codification opérée avec un objectif de clarification réalisée par le code général de la propriété des personnes publiques, entré en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2006.

⁹ v. [CE, 18 mars 2024, n°474558](#) : « Si relève en principe du juge administratif la demande d'indemnisation formée par la personne qui prétend être propriétaire d'un immeuble présumé sans maître à raison des fautes commises par une personne publique à l'occasion de l'incorporation de cet immeuble dans le domaine communal en application des dispositions mentionnées au point 2, les dispositions de l'article L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques, citées au point 3, impliquent que la demande tendant à l'indemnisation du préjudice né de la perte du bien lui-même, indemnisable à hauteur de la valeur de cet immeuble, relève, faute d'accord amiable, de la compétence du seul juge judiciaire. »

¹⁰ Le texte prévoit plus précisément que : « Il est procédé par les soins du maire à une publication et à un affichage de cet arrêté et, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu. Une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières. Cet arrêté est, dans tous les cas, notifié au représentant de l'Etat dans le département (...).

Cette incorporation est constatée par arrêté du maire [...]. À défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'État. »

La juridiction administrative a eu l'occasion de préciser que le défaut de mise en oeuvre des formalités de publicité prévues par le texte¹¹, dont le but est d'assurer la protection des propriétaires potentiels, peut entraîner l'annulation des décisions portant transfert de propriété (CE, 23 nov. 1984, n° 30678, Dr Johnson et a. : Lebon T., p. 538).

On peut relever que par un arrêt récent du 18 mars 2024 (CE, 18 mars 2024, requête n°463364), le Conseil d'Etat a jugé que : « *La délibération que prend le conseil municipal pour incorporer dans le domaine de la commune, sur le fondement des articles L. 1123-1 et L. 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), les biens qui sont présumés sans maître, de même que l'arrêté du maire constatant cette incorporation à l'issue de la procédure qu'ils instituent, ont le caractère de décisions prises par une autorité administrative dans l'exercice d'une prérogative de puissance publique. Le contrôle de leur légalité relève, sous réserve de la question préjudicielle qui peut naître d'une contestation sur la propriété de la parcelle appréhendée et qui serait à renvoyer à l'autorité judiciaire, de la compétence du juge administratif*¹². »

Enfin, l'article L. 1123-1, 2° du code général de la propriété des personnes publiques précise ainsi que les dispositions de l'article L. 1123-1 du même code « ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription ».

On comprend ainsi que le mécanisme peut entrer en concours avec d'autres modes d'acquisition de la propriété, lesquels peuvent contredire la qualification de bien sans maître, notamment lorsqu'un occupant revendique le bénéfice de la prescription acquisitive, ce dont la commune doit tenir compte.

4.3 - Durée de la possession utile et causes d'interruption du cours de la prescription acquisitive:

Les événements susceptibles d'affecter le cours du délai sont énoncés au chapitre III du titre XX du livre III du code civil pour les deux prescriptions, extinctive et acquisitive.

L'ancien article 2242 du Code civil distinguait deux causes d'interruption de la prescription : les unes « *naturelles* » - par un fait matériel, la perte de la possession, les

¹¹ v. L. Seurot, Jurisclasseur Propriétés publiques, v° *Fasc. 20 : Procédés d'acquisition - Dispositions de droit privé*, § 70 : L'auteur précise qu'une réponse ministérielle récente indique que, en plus de ces formalités, le maire doit s'efforcer de vérifier la situation du bien. Il peut notamment recueillir des éléments d'information auprès des services déconcentrés du ministère de l'Économie et des Finances et des notaires, en consultant les registres d'état civil ; il a également la faculté de procéder à une enquête de voisinage pour étayer les éléments recueillis (*Rép. min. n° 2449 : JO Sénat 1er févr. 2018, p. 441 ; JCP N 2018, act. 211*).

¹² En outre, si l'arrêté constatant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune est un acte administratif susceptible de recours pour excès de pouvoir devant le juge administratif, la compétence du juge administratif n'entame en rien la compétence du juge judiciaire en ce qui concerne la question de la propriété du bien. Dès lors, le juge administratif, saisi d'un recours pour excès de pouvoir contre la décision de récupération du bien, peut être conduit à saisir le juge judiciaire d'une question préjudicielle sur la propriété du bien en cause (T. confl., 21 mars 1983, n° 02267, Cts Raphanel : Lebon, p. 538).

autres « civiles », par un fait juridique émanant soit du possesseur, soit du titulaire du droit.

Cette distinction subsiste même si elle n'est plus aujourd'hui formulée explicitement par la loi¹³. Elle renvoie à des actes interruptifs de prescription dont il appartient aux juges du fond d'en préciser la nature, sous peine de voir leur décision cassée pour défaut de base légale (3^e Civ., 27 mai 1997, n° 95-18.14).

L'**interruption civile** de la prescription a ainsi pour cause des faits juridiques par lesquels se manifeste la titularité du droit de son propriétaire¹⁴.

A côté des hypothèses d'interruption naturelle de la possession, qui vise celle où le possesseur est privé de la possession du bien¹⁵, l'article 2244 du code civil, puis, depuis la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, **l'article 2241 du code civil**, dans son alinéa 1^{er}, prévoit que : « *la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion.* »

Sont ainsi concernées par l'article 2241 du code civil aussi bien la demande initiale que les demandes incidentes ou reconventionnelles (Civ. 19 juill. 1941, S. 1941. 1. 763), la demande au fond **comme la demande en référé** (depuis la loi n° 85-677 du 5 juill. 1985 ; 2^e Civ., 18 sept. 2003, n° 01-17.584 , Bull. civ. II, n° 282).

Plus particulièrement en matière de prescription acquisitive, **l'action en revendication qu'intente le propriétaire à l'encontre du possesseur** a logiquement été déclarée, de longue date, interruptive du cours de la prescription (3^e Civ., 10 juill. 1969, n°573, publié ; 3^e Civ., 14 mars 2019, n° 17-20.113 ; 3^e Civ., 1^{er} oct. 2013, n° 12-20.292).

Notre chambre a également précisé que **la citation émanant d'un tiers ne revendiquant pas la propriété de la parcelle** en litige ne pouvait être interruptive :

- 3^e Civ., 13 juill. 2005, n° 03-20.392, Bull. N° 160, publié : « *La prescription acquisitive n'est pas interrompue par la citation délivrée au possesseur d'un bien par une personne qui ne revendique pas la propriété de ce bien.* »

Et la motivation retenue dans cette décision a écarté un tel effet, notamment, **parce que la partie s'opposant à la prescription, qui n'en était pas le propriétaire en titre, n'avait pas elle-même revendiqué la parcelle litigieuse**¹⁶.

¹³ v. J.L. Fraudin et P. Oudot, Jurisclasseur commissaires de Justice, v° « Prescription acquisitive », § 62.

¹⁴ v. B. Grimonprez, Rép. Civ. Dalloz, v° Prescription acquisitive, n° 78 et s.

¹⁵ v. M. Mathieu et V. Zalwski-Sicard, Jurisclasseur Notarial Formulaire, v° « Propriété », §88 et s. Ces auteurs rappellent qu'une telle interruption peut découler d'un « *comportement volontaire et unilatéral du possesseur, qui ne souhaite pas poursuivre la possession* », qui peut s'analyser également en une reconnaissance du droit du propriétaire constitutive d'une interruption civile, dans la mesure où cette reconnaissance peut être tacite. La caractérisation d'un abandon volontaire ne sera pas aisée en l'absence de tout écrit, car il faudra caractériser **la disparition de l'élément intentionnel**, par l'effet duquel la possession se poursuit « *animo solo* ». Il y a également interruption de la possession 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, ce que prévoit désormais l'article 2271 du code civil). La règle s'explique en effet par l'idée que la privation de jouissance pendant plus d'un an implique que le possesseur n'ait pas intenté l'action possessoire, alors prévue à l'article 1264 du code de procédure civile, pendant ce délai, ce qui lui aurait permis d'être remis en possession, et qu'il a ainsi laissé s'accomplir l'interruption (v. également : Terré et Simler, « Les biens », Dalloz, 2^{ème} éd., n° 476).

¹⁶ « *Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la commune de Sarry n'avait jamais revendiqué la parcelle AC 19, qu'un document d'arpentage signé le 17 octobre 1967 par le géomètre pourvu d'une procuration tant du maire de*

Citant MM. Planiol et Ripert, **L. Jacques**, dans son rapport sous cet arrêt, rappelait que l'interruption civile, à la différence de l'interruption naturelle, est **personnelle**, en ce sens qu'elle ne profite qu'à celui dont elle émane et à ses ayants droit, de même qu'elle ne nuit qu'à celui contre lequel elle est dirigée (Planiol et Ripert, Traité pratique de droit civil français, no 732, p. 732).

S. Guinchard explique : « *L'interruption suppose que soit demandé quelque chose à l'encontre de celui que l'on veut empêcher de prescrire, demande qui, si elle était admise, ferait obtenir au demandeur l'exécution de l'obligation pour laquelle la prescription est ensuite invoquée par le débiteur*¹⁷. »

B. Grimonprez ajoute que l'action en référé, qui a remplacé l'action possessoire, produit un effet interruptif conformément à l'article 2241 du code civil, ce que l'auteur explique par l'idée que « **le demandeur qui saisit le juge des référés fonde son action sur la titularité du droit litigieux**¹⁸. »

En dehors des hypothèses d'action en justice¹⁹, **l'article 2244 du code civil** prévoit que la prescription est interrompue par une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée

L'article 2240 du code civil ajoute qu'elle l'est également par la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrit.

Sous réserve d'une organisation contractuelle différente, possible en présence de textes considérés comme supplétifs de volonté (1^{re} Civ., 25 juin 2002, n° 00-14.590, 00-14.591, publié, Bull. Civ. 2002, I, n° 174), ou de textes spéciaux²⁰, **l'article 2241 du Code civil**, doit être interprété strictement en ce sens que **la liste des causes interruptives qu'il vise présente un caractère limitatif** " (2^e Civ., 26 Juin 1991, n° 90-11427 ; HYPERLINK " Com., 13 oct. 1992, n° 91-10.066, publié ; " 1^{re} Civ., 21 janv. 1997, n° 94-16.157, Bull. n° 2, publié ; " 1^{re} Civ., 18 sept. 2002, n° 00-18.325, Bull. n° 20, publié : « *L'article 2244 du Code civil énumère limitativement les actes*

cette commune que de Mme veuve X... et de M. Y... en attribuait la propriété à ce dernier, que la lettre du 17 décembre 1988, dont elle a souverainement apprécié la portée, ne pouvait remettre en question l'accord donné en 1967, que M. Y... occupait la parcelle et l'entretenait depuis plus de trente ans après la date du document d'arpentage, la cour d'appel, qui a retenu, à bon droit, que la prescription n'avait pas été interrompue par l'assignation émanant des époux X..., qui ne revendiquaient pas la propriété de cette parcelle, et qui n'était pas tenue de répondre à de simples arguments, a légalement justifié sa décision. »

¹⁷ v. Serge Guinchard, Procédure civile, Précis Dalloz, 32^{ème} édition, n°293.

¹⁸ v. B. Grimonprez, Rép. Civ. Dalloz, v° Prescription acquisitive, n° 78 et s.

¹⁹ v. sur l'élargissement de la notion d'action en justice : J.-J. Taisne, Jurisclasseur Notarial répertoire, v° Prescription, Fasc. 30 : Prescription - Interruption de la prescription », §37 et s.

²⁰ v. pour des exemples, ceux cités par Mme Barbot dans son rapport sous Com., 18 mai 2022, pourvoi n° 20-23.204 : en droit social, l'article L. 133-4-6 du code de la sécurité sociale, issu d'une loi du 24 décembre 2009, qui dispose, avoir visé les causes d'interruption de droit commun, que l'interruption de la prescription peut résulter de l'envoi d'une lettre de commandée avec demande d'avis de réception ; en droit des assurances, l'article L. 114-2, alinéa 2 du code des assurances, qui prévoit que l'interruption de la prescription biennale peut résulter « de l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un envoi recommandé électronique, avec accusé de réception, adressés par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité. »

interrompant la prescription. La participation volontaire des opérations d'expertise qui ne peut être assimilée une citation en justice, un commandement ou une saisie, n'interrompt donc pas le bref délai de l'article 1648 du Code civil.»; " Com., 8 mars 2005, n° 03-12.193, Bull. N° 5, publié : « Le délai au-delà duquel est irrecevable toute action en contrefaçon d'une marque postérieure enregistrée, dont l'usage a été toléré, ne peut être interrompu que par une citation en justice, un commandement ou une saisie régulièrement signifiés ; Civ. 2 ème o , 14 mai 2009, n 08-17063, Bull. n 124 ; 2e Civ., 16 décembre 2010, pourvoi n° 09-70.735, Bull. 2010, II, n° 211 ; Com., 18 mai 2022, n° 20-23.20, publié : *La prescription quinquennale prévue par l'article 2244 du code civil est, en application des articles 2240, 2241 et 2244 de ce code, interrompue par la reconnaissance du débiteur, une demande en justice, même en référé, une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution, ou un acte d'exécution forcée, **cette énumération étant limitative** . Il en résulte qu'une mise en demeure, fût-elle envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, n'interrompt pas le délai de prescription de l'action en paiement. »*

On peut signaler, enfin, que par un arrêt ancien (**Cass. Civ., 2 mars 1908, S. 1910. 1. 366**), la Cour de cassation avait jugé « *qu'en l'absence de toute autre disposition spéciale de la loi, les seuls actes juridiques d'interpellation qui, aux termes des articles 2244 et 2245 du code civil, forment interruption civile de la prescription, sont les citations en justice ou en conciliation, les commandements ou les saisies signifiées ceux qu'on veut empêcher de prescrire.* »

Dans cette affaire, les requérants revendiquaient le bénéfice de la prescription acquisitive de terres situées en Algérie et, pour rejeter leur demande, la cour d'appel avait considéré que le décret du 15 mai 1867, qui avait définitivement attribué au domaine de l'Etat 28 465 hectares, dont celles possédées, constituait l'acte le plus énergique de la prescription et que, contenant la proclamation des droits de l'Etat, il doit être considéré comme ayant été connu des intéressés sans signification personnelle, puisqu'elle est contenu dans un acte législatif que nul n'est censé ignorer.

La cour d'appel en avait déduit qu'elle avait nécessairement apporté la possession des occupants, au moment de la promulgation, un trouble dont il est résulté une interruption de la prescription.

Ce raisonnement avait donc été censuré par la Cour, qui a confirmé cette occasion que les causes d'interruption civile de la prescription étaient limitativement fixées par les articles 2244 et 2245 du code civil, dans leur rédaction alors en vigueur.

Citant **C. Brenner et H. Lécuyer**²¹, **M. Taisne**²² confirme une conception étroite des actes interruptifs, qui ne peuvent être qu'un acte judiciaire de poursuite ou d'exécution, l'exclusion, notamment, de la mise en demeure, fut-elle adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

²¹ v. C. Brenner et H. Lécuyer, « *La réforme de la prescription* », JCP éd. E., 2009, I, 1197, n° 72. v. également, dans l'idée du caractère limitatif des actes interruptifs, sous l'empire de la loi du 17 juin 2008 : A. Bénabent, *Droit des obligations*, 19^{ème} éd., Dalloz, n° 863 ; M. Grimonprez, *Dalloz Rép. de droit civil, v° Prescription acquisitive*, n° 80 ; C. Brenner et H. éd., LGDJ, n 863 ; M. Grimonprez, H. Lécuyer, in JCPE n 8-9, févr. 2009, 1197, n° 19.

²² v. J.-J. Taisne, *Jurisclasseur Notarial répertoire, v° Prescription*, Fasc. 30 : « *Prescription - Interruption de la prescription* », §28.

N. Cayrol²³ est dans la même présentation du droit positif, en relevant que, s'agissant d'une mise en demeure, le législateur par l'article 1345 du code civil, issu de l'ordonnance du 10 février 2016, a expressément écarté qu'elle puisse interrompre une prescription. Il ajoute que, « *traditionnellement, si la demande en justice a la vertu d'interrompre la prescription, cela tient son caractère judiciaire, point son caractère interpellatif. On aperçoit sous ce rapport un intérêt de la distinction entre les différents actes valant mise en demeure.* »

S'interrogeant sur la philosophie d'une telle limitation des actes regardés comme interruptifs, M. Hontebeyrie fournit quelques pistes de réflexion²⁴ :

« Le regroupement de ces deux actes interruptifs [demande en justice et l'acte d'exécution forcée] s'explique par ***l'unicité du motif qui se trouve leur base. Tous deux, en effet « signalent l'irruption, actuelle ou passée, de la puissance publique dans la relation du créancier au débiteur fin de vérification impartiale du bien-fondé de la créance*** » et ***établissent que le débiteur a pu « faire officiellement valoir ses défenses*** » (STOFFEL-MUNCK, note sous Civ. 1re, 25 juin 2002, n° 00-14.590 , Bull. civ. I, n° 174). *Tous deux, aussi, manifestent l'intention bien arrêtée du créancier d'obtenir son dû et font ainsi disparaître, notamment, les raisons de la prescription liées l'inaction du titulaire du droit.* »

4.4 - Analyse des griefs :

Pris en sa première branche, le moyen du **mémoire ampliatif** soutient que le motif tiré de la connaissance par la société SIAM de ce qu'elle n'était pas propriétaire de la parcelle était inopérant pour écarter l'existence d'un *animus domini* ou retenir que la possession était viciée comme équivoque. Il est soutenu que la cour d'appel, comme les premiers juges, ont confondu bonne foi et intention de se comporter comme propriétaire, dont il était justifié en l'occurrence.

Le mémoire en défense oppose que le moyen est d'abord inopérant pour critiquer un motif qui n'est pas le support nécessaire du chef de dispositif attaqué, dès lors que l'arrêt est suffisamment justifié par ceux ayant retenu que la possession, entamée en 1987, n'était pas trentenaire et que la possession établie compter de cette date était non publique et équivoque.

Il ajoute que la cour d'appel a pu considérer que les propositions d'achat faites aux propriétaires démontraient que la société SIAM n'avait pas possédé comme propriétaire.

Pris en sa seconde branche, le moyen du **mémoire ampliatif** reproche l'arrêt d'avoir retenu qu'à partir de la publication au service de la publicité foncière de la décision autorisant l'incorporation au domaine privé de la commune des parcelles revendiquées,

²³ v. N. Cayrol, JCl. Civil Code, Art. 1344 à 1344-2, Fasc. unique : Régime général des obligations – Extinction des obligations – Mise en demeure du débiteur, LexisNexis, 2018, n° 130.

²⁴ v. M. Hontebeyrie, Dalloz Rép. de droit civil, v° *Prescription extinctive* - Cours de la prescription, n° 391 et s.

la possession de la société SIAM n'était plus opérante, et d'en avoir déduit que la possession retenue comme établie partie du 10 juillet 1987, n'était pas trentenaire.

Il est ainsi soutenu que c'est au terme d'une erreur de droit que la cour d'appel a considéré que la publication de l'acte entérinant l'incorporation de la parcelle dans le domaine privé de la commune rendait inopérants tous les actes de possession postérieurs.

Le **mémoire en défense** oppose que le moyen manque en fait, d s lors que, contrairement ce qu'il présente, ni la cour d'appel, ni le jugement n'ont fondé le rejet de la revendication sur l'incorporation des parcelles dans le domaine privé de la commune. L'arrêt critiqué a seulement retenu que la publication de l'acte entérinant cette incorporation dans le domaine privé avait interrompu le cours de la prescription.

C'est dans le cadre rappelé plus haut qu'il appartiendra la chambre de statuer et d'apprécier si la motivation de l'arrêt de la cour d'appel de Versailles encourt les griefs qui lui sont ainsi adressés.

—