

## [Jurisprudence] L'acquisition de biens par les personnes publiques *via* la prescription acquisitive

Réf. : Cass. civ. 3, 4 janvier 2023, n° 21-18.993, FS-B [N° Lexbase : A153487X](#)

**N4142BZG**



par Olivier Savignat, Avocat associé, Valians avocats et Gustave Barthélémy, Master 2 juriste-conseil des collectivités territoriales, Paris II

le 01 Février 2023

**Mots clés** : prescription acquisitive • usucapion • propriété • domaine public • CG3P

**Par un arrêt en date du 4 janvier 2023, la Cour de cassation a rappelé que les personnes publiques peuvent acquérir des biens par la voie de la prescription acquisitive.**

Précisons d'emblée que la décision de la Cour de cassation commentée n'implique aucun revirement de sa jurisprudence. Elle ne constitue qu'un rappel d'une position désormais ancienne et constante que sa publication au Bulletin mensuel vient, en revanche, renforcer.

En effet, dans les rapports entre personnes publiques et privées, la question de l'usucapion a déjà été envisagée par le juge judiciaire sous tous les angles, de sorte qu'il est établi de longue date que si elle est exclue lorsqu'il est question d'appropriation du domaine public, lequel est par nature imprescriptible et inaliénable [1], il est tout à fait admis qu'une personne publique s'autorise de la prescription acquisitive pour acquérir la propriété d'un bien immobilier, qu'il s'agisse de l'État [2] comme des collectivités territoriales, et tout particulièrement les communes [3].

*In primis*, revenons d'abord rapidement sur le contenu de la notion d'usucapion. L'article 2258 du Code civil [N° Lexbase : L7194IAP](#) la définit comme le « 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 que l'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi ».

En somme, il s'agit autant d'une sanction d'un droit réel non exercé durant une longue période et donc d'une adaptation du droit au fait, qu'inversement, d'un moyen pour le véritable propriétaire de pallier l'absence de preuve d'une propriété ancienne.

Dès lors que ce mode d'acquisition affecte des droits réels, il répond à des conditions précises.

En premier lieu, il ne peut porter que sur des immeubles ou droits réels immobiliers et ne saurait porter sur ceux qui, parmi eux, sont imprescriptibles. Il en va ainsi, comme vu supra, des biens immobiliers appartenant au domaine public des personnes publiques, au sens de l'article L. 3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques **N° Lexbase : L7752IPS** (CG3P). Partant, l'usucapion ne saurait jouer tant qu'un chemin rural est affecté à l'usage du public [4]. Les servitudes légales d'utilité publique sont également imprescriptibles [5].

Ensuite, les conditions pour prescrire sont « une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire » (article 2261 du Code civil **N° Lexbase : L7210IAB**) et une durée de possession (disposant des caractéristiques susvisées) de 30 ans (article 2272 du Code civil **N° Lexbase : L7195IAQ**).

Ces éléments de cadrage posés, revenons à notre arrêt. En l'espèce, la commune de Cuges-les-Pins avait assigné les propriétaires d'une parcelle devant le tribunal de grande instance de Marseille aux fins, notamment, de s'en voir déclarer propriétaire par usucapion. Le tribunal ayant fait droit à cette demande, les propriétaires ont interjeté appel, arguant de l'irrecevabilité de la Commune à solliciter la prescription acquisitive trentenaire, dès lors qu'elle ne figure pas parmi les modalités d'acquisition des biens des personnes publiques.

C'est sur ce fondement que la cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans un arrêt n° 18/16362 en date du 3 juin 2021 [6], a infirmé le jugement de première instance.

En cassant l'arrêt susvisé, la Cour de cassation a sanctionné une position doctrinale qui, quoique sérieusement contestée, a pu semer la confusion quant à la capacité des personnes publiques à acquérir des fonds par usucapion (I), et se place ainsi dans la droite ligne de sa jurisprudence constante (II).

### **I. La position de la cour d'appel : l'exhaustivité du CG3P**

Comme vu *supra*, la jurisprudence admettait depuis longtemps la possibilité, pour les communes, d'acquérir des biens par le jeu de la prescription acquisitive trentenaire. Les choses seraient restées constantes (et nous n'aurions rien à commenter ce jour) si une réponse ministérielle n'était venue percuter cette jurisprudence consolidée en décidant que « ce mécanisme de prescription acquisitive trentenaire ne peut bénéficier aux communes. En effet, cette modalité d'acquisition de biens ne figure pas parmi celles que prévoit le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) » [7].

Ce revirement, qui intervient dans le prolongement de l'entrée en vigueur du CG3P, postule l'exhaustivité de ce dernier. Partant, seuls les modes d'acquisition « limitativement énumérés » par le Code (articles L. 1111-1 **N° Lexbase : L7748IPN** à L. 1127-3) seraient ouverts aux personnes publiques.

Ainsi, seuls le don, le legs, ou la procédure d'acquisition d'un bien vacant ou sans maître, avec laquelle la réponse précitée opère un rapprochement analogique contestable, permettent à une collectivité publique de devenir propriétaire d'un bien à titre gratuit.

Cette interprétation peine à convaincre, et elle a été unanimement dénoncée par la doctrine [8].

Certes, certaines évolutions normatives ont pu entraîner une certaine confusion.

En premier lieu, la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, portant réforme de la prescription civile **N° Lexbase : L9102H3I**, a fait disparaître l'article 2227 ancien du Code civil, lequel disposait que « L'État, les établissements publics et les communes sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer ». Pour autant, cette disparition « mystérieuse » au cours des travaux parlementaires n'emporte pas interdiction du recours à

l'usucapion pour les personnes publiques ni ne concerne vraiment la prescription acquisitive, le nouvel article 2227 se trouvant maintenant dans le chapitre relatif à la prescription extinctive [9].

En second lieu, le droit des biens publics est, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006, régi par un nouveau code qui ne vise pas l'usucapion comme mode d'acquisition. Mais là encore, cette circonstance n'est pas de nature à fonder un revirement doctrinal, puisque, d'une part, le Code du domaine de l'État antérieurement applicable ne prévoyait pas davantage ce mode d'acquisition, d'autre part, une telle interprétation condamnerait l'ensemble des dispositifs d'acquisition de la propriété par les personnes publiques régulièrement mis en œuvre et pourtant non prévus par le CG3P.

Il en résulte que ce revirement de la doctrine ministérielle apparaissait, à tous égards, manifestement infondé.

Pour autant, c'est bien sur ce fondement que la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a jugé la Commune de Cuges-les-Pins irrecevable à solliciter l'application de la prescription acquisitive, considérant que « le CG3P (...) fixe une liste exhaustive des procédés d'acquisition d'une bien immobilier ou mobilier par les personnes publiques dans laquelle l'usucapion ne figure pas », et que, par voie de conséquence, « les communes ne sont pas fondées à bénéficier de la prescription acquisitive trentenaire ».

## **II. La solution de la Cour de cassation : l'affirmation d'une jurisprudence constante**

La Cour de cassation, saisissant l'opportunité de clore définitivement le débat né des errements de la doctrine ministérielle, a annulé l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, affirmant que :

« Pour déclarer irrecevable l'action en revendication de la commune, l'arrêt retient que, même si le Code civil ne distingue pas entre les personnes, le Code général de la propriété des personnes publiques énumère de manière exhaustive et exclusive les modes d'acquisition des biens immobiliers et mobiliers par les personnes publiques, de sorte que, depuis son entrée en vigueur, la prescription acquisitive, qui n'y est pas mentionnée, ne peut plus être invoquée par une personne publique. En statuant ainsi, alors que les personnes publiques peuvent acquérir par prescription, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

Une solution qui s'inscrit dans la continuité d'une jurisprudence constante, puisque la position ministérielle n'a jamais prospéré devant la Haute juridiction judiciaire, cette dernière n'ayant jamais cessé de reconnaître aux personnes publiques la faculté d'acquérir des immeubles par usucapion [10].

D'autant plus qu'il apparaît clairement que la solution de cour d'appel d'Aix-en-Provence constituait un cas isolé n'ayant, en tout état de cause, pas fait d'émules notables parmi les autres juridictions du fond, lesquelles n'ont jamais renié la possibilité pour une collectivité publique de fonder son droit de propriété sur un titre ou sur la prescription acquisitive [11].

En sus de simplement confirmer l'état du droit, cette décision s'attache à le conforter, l'arrêt ayant le mérite de poser clairement le principe du recours à la prescription acquisitive par les personnes publiques et d'en préciser les règles d'une manière assez pédagogique :

« La propriété s'acquiert par la prescription qui est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession. Ces textes ne réservent pas aux seules personnes privées le bénéfice de ce mode d'acquisition qui répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. »

Ainsi, le principe est non seulement réaffirmé, mais il n'a jamais été aussi clairement promulgué par la Haute juridiction judiciaire.

Les moyens tirés de l'irrecevabilité des personnes publiques à solliciter la prescription acquisitive ne devraient dorénavant plus prospérer devant le juge judiciaire.

- 
- [1] Cass. civ. 3, 2 octobre 1975, n° 74-10.868, publié au Bulletin [N° Lexbase : A7779CET](#).
- [2] V. par exemple Cass. civ. 3, 11 juin 1997, n° 95-16.550, publié au Bulletin [N° Lexbase : A0555ACK](#).
- [3] V par exemple, Cass, civ. 3, 25 février 2004, n° 02-20.481, FS-D [N° Lexbase : A3866DBS](#) ; Cass. civ. 3, 4 janvier 2011, n° 09-72.708, F-D [N° Lexbase : A7513GNL](#).
- [4] CA Limoges, 20 janvier 2015, n° 13/01227 [N° Lexbase : A5622M94](#).
- [5] Cass. civ. 3, 15 mai 1996, n° 94-10.378, publié au Bulletin [N° Lexbase : A9593ABW](#).
- [6] CA Aix-en-Provence, 3 juin 2021, n° 18/16362 [N° Lexbase : A91024TB](#).
- [7] Rép. Min. n° 93233, JOAN 22 mars 2011 [N° Lexbase : A5622M94](#).
- [8] V. par exemple P. Yolka, *Le point sur l'usucapion par les personnes publiques*, JCP éd. N, 2011, n° 17, act. 398 ; T. Bompard, *Prescriptions et propriétés publiques*, RDP, 2019, n° 4, p. 895, C. Chamard-Heim, *Droit des biens publics*, PuF, 2022, p. 169)
- [9] B. Plessix, *La réforme de la prescription acquisitive et le droit administratif*, RFDA 2008, p. 1219.
- [10] Cass. civ. 3, 26 mars 2013, n° 12-10.012, F-D [N° Lexbase : A2795KB7](#) ; Cass. civ. 3, 19 mai 2015, n° 14-13.517, F-D [N° Lexbase : A5452NIR](#) ; Cass. civ. 3, 23 juin 2015, n° 14-15.625, F-D [N° Lexbase : A0033NM8](#) ; Cass. civ. 3, 15 décembre 2016, n° 15-24.931, F-D [N° Lexbase : A2111SXH](#) ; Cass. civ. 3, 1er février 2018, n° 16-23.200, F-D [N° Lexbase : A4791XCG](#).
- [11] CA Toulouse, 12 septembre 2022, n° 19/02177 [N° Lexbase : A46538UU](#).

© *Reproduction interdite, sauf autorisation écrite préalable*