

A LA UNE

DIU20245 **Publicité foncière, possession et prescription acquisitive**

• Cass. 3^e civ., 24 oct. 2024, n° 23-16.882, FS-B

La publication d'un acte autorisant l'incorporation de parcelles dans le domaine privé d'une commune n'est ni interruptive de prescription ni de nature à vicier une possession en cours.

Par l'effet d'une délibération du conseil municipal d'une commune, deux parcelles ont été incorporées à son domaine privé au titre de la procédure d'appréhension des biens sans maître ; le transfert de propriété fut ensuite régularisé par la publication d'un acte notarié à la publicité foncière. Contestant la régularité de cette incorporation, une société a assigné la commune en revendication de propriété de ces parcelles par le jeu de la prescription acquisitive trentenaire.

La cour d'appel de Versailles rejeta la demande en revendication de propriété introduite par cette société, considérant qu'elle était démunie de *l'animus domini* puisqu'elle savait ne pas être propriétaire des parcelles, ayant envisagé de les acquérir. La cour d'appel fonde également sa décision de rejet sur le fait que la société ne pouvait pas se prévaloir d'actes de possession pour prescrire utilement une fois que la décision autorisant l'incorporation de parcelles litigieuses avait été publiée au service de la publicité foncière.

L'enjeu du pourvoi reposait sur deux questions. La première était de déterminer si la conscience du possesseur de ne pas être propriétaire faisait obstacle à son intention de se conduire comme tel. La seconde était de savoir si la publication d'un acte autorisant l'incorporation de parcelles dans le domaine privé d'une commune avait une incidence sur la possibilité d'acquérir une propriété par prescription.

La Cour de cassation répond par la négative aux deux questions. Elle rappelle d'une part que la conscience du possesseur de ne pas être propriétaire est sans incidence sur l'appréciation de son *animus domini*. La haute juridiction avait déjà eu l'occasion de préciser que la mauvaise foi du possesseur caractérisée par 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 » [Cass. 3^e civ., 24 janv. 2007, n° 05-21.914 – Cass. 3^e civ., 23 sept. 2021, n° 20-17.211] et plus précisément que « le fait que le possesseur ait proposé de se rendre acquéreur ne vicie pas obligatoirement sa possession » [Cass. 3^e civ., 15 mars 1978, n° 76-14.029]. D'autre part et surtout, elle juge, pour la première fois à notre connaissance, que la publication d'un acte autorisant l'incorporation de parcelles dans le domaine privé d'une commune n'est pas interruptive de prescription, ni davantage de nature à vicier une possession en cours.

Cette position peut s'expliquer au regard de l'approche restrictive des causes d'interruption civile de la prescription, à laquelle se livre généralement la haute juridiction. En effet, aux termes de l'article 2259 du Code civil, l'article 2241, énumérant les actes interruptifs de la prescription extinctive, s'applique à la prescription acquisitive. Au regard de l'interprétation restrictive que reçoit ce texte, il faut en déduire que seuls les actes qu'il énumère limitativement sont susceptibles de constituer des causes juridiques d'interruption de la prescription extinctive mais aussi, en application de l'article 2259 du Code civil, de la prescription acquisitive. Or la procédure administrative d'incorporation des biens sans maîtres n'étant pas prévue dans la liste exhaustive des actes interruptifs de prescription, il est parfaitement logique qu'elle soit exclue des règles civiles gouvernant l'usucapion. En jugeant que cette procédure est tout à la fois insusceptible d'interrompre valablement la prescription acquisitive mais aussi de vicier la possession au sens de l'article 2261 dudit code, la Cour de cassation adopte donc une conception stricte des textes en matière d'usucapion.

Louisa Gougot, docteur en droit - LDINPP (UR 3786) Aix-Marseille université

SOMMAIRE

► BAUX

- Ressources du locataire âgé de plus de 65 ans : la Cour de cassation prend clairement position sur les modalités de calcul des ressources **2**
- Du droit exclusif du conjoint survivant cotitulaire du bail et de sa renonciation expresse **2**

► CONSTRUCTION

- Assurance dommages-ouvrage et désordres réservés, le Conseil d'État se prononce **3**

► CONTRATS

- Contrat de location et clause indemnitaire : celle-ci peut être requalifiée en clause pénale ! **3**

► COPROPRIÉTÉ

- Le syndicat n'est pas un consommateur **4**
- Syndicat en difficulté **4**

► DOMAINE PUBLIC

- Comment protéger le domaine public d'un occupant privatif qui ne respecte pas les conditions d'occupation ? **5**

► PROCÉDURE

- Retour sur le *dies a quo* de l'action contractuelle directe du maître d'ouvrage contre le fabricant **5**

► PROPRIÉTÉ

- Ouverture au public d'une voie privée et consentement des propriétaires **6**

► URBANISME

- Pas d'application successive de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme face aux mêmes irrégularités **6**
- L'obligation de mise en conformité des clôtures dans les espaces naturels afin de faciliter la libre circulation des animaux sauvages est conforme à la Constitution **7**

► USUFRUIT

- Le financement par l'usufruitier de travaux dont il est légalement tenu, peut constituer une libéralité rapportable au profit du nu-propriétaire **7**

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université