

La prescription acquisitive et les personnes publiques

Jérémy Canal

▶ **To cite this version:**

Jérémy Canal. La prescription acquisitive et les personnes publiques. Sciences de l'environnement. 2016. ⟨dumas-01632781⟩

HAL Id: dumas-01632781

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01632781v1

Submitted on 29 Nov 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



HAL Authorization

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS

ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME DE MASTER DU CNAM

Spécialité : Identification, aménagement et gestion du foncier

par

Jérémy CANAL

La prescription acquisitive et les personnes publiques

Soutenu le 14 juin 2016

JURY

PRESIDENT : Madame Elisabeth BOTREL, maître de Conférences

MEMBRES : Monsieur Nicolas CHAUVIN, professeur référent
Madame Corinne SAMSON, second examinateur
Monsieur Henri PUCHE, maître de stage

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier M. Henri PUCHE, de m'avoir permis de réaliser ce travail de fin d'étude au sein de son cabinet de Géomètre- Expert. Je le remercie également pour sa patience et son aide tout au long de ce travail.

Je tiens à remercier plus particulièrement M. Daniel RUEZ, d'avoir été présent tout au long de ce travail en me transmettant ses connaissances, avec patience et pédagogie.

Je remercie également M. Nicolas CHAUVIN, qui par ses remarques, m'a permis d'améliorer ce travail.

Enfin je tiens à remercier sincèrement tous mes proches, qui m'ont toujours soutenu lors de mes études et qui m'ont encouragé pour la réalisation de ce mémoire.

Liste des abréviations

DDHC : Déclarations des droits de l'Homme et du Citoyen

G.E. : Géomètre-Expert

O.G.E. : Ordre des Géomètres-Experts

PDIPR : Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

CG3P : Code général de la propriété des personnes publiques

CVR : Code de la voirie routière

CC : Code civil

CRPM : Code Rural et de la Pêche Maritime

Cass. : Cour de Cassation

C.A.A. : Cour Administrative d'Appel

C.E. : Conseil d'Etat

Table des matières

Remerciements 2

Liste des abréviations 3

Table des matières 4

Introduction 5

I LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE : UNE DISTINCTION EN FONCTION DU STATUT JURIDIQUE DES PERSONNES ? 17

I.1 LA PROPRIETE UN DROIT FONDAMENTAL 17

I.1.1 Le droit de propriété des personnes publiques 17

I.1.2 Existence d'une distinction entre personnes privées et publiques ? 17

I.2 LA POSSESSION 19

I.2.1 Rappel 19

I.2.2 Existence d'une distinction entre possession privée et publique ? 19

I.3 LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE 20

I.3.1 La personne publique possesseur 20

I.3.1.1 Une certitude remise en cause 20

I.3.1.2 La personne publique et les conditions de la possession utile 22

I.3.1.3 Une jurisprudence constante 22

I.3.2 La personne publique propriétaire et la prescription par autrui 23

I.3.2.1 Domaine public 23

I.3.2.2 Domaine privé 24

I.3.2.2.1 Evolution de la proposition de loi 24

I.3.2.2.2 Bilan actuel de la proposition de loi - Interrogations 28

II DE LA POSSESSION A LA PROPRIETE 31

II.1 LES DIFFERENTES ETAPES POUR DEVENIR PROPRIETAIRE PAR USUCAPION 31

II.1.1 Etendue de la possession 31

II.1.1.1 En présence de documents permettant de rétablir la limite 31

II.1.1.2 Sans documents permettant de rétablir la limite 32

II.1.2 Réunir les conditions de la possession utile 33

II.1.3 Apporter la preuve du temps de possession 33

II.1.4 Les effets de la prescription acquisitive 34

II.1.5 En pratique : Est-ce souvent mis en place ? 35

II.2 DE CAS RENCONTRE PAR LE GEOMETRE-EXPERT DANS SON CHAMP D'EXERCICE PROFESSIONNEL 36

II.2.1 Le cadastre 36

II.2.1.1 Problème qui se pose actuellement 37

II.2.1.2 Propositions 38

II.2.2 Délimitation entre une propriété privée et le domaine privé 39

II.2.3 Délimitation entre une propriété privée et le domaine artificiel 39

II.2.3.1 Domaine des « services publics » (écoles, mairies…) 40

II.2.3.2 Domaine public routier 41

II.2.3.2.1 Demande et délivrance d'alignements 41

II.2.3.2.2 Les difficultés inhérentes aux alignements 41

II.2.3.2.3 Proposition : Une inversion de chronologie 45

Conclusion 46

Bibliographie 47

Table des annexes 49

Liste des figures 49

Annexe 1 : Résultat de l'enquête statistique auprès des géomètres-experts français 50

Introduction

Ce TFE traite de la prescription acquisitive et des personnes publiques, sujet qui mérite quelques explications préliminaires. Avant toute chose, il convient de parler du droit de propriété qui est en réalité le cœur du débat, puisque, la prescription acquisitive est un mode légal d'acquisition de la propriété.

Le droit de propriété

Le droit de propriété individuel immobilier n'a pas toujours existé et remonte au droit romain. En effet, les sociétés primitives qui vivaient de la chasse, la pêche et la cueillette fonctionnaient en dehors de l'appropriation individuelle des terres. Il y avait cependant une propriété mobilière (vêtements, armes…).

La propriété individuelle est la « *base de l'organisation économique des peuples civilisés depuis bien des siècles* »[1].
Ce sont les romains à l'époque des XII tables[2], qui ont consacré le droit de propriété. Ce serait le roi Numa qui aurait partagé les terres, au départ dans un but provisoire, pour que les romains puissent les cultiver et ensuite la propriété redevenait collective. Puis peu à peu, les mêmes personnes recevaient chaque année les mêmes parcelles, et finirent par y construire leurs maisons. On arrive ainsi à la propriété individuelle.

Dans l'ancien droit, le droit de propriété immobilier, à l'inverse du droit de propriété mobilier, n'était plus absolu. En effet, les seigneurs possédaient de grandes étendues de terres. Ils ont laissé la jouissance de certaines de leurs terres à des tenanciers contre de fortes redevances. Ainsi le seigneur avait sur celles-ci un *domaine éminent* et le tenancier un *domaine utile*, une simple jouissance.

Lors de la révolution (1789) et l'abolition des privilèges, le droit de propriété retrouve un caractère absolu et individuel. La propriété est même devenue un droit de l'homme inscrit dans la déclaration des droits de l'homme et du citoyen (DDHC) au même titre que la liberté.

Article 2 de la DDHC :

« Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression »

[1] Droit civil, les biens, Alex WEIL, Précis Dalloz, deuxième édition, 1974
[2] Première lois écrites, droit romain

Article 17 de la DDHC :

« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité »

Le droit de propriété a ensuite été codifié en 1804, le code civil réaffirmant que la propriété est un droit naturel et individuel.

Le droit de propriété actuel est toujours inscrit dans le code civil avec quelques évolutions depuis 1804 :

- Extension de la notion (propriété intellectuelle),
- Augmentation des restrictions apportées au caractère souverain de la propriété immobilière (servitude d'utilité publique)
- Consolidation constitutionnelle de la DDHC et européenne du droit de propriété (Préambule de la constitution de 1958/Article 1er de la convention européenne des droits de l'Homme).

Le droit de propriété est désormais défini comme étant le droit de jouir et de disposer de manière absolu des choses[3].
Comment est-il est possible d'en apporter la preuve ?

Preuve du droit de propriété

Le droit français est muet en matière de preuve du droit de propriété. Aucun texte ne dicte les différents modes de preuve, et ne fixe pas non plus de hiérarchie[4].
La raison de ce silence est simple, il ne peut en France exister de preuve directe du droit de propriété mais le code civil réglemente les actes et faits juridiques qui découlent de l'existence d'un droit. En droit commun, la charge de la preuve incombe à celui qui prétend être propriétaire. Mais par quel moyen ?

Dans l'absolu il s'agit de ce qu'on appelle la preuve diabolique ou « probatio diabolica », car en effet, même pourvu d'un titre de propriété, la preuve ne peut être parfaite, car il faudrait pouvoir prouver que son auteur était le véritable propriétaire, mais également que l'auteur de son auteur était le véritable propriétaire et ainsi de suite jusqu'à l'origine de la propriété. Il n'existe donc aucun moyen de preuve directe et absolue du droit de propriété. On ne peut ainsi que rendre vraisemblable ce droit.
Le silence de la législation française a été comblé par la jurisprudence qui a élaboré un système de preuve de la propriété. Ainsi, La cour de cassation a déclaré « que la propriété d'un bien se prouve par tous moyen »[5]

La jurisprudence a essayé de combler le vide juridique en établissant une hiérarchie des modes de preuves pour que le droit soit plus vraisemblable.
Ces modes de preuve sont :

[3] Article 544 Code Civil
[4] TERRE, SIMLER, Droit civil, Les biens, 2014, Dalloz, Paris
[5] Cass, Civ.1er, 11 janv. 2000, Bull. civ. 1, n°5, D.2001.890

- **les titres de propriété**
- **La possession**
- **Tous les autres indices**

Les **titres de propriété** fournissent une bonne présomption du droit de propriété mais on a vu qu'il faudrait prouver un droit dont la source originelle est impossible à établir. Le titre, n'est donc pas une preuve absolue du droit de propriété mais il permet de reconnaitre au titulaire un « droit meilleur et plus probable »[6] Cette présomption est reconnue à tous type de titre qu'il soit déclaratif ou translatif[7]. Tous ces titres peuvent être utilisés contre l'adversaire même s'ils n'ont pas été publiés au service de la publicité foncière[8]. De plus la jurisprudence, permet au défendeur d'opposer à son adversaire un titre qui n'émanerait pas de lui ou d'un auteur commun[9]. La jurisprudence déroge ici à l'article 1165 du code civil, qui limite l'effet des contrats aux parties cocontractante. La jurisprudence considère que l'article 1165 du code civil empêche un tiers de se rendre créancier ou débiteur de l'objet du contrat, mais que le titre doit pouvoir être utilisé comme preuve même lorsqu'on l'oppose à un tiers. La cour de Cassation estime que la « *preuve de la propriété est étrangère à la question de l'opposabilité des actes aux tiers »*[10] La jurisprudence estime donc que chaque acte translatif ou déclaratif doit pouvoir être utilisé comme n'importe quel fait.

Les **indices** peuvent également être utilisés comme mode de preuve. Ce sont des indices matériels comme le cadastre, le paiement d'impôts fonciers[11]…. Tous types d'indices pouvant être pris en compte.

La **possession** est également un moyen de preuve et serait même le meilleur lorsque les conditions de la prescription acquisitive sont remplies, elle devient également à ce moment-là un mode d'acquisition de la propriété. La possession est une présomption légale qui tombera devant la preuve du contraire. C'est sur le demandeur que pèse la charge de la preuve.

La hiérarchie de ces différents modes de preuve serait donc le suivant : La prescription acquisitive serait le meilleur moyen de preuve, suivi par les titres puis de la possession et enfin de tous les indices et présomptions de fait.[12]

Cette hiérarchie découle des différents conflits de preuve qui peuvent être rencontrés. Plusieurs cas peuvent se présenter, mais dans tous les cas lorsque la possession remplit les conditions de l'usucapion, cette dernière l'emportera toujours sur tous les autres modes de preuves (titres, indices). Le reste de la hiérarchie est évidente. Le problème se pose lorsque des preuves de même rang sont invoquées par les deux parties. Pour les titres par exemple, il faut distinguer les cas où, les titres émanent ou non du même

[6] TERRE, SIMLER, Droit civil, Les biens, 2014, Dalloz, Paris, p423
[7] Cass. Civ. 3e, 5 mai 1982, n° 81-11228
[8] TERRE, SIMLER, Droit civil, Les biens, 2014, Dalloz, Paris, p423
[9] Cass. Civ. 3e, 5 mai 1982, n° 81-11228
[10] Ibid.
[11] TERRE, SIMLER, Droit civil, Les biens, 2014, Dalloz, Paris, p423
[12] Ibid.

auteur. Dans le premier cas (même auteur) c'est le premier acte publié au service de la publicité foncière qui va prévaloir sur l'autre, et dans le deuxième cas c'est plus compliqué, c'est le juge qui doit définir le « meilleur » titre si c'est possible, ou analyser la possession de chacun.
En général, lorsque des preuves de même rang sont apportées par les parties, le juge devra apprécier celle qui rendra le droit le plus vraisemblable.

Les personnes publiques et leurs biens

Le terme personne publique est employé pour parler des collectivités publiques, que sont, l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics[13].
Actuellement les biens des personnes publiques sont classés en deux catégories :

- Le domaine privé
- Le domaine public

Cette distinction n'a pas toujours existé. En effet, dans l'ancien régime on parlait du domaine de la couronne qui était la propriété du roi. A cette époque le domaine de la couronne était composé des biens personnels du monarque et des biens attachés à sa fonction. La distinction fut faite entre ses biens personnels et ceux relevant de sa fonction, parce que les seconds sont soumis à des règles protectrices notamment l'inaliénabilité (*édit de Moulin 1566*).

Ce n'est qu'au XIX e siècle que la distinction moderne apparue notamment avec M. Victor Proudhon (*Professeur à la Faculté de Dijon, Traité du Domaine public*)[14]. La distinction nait de la volonté d'appliquer la règle ancienne d'inaliénabilité uniquement à certains biens.
Il a ensuite fallu déterminer le critère de distinction entre les biens du domaine public et ceux du domaine privé. Deux critères sont apparus en fonction de:

- la **nature** du bien
- l'**affectation** du bien.

Le premier limite le domaine public aux biens qui sont destinés à l'usage de tous, et considère que ces biens ne peuvent pas faire l'objet d'appropriation car sont de l'usage de tous. C'est la conception « antipropriétariste » défendu par M. Théophile Ducrocq et Henri Berthélémy[15].

Pour M. Léon Duguit et M. Maurice Hauriou[16], le critère de distinction serait l'affectation du bien. Cependant pour le premier, il ne peut y avoir de propriété sur le domaine public, et il considère que la distinction ne peut s'opérer qu'entre le domaine public et le domaine privé. Il a donc pensé à une « échelle de la domanialité », qui diviserait en six catégories le domaine public en fonction du degré de chaque bien.

---

[13] Définition des personnes publiques, Lexique des termes juridiques ; 14e éditions, Dalloz, 2003
[14] Droit administratif, Yves Gaudemet, LGDJ, manuel, p456
[15] Droit administratif des biens, Sabine Boussard, Christophe Le Berre, LGDJ, manuel, p26
[16] Ibid.

Hauriou quant à lui, consacre un véritable « *droit de propriété compatible avec l'affectation à l'utilité public »*[17].
La domanialité publique comprendrait tous les biens affectés à l'usage direct du public et ceux affectés à un service public.

Aujourd'hui, la distinction est édictée dans le code général de la propriété des personnes publiques. (CG3P) à l'article L2111-1 :

« Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L.1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».

Le CG3P définit le domaine privé par opposition au domaine public[18] en précisant que « *les chemins ruraux et les bois et forêts des personnes publiques relevant du régime forestier* »[19] en font partie.

Les personnes publiques ont donc des biens classés dans le domaine public et d'autres dans le domaine privé.

Le domaine public se divise en deux catégories :

- Le domaine public naturel composé du domaine public naturel maritime et fluvial
- Le domaine public artificiel composé du domaine public routier, ferroviaire, aéronautique, hertzien, ainsi que les domaines publics maritimes et fluviaux artificiels.

La prescription acquisitive ou usucapion

En droit commun, on reconnait que la propriété s'acquière par « succession, par donation entre vifs ou testamentaires, et par l'effet des obligations »[20]. Mais elle s'acquière aussi « par accession ou incorporation et par prescription acquisitive »[21]. La prescription acquisitive est donc un mode légal d'acquisition de la propriété.

Le droit français permet donc à une personne qui exerce des actes de possession depuis un certain temps sur une chose ou un bien, d'en acquérir le droit de propriété. Le fondement de ce principe réside dans le fait que le législateur a voulu protéger un possesseur qui entretient un bien ne lui appartenant pas plutôt qu'un propriétaire négligent. Ainsi, Le législateur considère que le possesseur joue un rôle plus important car il fait fructifier et entretient le bien.

[17] Droit administratif des biens, Sabine Boussard, Christophe Le Berre, LGDJ, manuel, p28
[18] Article L2211-1 CG3P
[19] Article L2212-1 CG3P
[20] Article 711 du code civil
[21] Article 712 du code civil

De plus, si un possesseur exerce des actes de possession depuis plus de trente ans sur un bien, c'est peut-être aussi parce-que cette situation de fait convient à tout le monde. Il n'y a donc pas de raison de remettre en cause cette situation, et il semble donc logique que le possesseur soit protégé et que la situation soit entérinée.

Le droit de propriété s'acquiert par usucapion mais ne se perd pas par non usage. Ainsi, ne pas utiliser son bien, c'est aussi exercer son droit de propriété

La prescription acquisitive est définie à l'article 2258 du code civil comme étant « *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* ». Il est ensuite précisé à l'article 2261 que pour pouvoir prescrire la possession doit être « *continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire* »

La prescription provient donc d'une possession prolongée, on va donc analyser les conditions de cette possession et la durée nécessaire pour pouvoir acquérir des droits sur la propriété d'autrui.

La possession c'est d'abord une situation de fait à un moment donné, ce qui signifie qu'elle peut évoluer au fil du temps, c'est l'usage que fait une personne d'un bien. Le droit de propriété c'est quelque chose de virtuel qui ne se voit pas sur un terrain, contrairement à la possession.

Cependant, pour prescrire la possession doit être véritable et exempte de vice. La possession véritable se composant du corpus (élément matériel, objectif) et de l'animus (élément psychologique, subjectif)

Le **corpus** c'est l'accomplissement d'actes matériels sur la chose et non l'accomplissement d'actes juridiques comme le fait de payer l'impôt foncier. Les actes juridiques à eux seuls ne permettent pas de constituer le corpus. En effet, les actes juridiques ne peuvent pas se voir, donc le véritable propriétaire ne peut pas contester de tels actes s'il n'en a pas connaissance et ne peut donc pas perdre son droit de propriété pour cette raison.

La présence d'actes matériels ne suffisant pas, il faut apporter la preuve de l'intention d'agir comme le véritable propriétaire. Preuve difficile, car c'est un élément psychologique ; c'est pourquoi, il est présumé lorsqu'on apporte la preuve du corpus. C'est *l'animus domini***.**

L'animus permet de distinguer le possesseur du détenteur précaire. Ce dernier détient le bien par le biais d'un titre qui le prive de l'intention d'agir comme le véritable propriétaire sauf dans l'hypothèse d'une interversion de titre. Cependant, ne constitue pas une interversion de titre, la cessation de paiement du loyer par un locataire[22], ni même l'entretien d'un terrain pendant trente ans suite à une succession vacante[23].

[22] Cass. Civ 3e, 27 septembre 2006, 05-14.561, Bull. 2006, III ; n° 191
[23] Cass. Civ. 3e, 26 novembre 2008, 07-17.836, Bull. 2008, III, n°190

Ce sera, au demandeur de prouver que l'auteur de ces actes n'agit pas en qualité de propriétaire. Le défaut d'animus peut empêcher l'accomplissement de la prescription acquisitive[24].

Aujourd'hui en France, il faut prouver le corpus, l'animus étant présumé jusqu'à preuve du contraire. Un débat est né entre certains auteurs, notamment entre Savigny et Ihering[25]. Le premier considère que l'animus est déterminant, car c'est la volonté qui permet de distinguer la possession de la détention. Pour le second, c'est le corpus car l'animus est présumé. Pour lui, la différence réside dans la nature du droit que le possesseur pense exercer. La détention précaire serait un vice de la possession qui empêcherait de prescrire mais pas de qualifier le possesseur.

Ces deux éléments permettent seulement de devenir possesseur, pour prescrire il faut également que la possession soit exempt de vice. Pour prescrire « *il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire* »[26]. C'est la possession non viciée ou encore la possession utile. Il y a donc quatre vices.

La **discontinuité** est le premier. La continuité et la non interruption de la possession ne signifient pas que le possesseur doit chaque jour réaliser des actes de possession pouvant caractériser le corpus. En réalité, la notion de continuité est liée à la nature de la chose possédée. En effet, on ne va pas entretenir de la même façon un bois, une maison ou un champ, le champ se fauche plusieurs fois dans l'année tandis que l'entretien d'un bois ne se fait pas une fois par an mais plutôt tous les deux trois ans, voire plus. C'est ce qui est dit dans un arrêt de cassation de 1960[27]. La possession serait continue « *lorsqu'elle a été exercée dans toutes les occasions, comme à tous les moments où elle devait l'être, d'après la nature de la chose possédée, sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes* ». Dans cette affaire, la cour de cassation a reconnu comme discontinu les dépôts de fumier et de bois, qui étaient les seuls actes de possession invoqués et qui, selon la cour, ne « *pouvaient être considérés comme des actes de possession continue, s'agissant pour le fumier, d'un entrepôt qui, manifestement, est interrompu pendant une grande partie de l'année, à la suite de l'épandage dans les champs, et pour le bois, d'entrepôt effectués de temps en temps* »
De plus, « *le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement, est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire* ».[28] Cependant cet article ne peut s'appliquer que si le possesseur ancien est le possesseur actuel[29].
En matière de possession, les faits du possesseur sont présumés et c'est au défendeur d'apporter la preuve du contraire. La continuité est donc présumée et c'est le défendeur qui devra prouver le contraire pour le déposséder et récupérer son bien.

[24] Cass., Civ. 3e, 5 déc. 1990, n° 1921
[25] TERRE, SIMLER, Droit civil, Les biens, Dalloz, Paris, p161
[26] Article 2261 du Code Civil
[27] Cass., Civ. 1e, 3 mai 1960, n°230
[28] Article 2264 du code civil
[29] Cass. Civ.3e, 3 janvier 1969 : Bull. civ. III, n°7

La possession doit être **paisible**. C'est-à-dire qu'elle doit être exempte de violence. Cependant « *la possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé* »[30]. C'est-à-dire que la prise de possession peut s'exercer avec violence et si la violence cesse, le délai de la possession utile va commencer à courir. La violence peut être physique ou psychologique. La violence est un vice à effet temporaire et relatif, les tiers ne pouvant s'en prévaloir.

La possession doit être **publique**. En effet, les actes réalisés par le possesseur doivent être visibles par tous et donc par le véritable propriétaire. Si le propriétaire ne peut pas voir les actes du possesseur, il ne pourra donc pas les contester. Par exemple, la personne qui construit sa cave sous le fonds d'autrui ne pourra prescrire le terrain car le propriétaire ne pouvait pas être au courant et donc ne peut pas être dépossédé de son terrain. La clandestinité est un vice relatif, au même titre que la violence, seul ceux qui ont intérêt à connaitre la prise de possession peuvent l'invoquer.

La possession doit être **non équivoque**. C'est l'intention d'agir du possesseur, le fait-il comme le véritable propriétaire? Cette condition permet qu'un détenteur précaire ne puisse pas acquérir le bien du véritable propriétaire. C'est le cas du locataire et du bailleur. L'équivoque est un vice qui peut être invoqué par tout le monde, il a un caractère absolu.
La dernière condition qui est « à titre de propriétaire rejoint la notion de non équivoque ». Si un possesseur exerce une possession exempte de ces quatre vices, il remplit la première condition pour prescrire car il faut que la possession dure un certain temps.

L'absence de ces vices rend la possession utile. Le législateur a également voulu protéger le possesseur contre tous les troubles apportés à sa possession. Ce sont les actions possessoires, qui donnent un moyen de défense au possesseur, sans apporter la preuve du droit de propriété. Il y en a trois :

- La **complainte** qui fait cesser tous les troubles actuels.

- La **dénonciation de nouvel œuvre** qui permet la suspension de travaux qui troublerait la possession (troubles éventuels et futurs)

- La **réintégrande** qui est utilisée contre toutes dépossessions violentes.

Cependant, la loi du 16 février 2015[31], supprime l'article 2279 du code civil et donc les actions possessoires. Elles ont été supprimées du fait de leurs désuétudes et de leurs complexités[32]. La protection de la possession se fait désormais au travers d'une action en référé (article 808 et 809 du code civil), plus simple et plus rapide[33]

[30] Article 2263 du code civil, 2eme alinéa
[31] Loi n°2015-177, 16 février 2015, relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures
[32] L'action possessoire n'est plus : vive le référé possessoire !, Laurent Dargent, 17 février 2015, Dalloz actualité
[33] TERRE, SIMLER, Droit civil, Les biens, Dalloz, Paris, p196

La **durée** en droit commun, pour prescrire est de **trente ans**[34] **;** on a tous déjà entendu parler de la prescription trentenaire. Ce délai est volontairement long, car on le sait, le droit de propriété est un droit fondamental consacré par la déclaration des droits de l'homme (article 2 et 17) comme un droit inviolable et sacré. Le délai de trente ans a été fixé lors de la rédaction du code civil en 1804, à une époque où l'espérance de vie n'était pas la même qu'aujourd'hui. Ce délai était donc d'autant plus conséquent à cette époque. Cependant ce délai n'a pas évolué et trente ans cela reste long, même aujourd'hui. A l'issue de ce délai le possesseur peut devenir propriétaire, du fait de la régularisation d'une situation de fait très ancienne.
L'article 2272, dans son deuxième alinéa, souligne le fait que « *celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans* », c'est la prescription abrégée.

Le code civil énumère un certains nombres de règles quant au comptage du délai, point de départ, fin …. , mais il est rare que la preuve d'une date précise soit apportée. Cependant certaines règles sont importantes pour établir le délai. La jonction des possessions est favorable au possesseur, tandis que l'interruption et la suspension sont favorables au propriétaire.

La **jonction** permet de joindre à sa possession celle de son auteur[35].

L'interruption, elle fait repartir le délai de prescription à zéro. C'est souvent le cas, lorsque le propriétaire s'est rendu compte des actes de possession et qu'il a dépossédé le possesseur.

La **suspension**, marque une pause dans le délai de prescription. Par exemple, lors d'une succession, imaginons que le seul héritier est un mineur non émancipé de 16 ans, il ne pourra posséder qu'à l'âge de son émancipation ou de ses 18 ans. C'est-à-dire que si son auteur possédait depuis 1990, aujourd'hui le délai de possession en est à 26 ans, mais pendant deux ans le délai va être suspendu est donc l'héritier pourra prescrire seulement en 2022 et non pas en 2020.

Comme on l'a vu, le délai peut être abrégé à dix ans. Pour cela deux conditions cumulatives sont nécessaires. Il faut être de **bonne foi** et avoir un **juste titre**.

Le **juste titre** est un titre réel[36], apparemment **valable** et **translatif** (vente, échange…).

La **bonne foi** quant à elle est « *toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi de la prouver* »[37] . La bonne foi c'est la croyance de l'acquéreur que son titre émane du véritable propriétaire. Cependant, « *il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition* »

[34] Article 2272 du code civil
[35] Article 2265 code civil
[36] Cass. Civ. 13 avril 1881, DP 81, 1,353, S.83, 1,453
[37] Article 2274 code civil

Une fois que le délai, soit trente ans, soit dix ans, suivant les cas, est accompli, la deuxième condition est remplie pour prescrire mais si le possesseur ne fait rien il ne devient pas propriétaire automatiquement. Il faut qu'il invoque le juge.

Les deux notions centrales du TFE ont été définies, cependant la notion de prescription acquisitive induit la possession de l'étendue d'un bien, c'est-à-dire sa superficie pour un terrain. Etendue qu'il est essentiel de définir le plus précisément possible. Il est donc important de poser les bases de la délimitation des propriétés, préalable au constat de la possession d'autrui.

La délimitation de la propriété des personnes publiques

La délimitation du domaine public et du domaine privé ne s'effectue pas de la même manière.
La délimitation du domaine privé s'effectue selon les principes de droit commun, on réalise donc un bornage contradictoire pour fixer la limite entre un bien du domaine privé et une propriété privée.

Pour le domaine public, deux cas sont à distinguer : La délimitation du domaine public naturel et celle du domaine public artificiel. Que l'on soit dans l'un ou l'autre des cas, le domaine public est voué à l'intérêt général, mais les biens sont de nature différente.

La délimitation du domaine public naturel est effectuée par une décision unilatérale de la personne publique. Cette délimitation à un effet recognitif de la limite à un instant donné. La personne publique ne peut fixer la limite ailleurs que sur le « tracé » naturel constaté sur le terrain. Cette limite est susceptible d'évoluer dans le temps, le législateur a voulu protéger le phénomène naturel. Si elle décide de faire autrement, en se mettant d'accord avec un riverain par exemple, cet accord sera nul[38]. Le principe d'unilatéralité s'applique donc au domaine public naturel, et est régi par le CG3P aux articles L2111-5 pour le maritime et L2111-9 pour le fluvial.

Ce principe, reposant sur la constatation d'une situation de fait naturelle, semble normal pour le domaine public naturel, mais « par extension, sans réelle assise réglementaire, le même principe est appliqué au domaine public artificiel »[39].

La délimitation du domaine public artificiel se fait donc en principe de manière unilatérale, et a un effet déclaratif, et constate les biens et les aménagements affectés à l'usage du public.

La limite entre une propriété privée et le domaine public artificiel existe et elle peut faire l'objet d'une délimitation. La doctrine consacre un caractère unilatéral à la délimitation du domaine public. Cette règle est régie par le CG3P pour le domaine public naturel, mais l'application de ce caractère au domaine public artificiel « *résulte d'une*

[38] C.E. 10 juin 1975. Leverrier
[39] Délimitation de la propriété des personnes publiques, support de formation, OGE, p.40

doctrine traditionnellement admise et d'une rare jurisprudence »[40]. En effet, sauf pour le domaine public routier[41], « *il n'existe pas de texte édictant un principe général de délimitation du domaine public artificiel* »[42]. Le caractère unilatéral serait « *par effet d'extension, sans réelle assise réglementaire* »[43] appliqué au domaine public artificiel.

La délimitation du domaine public est donc « *réalisée par l'administration, de manière unilatérale* »[44]. Ecrit de la sorte, le principe d'unilatéralité de la décision, s'applique à tout le domaine public. Cependant, les conclusions tirées dans cet ouvrage reposent sur l'arrêt Leverrier[45], qui condamne l'accord passé entre une personne publique et le riverain (M. Leverrier) sur la limite du domaine public fluvial. L'arrêt rappelle les conditions de délimitation du domaine public naturel fluvial (caractère unilatéral, constatation) et sanctionne le caractère contradictoire en raison d'un accord avec le riverain. Une grande partie de la doctrine repose sur cet arrêt qui vise uniquement le domaine public naturel et non le domaine public artificiel. Par conséquent, sous une forme sous-jacente, la délimitation du domaine public apparaît conditionnée par la limite entre la propriété de la personne publique et celle du riverain. Ainsi lorsqu'il y a concurrence entre ces deux délimitations, le juge administratif ne traitera que de la légalité de la délimitation du domaine public et le juge civil aura à connaitre de la régularité de celle-ci entre les deux propriétaires (personne publique-riverain)

Ces différents termes définis, il est nécessaire de rappeler que le sujet de ce mémoire est « la prescription acquisitive et les personnes publiques ».

La prescription acquisitive était depuis longtemps reconnue aux personnes publiques, par le biais de l'ancien article 2227 du code civil. Cependant, cet article a mystérieusement disparu du code civil à la suite de la réforme de la prescription en matière civile (2008), semant derrière elle un flou, sur la possibilité ou non pour les personnes publiques d'acquérir la propriété par le jeu de la prescription acquisitive.

De plus une proposition de loi récente « tendant à interdire la prescription des biens du domaine privé des personnes publiques », vient également semer le doute quant à la possibilité pour une personne privée de prescrire les biens du domaine privé des personnes publiques, principe pourtant reconnu par le code civil.

Il apparait intéressant de s'interroger sur le côté théorique et pratique de la prescription acquisitive. Comment se met-elle en place et est-elle finalement un véritable mode d'acquisition souvent utilisé ou est-ce que ces nombreuses conditions en font un instrument très peu utilisé ?

[40] Géomètre n°2037, dossier « domaine public artificiel, quel délimitation ? », mai 2007, La necessité de règles écrites, Jean Parmentier, p39
[41] Article L112-1 Code de la voirie routière
[42] Ibid.
[43] Délimitation de la propriété des personnes publiques, Formation OGE, p40
[44] Le domaine public, Jean DUFAU, editions moniteur, Novembre 1977, p163
[45] C.E. 10 juin 1975, Leverrier

Afin d'apporter réponse à toutes ces interrogations, on s'intéressera dans un premier temps à la possibilité ou non pour la personne publique d'acquérir la propriété par le jeu de l'usucapion. Concernant la prescription acquisitive des personnes privées sur celle des personnes publiques, on examinera la portée d'une proposition de loi pour constater ou non un changement par rapport au droit actuel concernant les chemins ruraux.

Enfin nous finirons, en essayant de comprendre quelles sont en pratique les conditions à remplir pour que la personne publique puisse prescrire, et notamment sur la condition de base, celle de la détermination de l'étendue de la possession, qui, on le verra est loin d'être évidente.

I La prescription acquisitive : Une distinction en fonction du statut juridique des personnes ?

La prescription acquisitive est le fait d'acquérir un droit de propriété grâce à une possession utile dans un certain délai sur un bien ou une chose qui ne nous appartient pas. Ainsi si on veut montrer que les personnes publiques peuvent acquérir la propriété par la prescription acquisitive, il faut préalablement observer qu'elles peuvent être **propriétaires**, puis qu'elles peuvent être **possesseurs** et enfin qu'elles peuvent remplir les conditions d'une **possession non viciée** pour pouvoir prescrire.

I.1 La propriété un droit fondamental

I.1.1 Le droit de propriété des personnes publiques

Le droit de propriété des personnes publiques est une question qui a longtemps fait débat. En effet, au XIX^{e} siècle, la doctrine soutenue notamment par Proudhon[46], estimait que le domaine public ne pouvait faire l'objet d'un droit de propriété. Pour lui, le domaine public est affecté à l'usage du public et donc il ne peut pas faire l'objet d'un droit de propriété. La personne publique aurait seulement un pouvoir de garde, de police. A la fin du XIX^{e} siècle, cette doctrine va évoluer notamment avec Hauriou et des arrêts de Conseil d'Etat, pour consacrer le droit de propriété au profit de l'Etat. Ce sera plus tard que les autres personnes publiques se verront attribuer un droit de propriété.

Aujourd'hui avec le Code général de la propriété des personnes publiques de 2006, on sait que les personnes publiques bénéficient d'un droit de propriété sur le bien, comme le précise d'ailleurs le titre du présent code.

Les personnes publiques peuvent donc être propriétaires. Cependant ce droit de propriété qui leur est accordé est-il le même que celui dont bénéficie un propriétaire privé ?

I.1.2 Existence d'une distinction entre personnes privées et publiques ?

Longtemps on a considéré que les personnes publiques avaient un droit de propriété autre que celui des personnes privées, du moins pour les biens du domaine public. La domanialité publique serait donc un régime qui se substituerait au droit de propriété.[47]

Si les personnes publiques sont des propriétaires au même titre que les personnes privées, elles doivent remplir les conditions de l'article 544 du code civil. C'est-à-dire avoir l'usus, le fructus et l'abusus. L'usus et le fructus ne pose pas de problème, c'est l'abusus qui a longtemps été contesté du fait de l'inaliénabilité du domaine public. Cependant, l'inaliénabilité « *prouverait plutôt la propriété, car l'interdiction d'aliéner serait inutile si*

[46] Droit administratif, Yves GAUDEMET, 19^{e} Editions, L.G.G.J., p456
[47] Droit administratif, Yves GAUDEMET, 19^{e} Edition, L.G.D.J, p443

l'Etat n'était pas propriétaire »[48]. De plus, on ne peut pas dire que la domanialité publique, soit un régime de propriété différent de celui du code civil, car lorsque l'on déclasse un bien du domaine public, il est transféré dans le domaine privé et devient donc aliénable. Le déclassement ne peut donc pas créer un droit qui n'existait pas jusque-là.

Les personnes publiques ont donc un droit de propriété sur ces biens qui est le même que les personnes privées. Cependant, l'exercice de ce droit peut être plus ou moins restreint par l'affectation soit du domaine public (inaliénabilité, imprescriptibilité, insaisissabilité) soit du domaine privé (insaisissabilité) sur ces biens. La domanialité publique se superpose comme un « voile » sur la propriété de la personne publique.

Ainsi sur une même parcelle appartenant à une personne publique, on peut être en présence de domaine public et de domaine privé. Il ne peut y avoir deux droits de propriété différents sur la même parcelle.

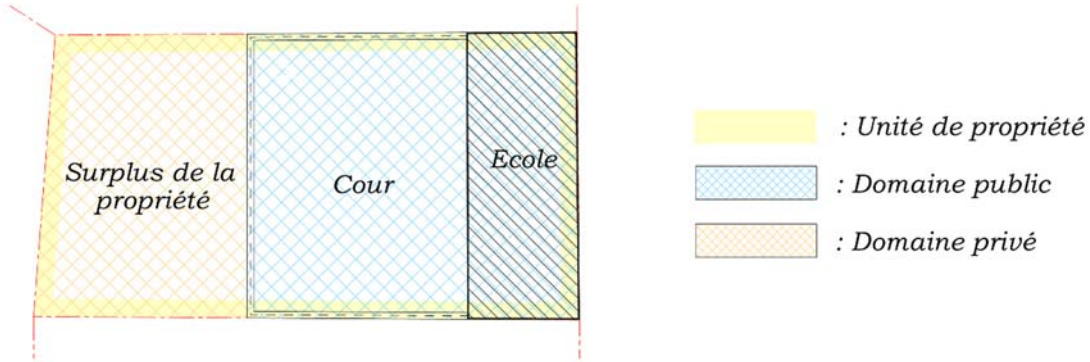


Figure 1 : schéma explicatif de la propriété publique

De plus les contentieux concernant la propriété de la personne publique se traitent au même titre que les personnes privées, au tribunal judiciaire.

Le conseil constitutionnel dans une décision du 26 juin 1986[49] affirme que « *les dispositions de la Déclaration des Droits de l'Homme de 1789 relatives au droit de propriété et à la protection qui lui est due … ne concernent pas seulement la propriété privée des particuliers mais aussi, à un titre égal, la propriété de l'Etat et des autres personnes publiques* ». Ainsi, le droit de propriété des personnes publiques et des personnes privées bénéficie de la même protection constitutionnelle.

Le droit de propriété des personnes publiques est de même nature que celui des personnes privées et bénéficie de la même protection constitutionnelle, mais l'exercice de ce droit peut être restreint par la superposition du domaine public.

[48] Droit administratif, Yves GAUDEMET, 19e Edition, L.G.D.J, p443
[49] Décision n°86-207 DC du 26 juin 1986

I.2 La possession

I.2.1 Rappel

La possession est définie à l'article 2255 du code civil comme « *la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom* ». La possession est donc un rapport de fait entre une chose et une personne. Le possesseur exerce sur la chose des actes comme s'il en était le véritable propriétaire. (corpus, animus)

I.2.2 Existence d'une distinction entre possession privée et publique ?

Lorsqu'une personne privée réalise des actes matériels, elle le fait principalement en son nom, sauf dans le cas où une tierce personne les effectue pour elle. La tierce personne devient donc détenteur précaire. Les actes matériels sont souvent faciles à démontrer et lorsque la preuve du corpus est faite, l'animus est présumé.

La personne publique, quant à elle, ne réalise pas ou très rarement, les actes de possession personnellement. Le plus souvent elle en donne l'ordre aux personnes qui agissent pour son compte. Ce sont ces décisions qui rendent l'animus de la personne publique d'autant plus fort et facile à prouver par ces dernières.

Le débat ici est donc de comprendre si les personnes publiques peuvent réunir le corpus et l'animus. Les personnes publiques sont propriétaires de leur domaine public et privé, elles peuvent donc comme une personne privée avoir l'intention d'agir comme le véritable propriétaire d'un bien qui ne leur appartient pas. Donc si elles arrivent à prouver les actes matériels, résultant de ses décisions (animus), qui caractérisent le corpus elles pourront être possesseur (fauchage, goudronnage…).

L'article 2255 du code civil indique également que la possession peut être exercée « *par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom* ». Est-ce le cas d'actes de possession d'une personne utilisant un bien affecté à l'usage du public ?

Dans un arrêt du 25 février 2004[50], la cour de cassation a énoncé que « *les faits de possession invoqués par une commune doivent être imputables à ses représentants, élus ou agents, ou personnes agissant en son nom, et ne sauraient en revanche résulter d'actes accomplis par des tiers* ». Cependant l'arrêt se conclut en reconnaissant la prescription acquisitive à la personne publique du fait d'un « *entretien constant et une ouverture au public* ».

Ainsi les actes accomplis par autrui ne constitueraient pas la possession au profit de la personne publique. Mais l'ouverture au public permettrait de caractériser la possession de la personne publique.

[50] Cass., Civ. 3e, 25 février 2001

A l'inverse la cour de cassation [51] a répondu par l'affirmative dans un arrêt en stipulant que les actes de jouissance effectués par les habitants de la commune caractérisent la possession pour cette dernière.

La jurisprudence n'est pas constante à ce sujet, les cas de possession par les habitants d'une commune sont donc à traiter au cas par cas. Cependant, hormis cette exception, les personnes publiques sont des possesseurs au sens du code civil et le sont si elles réalisent des actes matériels et qu'elles ont la volonté d'exercer la possession à titre de propriétaire.

La personne publique pouvant être propriétaire et possesseur, elle pourra prescrire si elle remplit certaines conditions.

I.3 La prescription acquisitive

La prescription acquisitive est un mode légal d'acquisition de la propriété par l'accomplissement d'une possession utile (continue, paisible, publique, non équivoque) et d'un délai (30 ou 10 ans). La personne publique peut donc être possesseur lorsqu'elle oppose l'usucapion à une personne privée ou propriétaire lorsqu'une personne privée lui oppose.

I.3.1 La personne publique possesseur

I.3.1.1 Une certitude remise en cause

L'article 2227 du code civil ainsi que la jurisprudence reconnaissaient aux personnes publiques depuis un certain nombre d'année, la prescription acquisitive comme mode d'acquisition de la propriété. Cependant, aujourd'hui ce principe est remis en cause par plusieurs textes. Ces textes laissent penser que les personnes publiques ne bénéficieraient plus de ce mode d'acquisition, mais qu'en est-il réellement ?

C'est le 17 juin 2008, avec la réforme portant sur la prescription en matière civile que ce principe fut principalement remis en cause. En effet, avant cette loi[52], l'article 2227 du code civil stipulait que « *L'Etat, les établissements publics et les communes sont soumis aux mêmes prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer* ».
L'article était clair, les personnes publiques pouvaient donc acquérir la propriété par usucapion. Cependant à la suite, de cette loi, l'article a mystérieusement disparu.

On va donc analyser les différentes étapes de la proposition de loi pour comprendre les raisons de l'abrogation de l'article 2227 du code civil.

La proposition de loi portant réforme de la prescription en matière civile a été déposée le 2 août 2007 par Jean-Jacques HYEST (*actuellement membre du Conseil Constitutionnel)*.

[51] Cass., Civ. 3e, 1 juin 2005 : Bull. civ. 111, n°122
[52] Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008

Elle est organisée en quatre chapitres. C'est dans le dernier, intitulé « Dispositions diverses et de coordination » à l'article 8 qu'une disposition nous intéresse. L'article 8 est ainsi rédigé : « *A l'article 2227 du même code, les mots : « les établissements publics et les communes » sont remplacés par : « les collectivités territoriales et les établissements publics* ». A la lecture de cet article, on en déduit que l'intention de la proposition n'est pas de supprimer l'article mais de remplacer certains mots par des termes plus actuels et plus généraux.

Le terme collectivité territoriale regroupe les communes qui étaient déjà visées dans l'article, mais les départements et les régions sont également inclus.

Le texte est ensuite analysé en commission, c'est à ce moment, que l'article 2227 ancien a disparu. Dans les débats rien n'est dit sur la suppression de l'article mais un tableau en deuxième page du rapport de la commission indique que l'article 2227 du code civil est abrogé. Il est ensuite dit dans le rapport que l'article 2227 nouveau sera rédigé de la manière suivante : « *Art.2227.- Le droit de propriété est imprescriptible. Sous réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour ou le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaitre les faits lui permettant de l'exercer* ».

L'article 2227 ne va plus être modifié par la suite. L'ancien article a donc disparu de façon mystérieuse sans explication lors des débats en séances publiques. C'est suite à la réforme et donc la suppression de l'article que des questions ont commencé à se poser pour savoir si les personnes publiques peuvent encore prescrire un bien.[53]

Ce fut l'objet d'une question ministérielle publiée au journal officiel le 16 novembre 2010 par Mme ZIMMERMANN Marie-Jo adressée au ministre de l'intérieur de l'époque. L'objet de la question est de savoir « *si les communes peuvent se prévaloir de l'acquisition de biens au profit de leur domaine public par la voie de la prescription acquisitive trentenaire* »[54]

La réponse fut donnée et publiée au journal officiel le 20 mars 2011. La réponse du ministre de l'intérieur est catégorique, « *ce mécanisme de prescription acquisitive trentenaire ne peut bénéficier aux communes ».* A l'inverse dans sa réponse le ministre de l'intérieur a rappelé ce qu'était la prescription acquisitive et a ensuite conclu que les personnes publiques ne pouvaient pas prescrire par trente ans car ce mode d'acquisition n'est pas listé dans le CG3P.

Cette réponse mérite de s'y attarder. En effet, rien ne dit dans le CG3P que les personnes publiques peuvent acquérir la propriété par le biais de la prescription acquisitive, mais et surtout rien ne l'interdit. De plus le CG3P semble ne pas avoir pour objectif de dresser une liste exhaustive, des modes d'acquisitions de la propriété publique, mais plutôt de régir les règles spécifiques applicables sur la propriété des personnes publiques, d'autant que l'usucapion relève de la norme supérieure du conseil constitutionnel.

[53] On imagine aisément la confusion pour le lecteur ayant entre les mains une étude juridique antérieure à 2008 qu'il voudra rapprocher au même article 2227 postérieur.
[54] Question n° 93233

Il faut également rappeler que le CG3P a vu le jour en 2006 et que la suppression de l'article 2227 du code civil a eu lieu en 2008, c'est-à-dire que lors de la rédaction du code, un article existait déjà. On peut penser qu'il n'y avait pas lieu dans le CG3P d'y d'écrire que les personnes publiques peuvent prescrire, car cette règle dépend du droit commun.

Selon Philipe Yolka il vaut mieux « *oublier cette réponse ministérielle qui souligne, une fois de plus, la médiocre fiabilité de la doctrine administrative* »[55].

Comme on l'a expliqué auparavant, les personnes publiques peuvent être des possesseurs au sens du code civil. Bien que ces péripéties sèment le doute quant à la capacité des personnes publiques de prescrire, aucun texte ne l'interdit formellement. On va de ce fait essayer de voir si une personne publique peut remplir les conditions d'une possession utile.

I.3.1.2 La personne publique et les conditions de la possession utile

La **possession utile** est une possession non viciée. La possession doit donc être continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque et à titre de propriétaire. Pour ce qui est de la possession continue et non interrompue, paisible et publique, aucune objection n'apparait quant à l'application aux personnes publiques.

Les deux conditions qui méritent réflexions concernent la possession non équivoque et à titre de propriétaire. Cependant les deux notions sont proches car l'équivoque est la qualité avec laquelle le possesseur agit. Il faut donc montrer que le possesseur agit bien en tant que propriétaire. C'est ce qui a été montré dans la première partie sur la possession. En effet, si les actes matériels sont réalisés par la personne publique il n'y a pas d'ambiguïté mais le problème se pose lorsque ce sont les habitants d'une commune qui exercent ces actes.

De plus, l'ancien article 2227 ne prévoyait pas de conditions spécifiques quant à la prescription acquisitive des personnes publiques. C'était déjà le droit commun qui s'appliquait. Il semble donc que la suppression de l'article n'ait pas changé les conditions d'application de la prescription acquisitive aux personnes publiques et donc qu'elles peuvent remplir les conditions d'une possession utile.

I.3.1.3 Une jurisprudence constante

La jurisprudence est constante dans ce domaine. Elle reconnait, même postérieurement à 2008, la prescription acquisitive au profit des personnes publiques.

En 2004, Un arrêt [56] reconnait la prescription acquisitive d'une place à la commune car elle a réalisé des actes matériels de possession et réuni les conditions de la possession

[55] La Semaine juridique administrative et collectivités territoriales n°15, 11 avril 2011, act. 276, L'usucapion par les personnes publiques, Philipe Yolka
[56] Cass., Civ.3e, 25 février 2004

utile, grâce notamment à l'ouverture au public. Dans cet arrêt, la cour a utilisé l'ancien article 2227 du code civil.

Depuis 2008, d'autres arrêts concernant la prescription acquisitive et les personnes publiques ont vu le jour. A chaque fois, lorsque la commune réunit les conditions d'une possession utile prolongée, la cour de cassation reconnait la prescription acquisitive au profit de la personne publique. Un des arrêts le plus récent en la matière date du 23 juin 2015[57], la cour de cassation a reconnu à la commune, la prescription d'une place car la commune « *a pendant plus de trente ans, aux yeux de tous, dont ceux qui se prétendaient encore détenteurs de droits indivis, comme la seule propriétaire de la place, par une possession de bonne foi, continue, ininterrompue, paisible et sans équivoque ».*

La prescription acquisitive est donc un mode d'acquisition de la propriété qui peut bénéficier aux personnes publiques si elles en remplissent les conditions énoncées dans le code civil. Elles peuvent donc acquérir la propriété par usucapion, il sera utile de voir si elles peuvent la perdre par le même mode. C'est-à-dire, si une personne privée ou une autre personne publique peut prescrire la propriété d'une personne publique.

I.3.2 La personne publique propriétaire et la prescription par autrui

La propriété publique est composée du domaine public et du domaine privé, distinction essentielle concernant la prescription acquisitive. On va ici voir ce qui peut être prescrit sur la propriété publique et analyser une proposition de loi de 2014 qui voulait rendre imprescriptible le domaine privé des personnes publiques.

I.3.2.1 Domaine public

Le domaine public est insaisissable, imprescriptible et inaliénable[58]. Les conditions de la possession utile sont par conséquent sans effet lorsqu'elles s'appliquent à des biens du domaine public. On comprend donc l'interêt qu'il faut porter aux critères de classement et d'affectation dans le domaine public.
En revanche, le cas des chemins ruraux mérite examen.

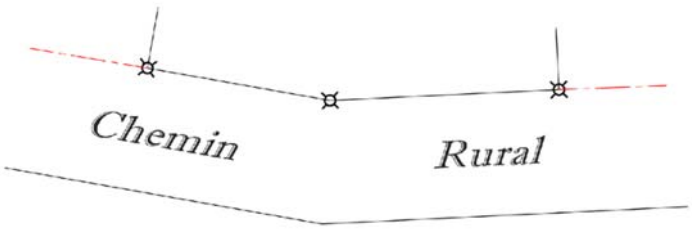


Figure 2 : Bornage d'un chemin rural

[57] Cass., Civ 3e, 23 juin 2015, n°14-15625
[58] Droit administratif, Yves GAUDEMET, 19e Edition, L.G.D.J

Les chemins ruraux sont définis à l'article L161-1 du code rural et de la pêche maritime comme étant des chemins affecté à l'usage du public, appartenant aux communes mais qui sont classés dans le domaine privé de celles-ci. La délimitation de ces chemins relève par conséquent de la procédure de bornage (amiable ou judiciaire).

Imaginons, alors, un riverain qui réalise un mur empiétant sur le chemin rural. Le jour où le ce chemin se transformera en voie communale par le fait d'un classement dans le domaine public, le riverain va continuer à posséder le morceau de parcelle qui reste dans le domaine privé de la commune. En effet, ce dernier ne peut être classé dans le domaine public et donc interrompre le délai de prescription car pour être classé dans le domaine public le bien doit soit être affecté directement à l'usage du public soit affecté à un service publique avec à ce moment-là un aménagement indispensable. Or, le morceau de parcelle qui est possédé par le riverain et soustrait du domaine public par un mur.
Il est probable que le riverain à l'arrière du mur réunisse les conditions de l'usucapion.

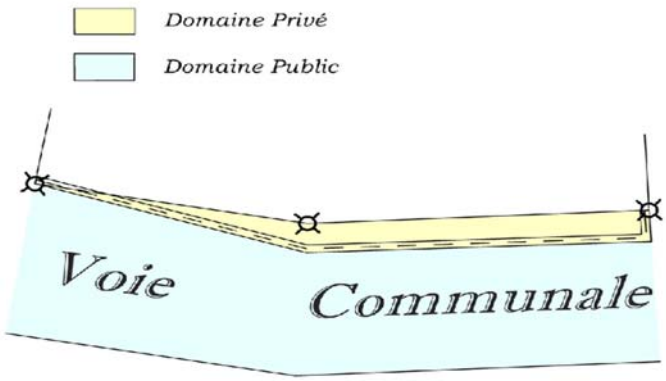


Figure 3 : Classement d'un chemin rural

I.3.2.2 Domaine privé

Le domaine privé des personnes publiques est, quant à lui, prescriptible. Cependant depuis la proposition de loi du 15 octobre 2014 ce principe risque d'être remis en cause.

I.3.2.2.1 Evolution de la proposition de loi

Cette proposition *« tendant à interdire la prescription acquisitive des immeubles du domaine privé des collectivités territoriales et à autoriser l'échange en matière de voies rurales* » déposée au Sénat le 16 janvier 2014 par M. Henri TANDONNET et plusieurs de ses collègues comporte trois articles :

Article 1

Après l'article L. 1311-1 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un article L. 1311-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 1311-1-1. – Les immeubles du domaine privé des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont imprescriptibles. »

Article 2

L'article 2227 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, les immeubles du domaine privé des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont imprescriptibles. »

Article 3

I. – L'article L. 3222-2 du code général de la propriété des personnes publique est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'échange de terrains sur lesquels sont situés des chemins ruraux ne peut être entrepris que dans les conditions prévues aux articles L. 161-10 et L. 161-10-1 du code rural. »

II. – À la phrase unique du premier alinéa de l'article L. 161-10 du code rural, après les mots : « la vente », sont insérés les mots : « ou l'échange ».

I. – À la phrase unique du premier alinéa de l'article L. 161-10-1 du code rural, après les mots : « sur la vente », sont insérés les mots : « ou sur l'échange ».

Le texte ci-dessus est accompagné d'un exposé des motifs qui permet de comprendre qu'en réalité la loi vise plus particulièrement les chemins ruraux et qu'on a voulu étendre l'imprescriptibilité à l'ensemble du domaine privé des collectivités territoriales. L'initiative de cette proposition repose sur un constat actuel.

En effet, l'exposé précise que les collectivités rurales ont un domaine privé qui est constitué en majorité de chemins ruraux qui disparaissent petit à petit du fait d'une méconnaissance, et d'un désintérêt des élus.

Même si la proposition de loi reste générale dans son titre, son but est de renforcer la protection des chemins ruraux... contre la négligence avérée des communes !! Conduisant à s'interroger sur le bien-fondé de cette loi dérogeant au régime général de la propriété.

Le deuxième objectif de la loi (article 3) est de permettre l'échange des chemins ruraux pour en modifier le tracé, échange qui est aujourd'hui prohibé par la jurisprudence du Conseil d'Etat[59]. Aujourd'hui la proposition de loi adoptée par le Sénat est en lecture à l'Assemblée Nationale. L'analyse des débats ayant suivi cette proposition éclaire l'évolution du texte de 2014 à aujourd'hui.

[59] C.E., 20 février 1981, n°13526

La commission des lois a déposé cinq amendements sur la proposition de loi :

Le **premier** vise à réduire le champ d'application de loi uniquement aux chemins ruraux et non plus à l'ensemble du domaine privé des collectivités territoriales car comme on l'a déjà évoqué ce sont principalement ces derniers qui étaient visés.

Le **deuxième** amendement supprime l'article 2 de la proposition de loi, car les rédacteurs se sont basés sur l'ancien article 2227 du code civil qui spécifiait que « *l'Etat, les établissements publics et les communes sont soumis aux même prescriptions que les particuliers, et peuvent également les opposer* », abrogé en 2008. La commission a donc tout naturellement supprimé une disposition complétant un article abrogé depuis quelques années maintenant.

Le **troisième** concerne l'échange en matière de chemins ruraux. Le but ici, est de créer la procédure d'échange sans qu'il soit besoin de désaffectation préalable.

Le **suivant** pose les règles d'application de l'imprescriptibilité en écartant la rétroactivité aux prescriptions déjà acquises avant la publication de la loi.

Le **dernier** vise simplement à changer le titre de la proposition de loi.

A l'issue des travaux en commission, et en séance publique, le Sénat a estimé que la proposition de loi devait faire l'objet d'un renvoi en commission car il lui semble que rendre imprescriptible le domaine privé des collectivités territoriales « soulève plusieurs difficultés juridiques ».

La commission a donc tenu compte des problèmes soulevés, et considéré que rendre imprescriptible les chemins ruraux n'est pas possible car il modifierait un principe fondamental de droit commun. La commission a donc déposé quatre amendements permettant de suspendre pendant deux ans la durée des possessions en cours, délai permettant aux collectivités territoriales d'établir un recensement des chemins ruraux à soustraire au délai de la prescription acquisitive.

En séance publique, un amendement supplémentaire a été déposé, il vise à ce que les départements révisent leurs plans départementaux des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) pour tenir compte du recensement des chemins ruraux réalisé par les collectivités territoriales.
Le texte ainsi modifié et adopté par le sénat est actuellement en première lecture à l'assemblée nationale :

Article 1er

Après l'article L161-6 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un article L.161-6-1 ainsi rédigé :

« Art. L.161-6-1. – Le conseil municipal peut par délibération, décider le recensement des chemins ruraux situés sur le territoire de la commune. Cette délibération interrompt le délai de prescription pour l'acquisition des parcelles comportant ces chemins.

« L'interruption produit ses effets jusqu'à la délibération arrêtant le tableau récapitulatif des chemins ruraux, prise après enquête publique réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et selon des modalités fixées par décret en Conseil d'État. Cette délibération ne peut intervenir plus de deux ans après la délibération prévue au premier alinéa.

« L'interruption est non avenue à l'égard des chemins que la commune aura choisis de ne pas faire figurer au tableau récapitulatif. »

Article 1 bis (nouveau)

Dans les conditions prévues à l'article L361-1 du code de l'environnement, le département révise le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée pour tenir compte du recensement des chemins ruraux mené par les communes

Article 2

Le délai de prescription pour l'acquisition d'une parcelle comportant un chemin rural est suspendu pendant deux ans à compter de la publication de la présente loi.

Article 3

I. – Après l'article L. 161-10-1 du code rural et de la pêche maritime, il est inséré un article L. 161-10-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 161-10-2. – Lorsque l'échange de parcelles a pour objet de modifier l'assiette d'un chemin rural, la parcelle sur laquelle est sis le chemin rural peut être échangé selon les conditions prévues aux articles L. 3222-2 du code général de la propriété des personnes publiques et L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de garantir la continuité du chemin rural. »

II. – L'article L. 3222-2 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'échange d'une parcelle sur laquelle est sis un chemin rural n'est autorisé que dans les conditions prévues à l'article L. 161-10-2 du code rural et de la pêche maritime. »

I.3.2.2.2 Bilan actuel de la proposition de loi - Interrogations

On remarque donc que le texte a évolué depuis son dépôt, il n'est aujourd'hui plus question de rendre imprescriptible le domaine privé des personnes publiques. Depuis le début, ce sont en réalité les chemins ruraux qui étaient visés par cette proposition législative.

Les chemins ruraux ont un régime juridique hybride car ils font partie du domaine privé des personnes publiques alors qu'ils sont affectés à l'usage du public. Lors des débats de la proposition de loi, on peut lire, que « *le basculement des chemins ruraux dans le domaine public des communes était difficilement envisageable, compte tenu des charges d'entretien qu'il en résulterait »*[60] .

Le conseil d'état vient apporter quelques précisions sur la notion d'entretien des chemins ruraux. Il rappelle que « *la commune est soustraite à l'obligation d'entretien* » pour les chemins ruraux mais qu'il en est autrement « *quand la commune a effectué postérieurement […] des travaux destinés à en assurer ou à améliorer la viabilité* » et que de ce fait, elles doivent en assumer l'entretien. La responsabilité de la commune a dans cet arrêt été mise en cause lors de l'accident d'un poids lourd sur un de ces chemins ruraux[61].

Les chemins ruraux sont donc classés dans le domaine privé des communes. Il n'y a donc pas d'obligation d'entretien sauf pour certaines exceptions comme celles vues précédemment. Ces chemins sont donc soumis à l'usucapion comme tous les biens du domaine privé malgré leur affectation au public.

Ainsi rendre imprescriptible les biens du domaine privé revient à remettre en cause un principe fondamental du droit commun.
En France, le législateur a souhaité privilégier le possesseur plutôt qu'un propriétaire négligeant. Il estime que le possesseur qui entretient un bien même s'il ne lui appartient pas à un rôle plus important dans l'intérêt général.

Rendre imprescriptible les biens du domaine privé et plus particulièrement les chemins ruraux, pose donc plusieurs problèmes qui distordent les principes généraux de droit commun français. En effet, rendre imprescriptible ces chemins, n'aurait-il pas pour effet de légitimer la négligence des collectivités territoriales ? Il faut donc se demander pourquoi on en arrive là aujourd'hui.
C'est tout simplement parce que les communes ne se préoccupent que très peu de leurs chemins ruraux, et aux cas par cas, certains morceaux de ces chemins, ayant cessé d'être utilisés, sont occupés par les riverains. Si une commune juge qu'un chemin rural est important pour l'intérêt général, elle a le devoir, comme tout propriétaire, de veiller à ne pas laisser un riverain en prendre possession. On comprend donc pourquoi, le texte d'origine a été modifié.

[60] Séance publique du 12 mars 2015, Sénat, Propos de M. Michel Raison, §9
[61] C.E. statuant au contentieux, 20 novembre 1964, n°60842, Ville de Carcassonne

De l'imprescriptibilité on est passé à une idée de lancer un recensement qui interromprait le délai de prescription sur les chemins ruraux, c'est à « un inventaire détaillé »[62], soit l'intégralité des chemins sans exception.
La proposition de loi prévoit que « *l'interruption est non avenue à l'égard des chemins que la commune aura choisis de ne pas faire figurer au tableau récapitulatifs* »[63]

Par conséquent, un conseil municipal a-t-il compétence pour choisir quel vont être les chemins ruraux soumis à l'usucapion et ceux qui ne le seront pas en dérogation au principe général de l'article 2258 du code civil ? et sur quels critères ?
Seront-ils à considérer comme des chemins ruraux ?

Cette proposition vise donc à protéger les chemins ruraux. L'usage du public représente en effet un intérêt général qu'il semble nécessaire de protéger, mais on peut se demander si la nature même des chemins ruraux (affectation à l'usage du public) ne peut les protéger de l'usucapion ?

En effet, la Cour de Cassation a rendu un arrêt intéressant à ce sujet[64]. On est ici, dans le cas d'un chemin rural qui n'est pas entretenu par la commune et dont un riverain veut acquérir la propriété du morceau de chemin traversant sa propriété. Cependant le juge a reconnu que *« le droit de propriété ne se perd pas par le non usage* » et plusieurs témoins ont affirmés qu'ils circulaient librement sur le chemin. L'arrêt a donc retenu que l'usage du public permet de maintenir à la voie le caractère de chemin rural. Les riverains ne pouvant ainsi pas prescrire le bien.

L'occupation privative d'un chemin ne peut résulter que de l'absence d'affectation effective à l'usage du public. En effet, il parait peu envisageable qu'un riverain entretienne ou s'approprie (aménagements…) un morceau de chemin sans que le public utilisant le chemin ne remarque rien.
L'affectation à l'usage du public semble donc protéger par nature les chemins ruraux de la prescription acquisitive.

Se pose alors la question de ceux qui ne sont plus utilisé (absence d'usage du public). Il faut rappeler que « *l'autorité municipale est chargée de la police et de la conservation des chemins ruraux »*[65]. En l'absence d'usage du public, le chemin rural perd son intérêt général, et se trouve ainsi de facto exposé à la possession par autrui. Il revient à ce moment-là au maire d'assurer pour la commune son rôle de conservation en effectuant des actes matériels de possession empêchant ainsi le riverain d'usucaper.

La proposition de loi, veut également permettre l'échange en matière de chemin ruraux. En effet, le conseil d'Etat prohibe cet échange dans une jurisprudence constante depuis un arrêt du 20 février 1981[66]. Cependant dans ledit arrêt, le chemin rural a été échangé contre une parcelle de bois et non pas contre une parcelle pour assurer la continuité du chemin rural. On comprend bien que dans un tel arrêt l'échange soit interdit

[62] Petit Robert, dictionnaire de la langue française, LE ROBERT, Paris
[63] Article 1er, alinéa 4, proposition de loi visant à renforcer la protection des chemins ruraux
[64] Cass., Civ. 3e, 2 février 2010, n°08-18432
[65] Article L161-5 Code rural et de la pêche maritime
[66] CE, 20 février 1981, Cristakis de Germain, n° 13526

car il a pour finalité de supprimer un chemin rural. La proposition de loi veut permettre de réaliser l'échange d'un chemin rural, uniquement pour en modifier le tracé. Il aurait peut-être fallu distinguer deux cas de figure. Le premier serait le cas pour un déplacement d'emprise, il faudrait réaliser l'enquête en vue de cession et rétablissement avec un échange. Le deuxième cas, concerne un chemin rural qui n'aurait plus aucune utilité, on pourrait donc réaliser l'enquête et purger le droit de préemption pour ensuite échanger le chemin contre un autre terrain mais sans rétablir le chemin.

La proposition de loi ne peut manquer d'apparaitre comme mettant en échec les principes de base du caractère de la possession requis par le code civil pour prescrire. C'est-à-dire que les actes de possession accomplis par une personne privée sur les chemins ruraux se verraient selon cette proposition de loi, disqualifiés non pas selon les seuls critères du code civil, mais par une décision administrative et arbitraire de la personne publique. Ne serait-elle pas une forme d'atteinte aux droits des personnes privées ?

Aujourd'hui, ce n'est qu'une proposition il faudra suivre dans les mois à venir l'évolution du texte s'il évolue ou s'il est supprimé.
La propriété des personnes publiques peut donc être prescrite par une personne privée ou encore par une autre personne publique. Son domaine public lui est imprescriptible, il faut cependant faire attention au classement de certains biens comme on l'a vu précédemment. Le domaine privé est quant à lui toujours prescriptible et la proposition de loi a perdu de son ambition en raison de ses atteintes aux principes généraux de droit commun.

On a désormais démontré successivement qu'une personne publique peut être propriétaire, possesseur et qu'elle peut remplir toutes les conditions d'une possession utile. Elle peut donc acquérir la propriété par usucapion. Maintenant que l'on sait que les personnes publiques peuvent prescrire, malgré certains textes qui sèment le doute, on va voir comment est-ce qu'elles vont passer de possesseurs à propriétaires.

II De la possession à la propriété

Le possesseur pour prescrire devra apporter la preuve d'un certains nombres de conditions, et le défaut d'une de ces conditions peut empêcher la personne publique de prescrire.

II.1 Les différentes étapes pour devenir propriétaire par usucapion

II.1.1 Etendue de la possession

On a vu en introduction les différents modes de preuve de la propriété. (Titres, indices, possession).
La prescription acquisitive, quant à elle, est l'acquisition de la propriété au moyen d'une possession associée notamment à sa durée qui varie en fonction des cas. Dans la théorie il est donc facile de dire qu'une personne possède mais dans la pratique il faut connaitre le plus précisément possible l'étendue de la possession objet de la revendication.
De toute évidence, lorsqu'il s'agit d'une possession affectant le bien voisin du possédant, la délimitation entre les deux propriétés sera déterminante.
Il importe donc de satisfaire à l'exercice plus ou moins facile ou évident d'établir l'emplacement de cette limite sachant que par le fait de son chevauchement par la possession des voisins elle n'est généralement plus apparente.
Il convient par conséquent de mettre en œuvre les moyens, principes et pratiques permettant d'établir cette délimitation.

II.1.1.1 En présence de documents permettant de rétablir la limite

- **Les titres de propriété** :
  En principe ils devraient permettent grâce au descriptif du bien contribuer à la définition de la limite entre deux fonds
  Ainsi on retrouve dans les anciens titres, mention de la matérialisation ou de la position des limites : « A l'ouest, un mur en pierre … la limite à vingt-sept mètres quatre-vingt du coin de l'angle de la maison »
  En revanche il est rare aujourd'hui que ces titres comportent de telles descriptions ; pour la plupart ils se contentent des références cadastrales du bien.
  Toutefois, des plans détaillés peuvent être annexés au titre de propriété.

- **Les plans** : Pour fixer une limite on peut avoir à faire à plusieurs types de plans. Les plans de bornage ou encore ceux de remembrements. Ces plans peuvent permettre de fixer sans ambigüité la limite entre deux fonds.

Avec de tels documents, l'emprise de la possession si elle existe, est facilement déterminable. Il semblerait donc que le seul moyen pour prouver cette emprise est de disposer de ces documents. Cependant tout le monde ne possède pas de plan de bornage de sa propriété, et c'est là que la preuve de l'emprise de la possession est difficile à établir avec certitude, faute d'être en mesure d'établir la limite entre les deux propriétés.

II.1.1.2 Sans documents permettant de rétablir la limite

Dans le cas où il n'y a pas de document comme les plans de bornage ou de remembrement qui permettent de rétablir une limite et donc de prouver l'étendue de la possession, la délimitation devient impossible. En effet, si la limite entre deux fonds demeurent incertaine, il est compliqué de savoir où celle-ci se situe sur les lieux et donc de déduire s'il y a empiètement chez le voisin ou non.
On va voir, qu'en principe on ne devrait pas rencontrer beaucoup de cas de prescription quand on n'a aucun document définissant d'une façon irréfutable la limite.

- **Le cadastre** est « *l'ensemble des documents qui servent à la répartition de l'impôt foncier* »[67]. Dans les faits, les plans cadastraux sont la plupart du temps le reflet de la possession. Ainsi les limites des parcelles cadastrales résultent du relevé topométrique des possessions apparentes.

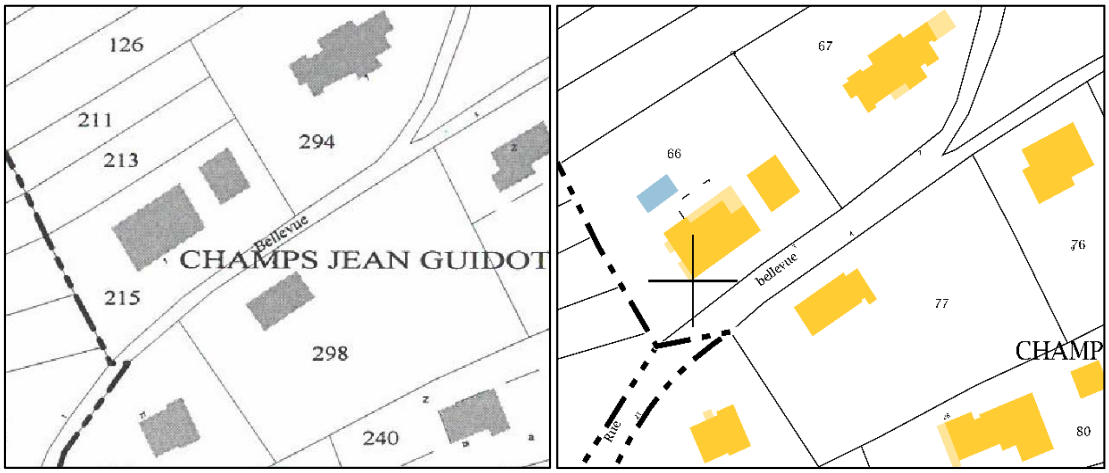


Figure 4 : Extrait de plans cadastraux

Les deux plans cadastraux représentent des relevés successifs sur un même territoire permettent de constater les évolutions des possessions.

Les **plans cadastraux** ne représentent donc que la propriété apparente. De plus, « *la base originelle du cadastre est fiscale. On ne saurait lui demander des garanties juridiques […] que ce soit sur la position réelle des limites ou sur la superficie des parcelles* »[68] . Un arrêt[69] va également dans ce sens, en précisant que les énonciations cadastrales, « *ne sauraient, par elles-mêmes et quelque soit leur ancienneté, constituer un titre de propriété* » et qu'en conséquence « *l'administration, en procédant à leur rectification, n'a pas tranché une question relative au droit de propriété* ». Cependant, en absence de traces de possession, le cadastre peut servir à établir la limite.

[67] Cour de cadastre, Master Foncier 1, M. RODALLEC
[68] M. Michel SAUTREAU, Directeur divisionnaire du Cadastre, Congrès National des GE, BORDEAUX, 1984
[69] C.E., 25 juillet 1975 (Dame Bastid. : Rec. CE, page 444)

- **La possession :** Elle permet de définir la limite entre deux fonds lorsqu'aucun autre document ne permet de l'établir. De plus comme on l'a vu, le cadastre s'efface lorsque l'on retrouve des traces de possession. Un arrêt[70] de Cour d'Appel précise que le plan cadastral ne peut à lui seul permettre de définir la limite entre deux fonds alors que des signes de possession ont été relevés.
  Ainsi, le cadastre ne peut fournir qu'une présomption de la limite de propriété, et il y a lieu de l'analyser au cas par cas.
  Au surplus, il ne faut pas perdre de vue que la possession repose généralement sur un équilibre social dont elle porte un témoignage visible.

Dès lors, constatant dans certains cas l'impossibilité d'administrer avec certitude la preuve de l'emplacement exact et non discutable de la limites originelle entre les propriétés riveraines, lorsqu'elle se trouve être « effacée » par une extension de possession du voisin, comment ne pas être conduit à ne pas pouvoir retenir comme moyen de délimitation entre les deux voisins celui de la possession, même si elle est issue d'un empiétement dont il est impossible d'en administrer la preuve.

II.1.2 Réunir les conditions de la possession utile

L'étendue de la possession étant certaine, le possesseur pour prétendre acquérir un droit de propriété doit remplir les conditions de la possession utile.
La possession utile, pour rappel, est une possession exempte de vice, que sont la discontinuité, la clandestinité, la violence et l'équivoque. On l'a vu, les personnes publiques peuvent en théorie remplir les conditions de la possession utile, cependant la preuve de toutes ces conditions n'est pas toujours évidente.

II.1.3 Apporter la preuve du temps de possession

La possession utile étant accomplie, il faut maintenant apporter la preuve du temps de possession. Le droit commun prévoit un délai de trente ans ou de dix ans en cas de bonne foi et de juste titre.

Même si le délai se compte jour par jour, il est rare qu'une date certaine soit évoquée. La preuve du temps de possession peut donc être difficile à apporter. En l'absence de dates certaines, les témoignages peuvent être utiles.

On peut également se demander si les images de télédétection peuvent être utilisées[71]. Le propos de M. POLIDORI est nuancé. En effet aujourd'hui, on peut se procurer des photographies aériennes facilement et à des dates différentes. Il semble donc intéressant de comparer ces différentes images pour constater les traces d'occupation de l'homme laissées sur la nature.
Cependant, pour utiliser ces images il faudrait s'assurer de leurs qualités, ainsi que de leurs sources. En effet, il est relativement simple aujourd'hui de modifier ce type de fichiers. Les

[70] C.A. Aix en Provence, Civ. 4e, 4 septembre 2001 com. De Sainte Agnès Lautier
[71] Après-midi d'étude : « Du fait au droit… La prescription acquisitive », 04/03/2016, CNAM/ESGT, Intervention de M. Laurent POLIDORI

images dans de bonnes conditions, sont donc un pur état descriptif des lieux qui ne laisse pas la place à l'appréciation et à la prise de partie d'une personne.

Concernant le temps de possession d'une personne publique, le délai est le même qu'en droit commun (30 ou 10 ans). Il faut cependant rappeler que les titres émanant de la personne publique ne peuvent pas constituer de juste titre. C'est la conséquence de l'adage « *nul ne peut se constituer de titre à soi-même* ». Ainsi, les personnes publiques ne peuvent pas se servir de plan d'alignement ou encore d'arrêté individuel d'alignement comme juste titre est ainsi bénéficier de l'usucapion abrégée[72].
Cependant elles peuvent utiliser la délivrance de ces documents, comme par exemple un arrêté d'alignement individuel délivré en empiétant sur la propriété riveraine associé à une possession conforme de la commune servirait de point de départ de la prescription trentenaire.

II.1.4 Les effets de la prescription acquisitive

La preuve de la durée de possession étant apporté, toutes les conditions sont donc réunies pour prescrire, cependant la prescription acquisitive ne joue pas de plein droit. C'est-à-dire que si le possesseur ne fait rien, il ne se passe rien.
« *Les juges ne peuvent pas suppléer d'office le moyen résultant de la prescription* »[73]. Le possesseur doit donc invoquer le juge pour consacrer l'usucapion.
La prescription, si elle est invoquée et consacrée par un juge, a un effet rétroactif[74].

Elle a un **effet probatoire**, c'est-à-dire qu'elle conforte le droit possédé pour celui qui était déjà le véritable propriétaire, c'est donc une présomption légale du droit de propriété.

Elle a aussi un **effet acquisitif** pour celui qui n'était pas véritablement propriétaire. Elle devient donc un mode légal d'acquisition et fournit un titre juridique au possesseur qui devient propriétaire. Cependant, le possesseur ne possédant pas de titre matériel, sera handicapé pour le bien usucapé. C'est pourquoi les notaires peuvent dresser des actes de notoriété acquisitive suite à un jugement. Ils ne peuvent par eux même consacrer la prescription acquisitive que s'ils relatent les actes matériels réalisés par le possesseur[75].
L'acte de notoriété n'a en effet qu'un effet déclaratif, il « *ne constitue pas un titre translatifs et vaut pas preuve de la propriété* »[76]. Il permet cependant, au titulaire de l'acte de disposer de son droit en conformité avec le principe de relativité de la publicité foncière[77]. La preuve du contraire pouvant être apporté par tous moyen.

[72] CA Aix en Provence, 18 février 1892, DP 1892.2.483
[73] Article 2247 du code civil
[74] Benoit GRIMONPERREZ, La prescription acquisitive, janvier 2010, Dalloz
[75] Cass. Civ. 3e, 4 Oct. 2000, n°98-11.780, cts Laroche / Lamblot
[76] TERRE, SIMLER, Droit civil, Les biens, 2014, Dalloz, Paris, p426
[77] Ibid.

II.1.5 En pratique : Est-ce souvent mis en place ?

La personne publique pour prescrire doit donc cumulativement remplir les conditions suivantes :

- **Délimitation du bien possédé**
- **Réunir les conditions d'une possession utile**
- **Apporter la preuve du temps de possession**
- **Invoquer le juge**

La première condition demeure sans doute délicate en cas d'empiètement par le riverain.
Si, pour un bien parfaitement identifié et circonscrit dans un périmètre clairement défini, l'étendue de la possession exercée à l'intérieur de ce périmètre, ne soulève pas de difficulté, il en est tout autrement pour la possession qui serait exercée par une personne publique sur la propriété voisine (ou riveraine s'il s'agit d'une voie) dont le périmètre n'est pas défini.
En effet comme on l'a vu (supra § 1.1.2), les cas de possession les plus généralement rencontrés résultent à l'origine d'un empiètement. Or, pour définir les dimensions de tout empiétement chez le riverain, il est indispensable d'être en mesure de pouvoir déterminer avec certitude la limite originelle entre les deux propriétés voisines.

Dans le cas ou son emplacement ne peut pas être rétabli avec sureté ou suffisamment de précision, il sera évidemment vain de mettre en évidence un empiétement réel objet de la possession.
Dès lors, dans une telle situation, l'état apparent des possessions respectives (entre personne publique et riverain) se verra devoir être considéré davantage comme la source ultime de délimitation entre les deux fonds que comme une limite résultant d'un empiètement dont il serait impossible de dire depuis où il commence.

Pour le reste les caractères de la possession s'établissent d'une manière plus factuelle et encadré par les textes et la jurisprudence.
Cependant, pour les personnes publiques il peut s'avérer plus facile de les mettre en exergue que pour une personne privée, car la plupart des actes de possessions laissent pour les premiers des traces beaucoup moins discutables (délibération, dépenses, interventions des employés…)

Malgré tout, de tel cas existent, le géomètre y est forcément confronté, mais que doit-il faire lorsqu'il relève une discordance entre la possession des lieux et la limite de la propriété ? Il reste que c'est essentiellement à propos de la détermination de l'étendue de la possession que le géomètre expert est prioritairement confronté à ces cas.

II.2 De cas rencontré par le Géomètre-Expert dans son champ d'exercice professionnel

Il sera utile de placer l'exercice du G.E dans le champ de compétence lui étant dévolu par la loi du 7 mai 1946 dans son article 1 – 1° :

« Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son nom et sous sa responsabilité personnelle :
1° Réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière … »

Ainsi il est évidemment qualifié pour réaliser les études et les travaux topographiques ayant pour finalité de fixer les limites des biens fonciers.
Son domaine d'intervention pour ce qui concerne les biens foncier, s'étend sans distinction de la qualité de leurs propriétaires qu'ils soient personnes privées ou personnes publiques.

Nous avons vu par ailleurs que la propriété de ces biens relève du même régime général indépendamment de la personnalité (publique ou privée) de leurs propriétaires hormis pour ceux de ces biens qui relèvent du domaine public.
Il sera intéressant d'examiner à la lumière de quelques situations le plus fréquemment rencontrés comment s'articule le rôle du GE dans leur gestion.

II.2.1 Le cadastre

Le plan cadastral comme on l'a vu constitue une présomption de limite. Il pose cependant souvent problème aux géomètres experts et peut être mal utilisé.

Comme on l'a vu précédemment, le cadastre devrait « *s'effacer* » devant la possession. Cependant, ce principe relevant de la hiérarchie des modes de preuves, est souvent mal mis en pratique. Il semble donc nécessaire de ne pas confondre la « *limite* » des parcelles du plan cadastral et la limite de propriété pour éviter ce genre de cas :

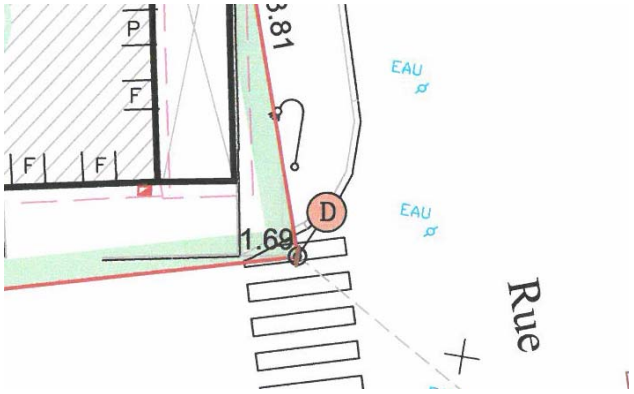


Figure 5 : Application du cadastre pour définir un point de limite

La limite a été établie dans un procès-verbal de bornage, signé par le riverain et la commune. Cette limite a été fixée à partir du cadastre alors que des signes de possession (trottoir…) sont présents. Le point D affecte cette possession, mais que se passera-t-il lorsque le riverain fort de son « droit de propriété » construira une clôture sur le domaine public ?

II.2.1.1 Problème qui se pose actuellement

La limite étant définie en respectant la hiérarchie des modes de preuve de la propriété, une discordance entre la limite de propriété et le plan cadastral peut être constatée.
Prenons le cas suivant :

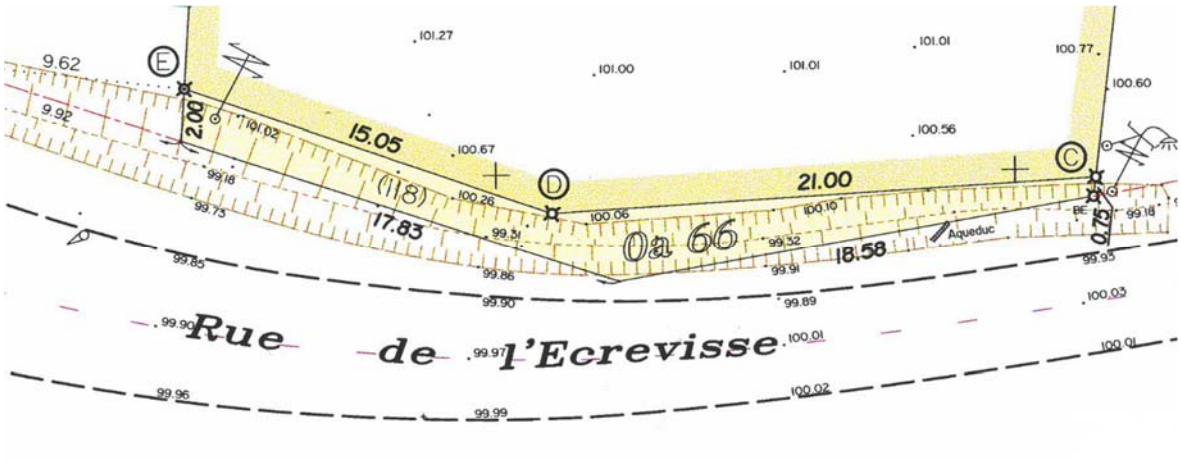


Figure 6 : Création d'une parcelle pour régulariser le plan cadastral

La limite entre la propriété de la personne publique et la propriété riveraine est définie par les points C, D, E suite à l'alignement délivré par la personne publique (le maire).

Le plan cadastral quant à lui place la limite dans l'emprise actuelle du domaine public. Cette situation ne devant pas être analysée comme une possession de la personne publique sur la propriété privée.

Dans la pratique, le G.E. essaye de faire régulariser la situation :

- Soit en **modifiant la limite** figurée au plan cadastral. Cette méthode ne peut être employée que pour rectifier des erreurs minimes sans changement de contenance.

- Soit **créer une nouvelle parcelle** à attribuer à la personne publique, comme c'est le cas ci-dessus, qui devra faire l'objet d'une publication suite à un acte authentique. Cependant, cette situation n'est jamais régularisée. Le plan ci-dessus, a été établi en 2002, aujourd'hui c'est toujours le riverain qui en est propriétaire. La création de parcelles n'est donc pas une véritable solution.

De plus, « *l'acte est un écrit nécessaire à la validité ou à la preuve d'une situation juridique* »[78]. Or un acte ayant pour objet la cession à la collectivité d'une parcelle de terrain qui fait déjà partie de son domaine public est « fictif » et dénué de sens.

II.2.1.2 Propositions

Face à ce problème récurrent pour le GE, on va tenter de proposer des solutions qui n'ont pas la prétention d'être parfaites, et dont on examinera justement les avantages et les inconvénients. Deux solutions semblent se dessiner :

- **<u>En modifiant le parcellaire cadastrale :</u>**

La solution qui semble la plus logique serait que le G.E. puisse rectifier la limite cadastrale avec changement de contenance. Après tout, le service du cadastre, lors de remaniement, effectue cette opération par lui-même (supra II.1.1.2).

Avantage :

- Le cadastre sera conforme à l'état des lieux
- Il n'y aura pas de régularisation par acte « fictif »

Inconvénient :

- Mise à jour du cadastre sans que le G.E. soit missionné par la collectivité, ni par l'administration cadastrale au frais du propriétaire.
- Parcellaire en « *dent de scie* » en limite de rue.

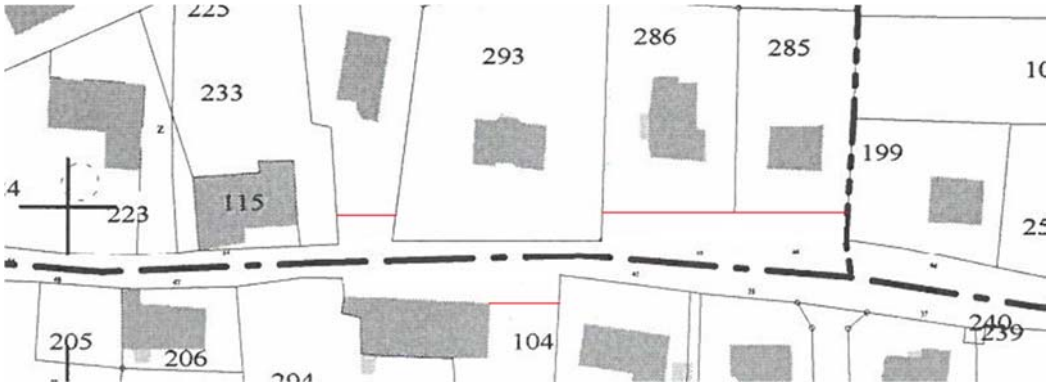


Figure 7 : illustration du parcellaire en "dent de scie"

[78] Lexique des termes juridiques, Dalloz, 14e éditions

- **<u>Sans modifier le parcellaire cadastrale :</u>**

Le plan de la propriété étant indépendant du plan cadastral, et son objet étant de représenter les limites réelles pour lequel le G.E. a reçu mission, il n'apparait pas indispensable qu'au-delà de la limite du domaine public y soit reporté la séparation cadastrale en discordance manifeste avec la réalité des propriétés. Bien évidemment la superficie réelle du terrain (différente de la contenance cadastrale) sera produite et constituera un des éléments déterminant de la transaction.

Avantage :

- On n'impose à personne la mise à jour du cadastre
- Pas de régularisation foncière « *fictive* »

Inconvénient :

- Les propriétaires risquent de se perdre entre la superficie réelle et la contenance cadastrale
- Le plan cadastral ne sera pas mis à jour

II.2.2 Délimitation entre une propriété privée et le domaine privé

La délimitation du domaine privé des personnes publiques est régie par les règles de droit commun. Le bornage est donc la procédure à mettre en place pour délimiter le domaine privé.

La limite est définie contradictoirement entre la personne publique et le riverain après analyse de tous les documents permettant le rétablissement de la limite. Nous sommes donc ici, dans les cas où la limite entre les deux fonds avait déjà été établie, et où l'ancienne limite ne coïncide pas avec la possession sur le terrain.

Dans ce cas, le géomètre expert doit définir la limite ancienne, il doit donc poser ses repères sur l'ancienne limite. C'est au propriétaire par la suite, soit à l'amiable, soit devant un juge, s'ils le souhaitent, de régulariser la situation.
Deux hypothèses peuvent en découler à l'initiative des propriétaires :

- Consacrer la possession au moyen d'une cession amiable de terrain
- Se faire reconnaitre la prescription acquisitive

II.2.3 Délimitation entre une propriété privée et le domaine artificiel

Dans ce cas, seule la personne publique peut prescrire, étant donné que le domaine public est imprescriptible.

Le plus souvent le géomètre expert est confronté au domaine public artificiel. Comme on l'a vu en introduction, la délimitation du domaine public artificiel est effectuée de

manière unilatérale par la personne publique. L'unilatéralité de la décision pour ce domaine public n'est tirée d'aucun texte, mais de la doctrine qui semble avoir transposé le processus de constatation unilatéral par l'administration de la limite du domaine public naturel. Par contre, seule la délimitation du domaine public routier, est régie par le code de la voirie routière[79]

Cependant en principe, le géomètre expert joue un rôle d'assistance auprès de la personne publique et va même dans la majorité des cas jusqu'à lui proposer une limite qui résulte des différents documents analysés ou de la situation des lieux. Deux cas de figure sont à distinguer quant à la délimitation du domaine public artificiel :

- **Domaine des « services publics » (école, mairie…)**
- **Domaine public routier**

II.2.3.1 Domaine des « services publics » (écoles, mairies…)

Rien ne semble obliger la personne publique à prendre la décision de délimitation unilatéralement au vu des textes existants, et rien n'empêche au géomètre de dresser un procès-verbal de délimitation de la propriété publique en définissant la limite contradictoirement.

C'est effectivement ce qui se passe dans la pratique ainsi qu'une enquête diligentée par l'ordre des géomètres experts (OGE) sous l'égide de la commission foncier dans le cadre d'un travail de fin d'études *(Ecole Supérieure des Géomètres et Topographe – Ordre des Géomètres-Experts – Thomas MICHAUD : Le domaine public artificiel et le droit de propriété : indépendance ou dépendance hiérarchisée ? étude au regard de la délimitation au domaine public artificiel)* l'a montré. (Annexe)
En se basant sur cette enquête et la pratique de plusieurs cabinets fréquentés, on constate que :

- il apparait clairement, que l'absence de procédures particulières en matières de délimitation du domaine public artificiel a conduit la pratique à calquer tout « naturellement » le régime applicable aux propriétés privées, sans avoir généré des difficultés ni sur le moment ni dans la durée.

- La question des frais et de leurs prises en charge ne pose pas non plus de difficultés particulières. Qu'il s'agisse d'une commande de la personne publique ou de la personne privée, celle-ci est honorée par le demandeur.

- La délimitation de la limite entre les deux propriétés (de la personne publique et de la personne privée) repose sur une solution durable car définitive selon les mêmes facteurs qu'en délimitation privée (débat contradictoire préalable, accord des propriétaires et matérialisation).

[79] Article L112-1 CVR

Ainsi les méthodes de délimitation mises en œuvres par la pratique entre les propriétés privées et les propriétés appartenant aux personnes publiques (à l'exception du domaine public routier) apparaissent avoir, de tout temps et en toutes circonstances, apporté une réponse sûre et fiable aux besoins.

L'enquête a permis de montrer qu'en moyenne dans 80 % des cas, la délimitation a été fixée, sans avoir généré de difficulté du fait de la méthode employée, celle du contradictoire.
De plus, avec cette méthode, la délimitation des propriétés ne s'est pas révélée avoir empiété sur les prérogatives de puissance publique de la personne publique.

Dans la pratique, les opérations de délimitation peuvent faire apparaitre une discordance entre la limite de fait et la limite de propriété. Dans ces conditions le géomètre expert ne peut que rétablir la limite conformément aux documents existant.
Libre aux parties ensuite de régulariser la situation par le moyen qu'elles adopteront (cession, usucapion ?).
On peut ainsi rencontrer le cas suivant :

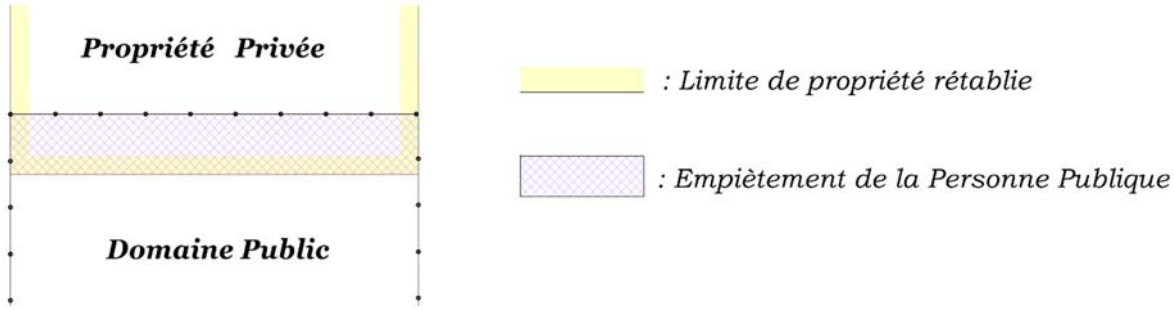


Figure 8 : Empiètement de la personne publique sur la propriété privée

II.2.3.2 Domaine public routier

Le domaine public routier est le seul domaine public artificiel, dont la délimitation est régit par des textes.

II.2.3.2.1 Demande et délivrance d'alignements

S'il existe un plan d'alignement, l'arrêté est délivré conformément à celui-ci en fixant la limite entre la propriété de la personne publique et celle de la personne privée.

Sans plan d'alignement, l'arrêté fixe la limite de la « propriété » de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

II.2.3.2.2 Les difficultés inhérentes aux alignements

Sur ces concepts apparemment simples dans le principe, se cachent de réelles difficultés dans leurs transpositions sur les lieux.

Les plans d'alignements, généralement établis en assez grand nombre au XIX[e] siècle (en raison notamment des empiètements de riverains, gênant la circulation publique) peuvent présenter des difficultés de transposition des limites qu'ils ont établies.

En effet si, sur un plan la définition de la limite est parfaitement repéré grâce à des cotes par rapport à des éléments stables et fixes (maison, murs …), l'expérience a montré que ce sont souvent ces repères de base eux-mêmes qui ont été modifiés (démolition, reconstruction …) et qui de ce fait retirent toutes fiabilité et exactitude possible pour l'implantation de la limite.

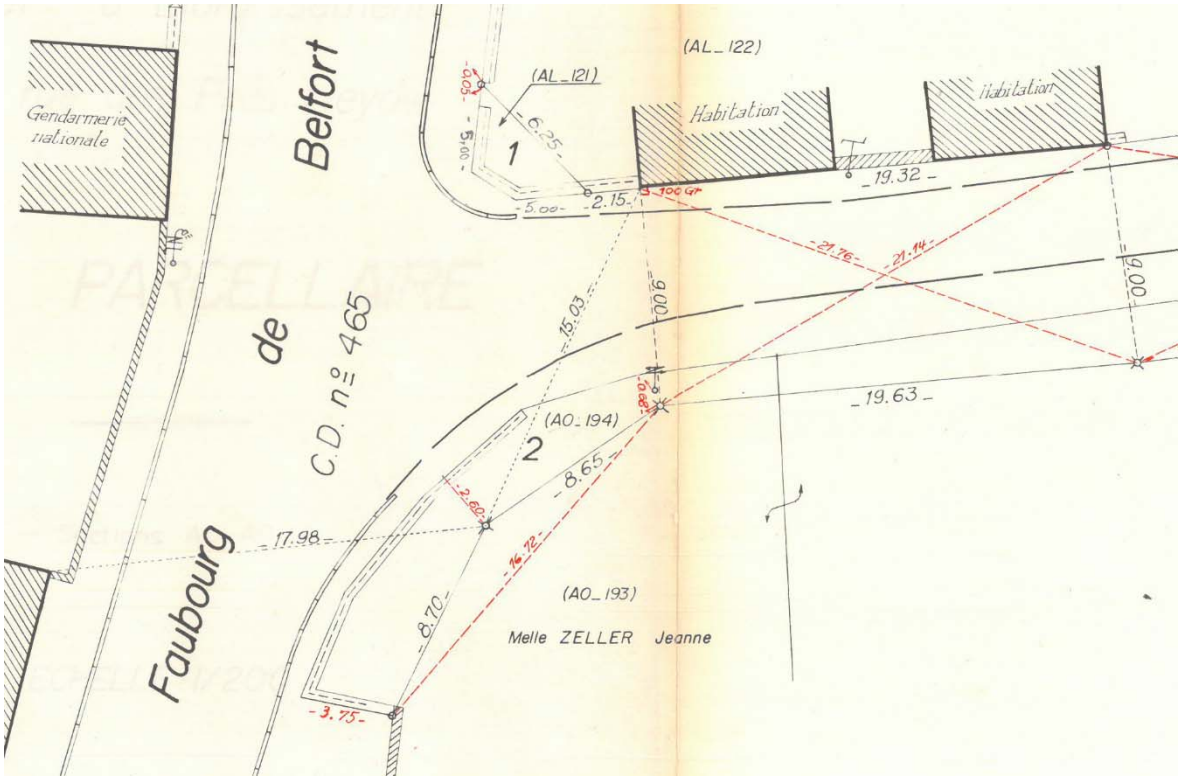


Figure 9 : Extrait d'un plan d'alignement

Au surplus, cette limite est souvent encore en distorsion avec un état des lieux de voirie complètement différent (trottoirs, escaliers, autres ouvrages publics ou privés …).
Un choix s'impose entre :

- L'application ex abrupto tant bien que mal de la limite du plan d'alignement au mépris de l'ouvrage public actuel ou des propriétés riveraines actuelles.

- Renoncer au plan et s'appuyer sur un « alignement » selon l'état des lieux en « infraction » avec le premier paragraphe de l'article L112-1 du CVR.

L'alignement défini **sans plan d'alignement,** n'est pas quant à lui exempt de risques mis en évidence par la jurisprudence qui sanctionne :

- L'alignement qui inclut une partie de terrain au-delà de la limite réelle[80] :



Figure 10 : Empiètement de la personne publique suite à la délivrance d'un alignement

L'alignement pour être nul doit être contesté, il ne sera illégal qu'après décision du juge. En l'absence de contestation de la part du riverain, l'alignement n'est pas illégal, et donc la personne publique si elle réalise des actes de possession matériels pourra prescrire le morceau de propriété riveraine.

Cependant, l'alignement ainsi délivré représente une atteinte au droit de propriété du riverain. Surtout qu'en général, l'alignement n'est que rarement contesté. Face à l'empiètement contesté par le riverain, soit l'emprise est libéré par la personne public, soit le riverain est indemnisé (intangibilité de l'ouvrage public).

- L'alignement qui a pour but de faire cesser l'empiètement d'un riverain[81] :



Figure 11 : L'alignement ne peut faire cesser l'empiètement du riverain

L'alignement ne peut faire cesser l'empiétement. Cependant, la voie étant classé dans le domaine public, le propriétaire privé ne pourra prescrire. Il devra libérer l'espace public.

[80] CE contentieux, 21 juillet 1995, n°103 G.F.A. DES COMBES
[81] CE, 13 juin 1984, n°47707 FIEDOS

- L'alignement qui est définit à X mètres de l'axe de la voie[82] :



Figure 12 : Empiètement de la personne publique suite à la délivrance d'un alignement

On comprend que la cour de cassation sanctionne de tel arrêté, ils ne peuvent pas représenter la limite réelle de la voie publique. Ils sont rarement contestés et ont les mêmes conséquences que dans le premier cas. (Possibilité de prescription acquisitive au profit de la personne publique).

- L'alignement qui est délivré sur la base du plan cadastral[83] :

Le plan cadastral ne peut servir de base à la délivrance d'un alignement, car il ne peut représenter ni la limite réelle de la voie publique sur le terrain, ni la limite de propriété.

Ainsi, les différents cas vu ci-dessus, mettent en lumière les différents abus possible par la personne publique portant atteinte au droit de propriété des personnes privées.

Prenons l'exemple suivant, traité pendant ce TFE :

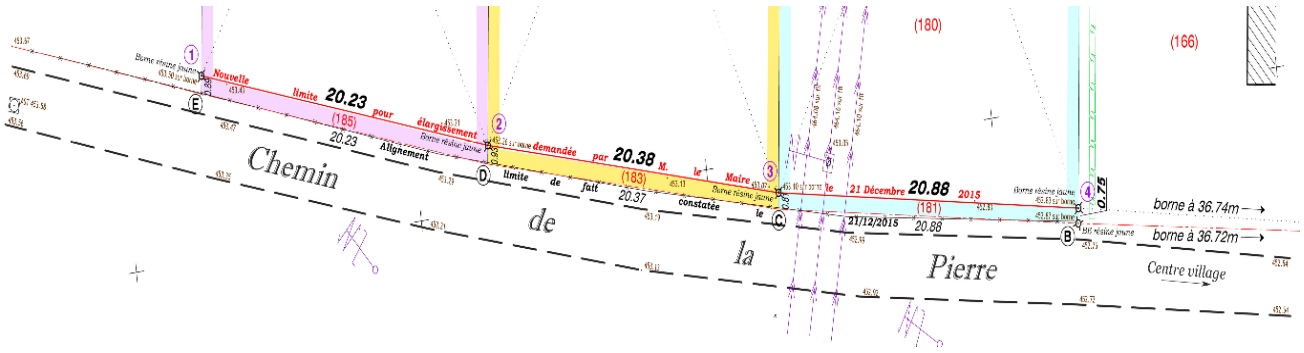


Figure 13 : Extrait d'un plan de bornage avec un alignement

On est ici, dans le cas de la délivrance d'un arrêté individuel d'alignement, sans plan d'alignement. Le chemin de la pierre, classé dans le domaine public de la commune, est en enrobé est son emprise est déterminable. Une clôture a été édifiée le long de ce chemin.

En principe, la personne publique devrait délivrer l'alignement sur la limite de fait, c'est-à-dire la clôture. Or, le maire voulant élargir la route, il voulait délivrer l'alignement

[82] CE contentieux 28 avril 1989, n°64788
[83] CAA Bordeaux, 12 novembre 2009, n°08BX01014

au-delà de la limite réelle de la voie publique, sans aucune acquisition, portant ainsi atteinte au droit de propriété de la personne privée.

Le rôle du géomètre expert a été ici, de conseiller la personne publique pour délivrer l'alignement au bon endroit et d'acquérir les parcelles nécessaires à l'élargissement.

Pour conclure sur l'alignement, la relative fragilité ou impuissance des alignements est confronté à la limite entre la propriété de la personne publique et celle de la propriété de la personne privé riveraine qui constitue au-delà de la frontière entre les deux propriétés, celles de la légalité des alignements et des risques encourues.

Cette limite qui s'avère déterminante est la conséquence directe de l'universalité d'égalité de toutes les propriétés indépendamment de leurs propriétaires, qu'ils soient personne publique ou personne privé (et par conséquent d'un mode de délimitation qui devrait être contradictoire (voir supra §2.3.1))

Rappelons au passage, que cette limite peut se trouver affectée par la prescription acquisitive résultant d'empiètement de la personne publique (élargissement, ouvrages…), ou autre hypothèse, qu'à défaut d'éléments probants définissant cette limite, on en est réduit à retenir la limite de possession actuelle. Se présente donc alors la question très factuelle de la prise en compte de la possession fabriqué par le riverain dès lors qu'elle est respectueuse des nécessités d'emprise de la voie publique.

II.2.3.2.3 Proposition : Une inversion de chronologie

Ce constat étant, la sécurité des procédures commanderait que soit définie la limite entre personne publique et personne privée en premier lieu permettant ainsi de cantonner le champ de compétence de la personne publique dans ses prérogatives d'administration de domaine public, c'est-à-dire la délivrance des arrêtés d'alignements en toute sécurité juridique dans sa propriété.

Pour ce faire il est nécessaire de recourir à une procédure mettant en œuvre le contradictoire entre le riverain et la personne publique.

Cette mise en œuvre commence par l'invitation par le Géomètre Expert des deux propriétaires à produire tous les éléments de droit et de fait en vue de l'analyse de leur hiérarchisation et du niveau de précision et de sureté de transposition sur les lieux à mettre en œuvre par le géomètre expert.

La limite sera ainsi définie dans le respect des droits de chacun conformément à la déclaration des droits de l'homme et du citoyen. En effet, dans la majorité des cas, l'absence de documents conduira à définir la limite en fonction des possessions de chacun, n'empiétant ainsi ni sur le domaine public, ni sur la propriété riveraine.

Conclusion

Nous l'avons vu, à la suite de différents textes certaines certitudes concernant la prescription acquisitive ont été remises en causes.

Cependant l'analyse de ces textes nous laisse penser que la personne publique peut aujourd'hui, même en l'absence de texte, acquérir la propriété par le moyen de la prescription acquisitive. La personne publique pouvant être propriétaire et possesseur au même titre qu'une personne privée (droit commun), il semble logique qu'elle puisse opposer l'usucapion dont les conditions relèvent du droit commun.

Le domaine public étant imprescriptible, les personnes privées peuvent néanmoins prescrire les biens du domaine privé. Il apparait cependant, que la proposition de loi vise à protéger les chemins ruraux de l'imprescriptibilité alors que de par leur nature (affectation à l'usage du public) ils en sont déjà protégés.

Enfin si les conditions réglementaires de l'usucapion apparaissent assez bien établies par les textes. Il en va tout autrement en matière foncière de la définition de l'étendue superficielle de la possession généralement conditionnée impérativement par le positionnement sur les lieux des limites de propriétés.

Bibliographie

Ouvrages

- TREMEUR Muriel, 2011. Les Chemins Ruraux. Editions du Papyrus, Paris, 245 p.
- BOUSSARD S. / LE BERRE C., 2014, Droit administratif des biens. LGDJ, Lextenso éditions, Issy les Moulineaux, 472 p.
- GAUDEMET Yves, 2010, Droit administratif, LGDJ, Lextenso éditions, Paris, 550 p.
- TERRE F. /SIMLER P., 2014, Droit civil Les biens, Dalloz, Paris, 870 p.
- WEILL Alex, 1974, Droit civil les biens, Dalloz, Paris, 666 p.
- DUFAU Jean, 1977, Le domaine public, édition du Moniteur, Paris, 494 p.

Codes

- Code Civil
- Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
- Code de la Voirie Routière
- Code Rural et de la Pêche Maritime

Travaux universitaires

- MICHAUD Thomas. Le domaine public artificiel et le droit de propriété : indépendance ou dépendance hiérarchisée ? Etude au regard de la délimitation du domaine public artificiel. Mémoire de travail de fin d'études en vue de l'obtention du diplôme d'ingénieur ESGT, 2005, 82 p.

Articles de périodiques

- Henri DELPORTE – Daniel RUEZ. L'alignement des voies publiques, Etat des lieux. *Géomètre*, n°2070, mai 2010, p. 29-43
- Daniel GILTARD, Domaine public artificiel, Quelle délimitation ?, *Géomètre,* n°2037, mai 2007, p.32-43

Sites web

- https://www-dalloz-fr.cassiope.cnam.fr/
- http://www.legifrance.gouv.fr/
- http://www.senat.fr

Formations

- Après-midi d'étude : « Du fait au droit … La prescription acquisitive », 04 mars 2016, CNAM, ESGT, Paris
- La délimitation de la propriété de la personne publique, Ordre des Géomètre Expert, 9 mars 2016, Paris

Table des annexes

Annexe 1 : Résultat de l’enquête statistique auprès des géomètres-experts français 50

Liste des figures

Figure 1 : schéma explicatif de la propriété publique 18
Figure 2 : Bornage d’un chemin rural 23
Figure 3 : Classement d'un chemin rural 24
Figure 4 : Extrait de plans cadastraux 32
Figure 5 : Application du cadastre pour définir un point de limite 36
Figure 6 : Création d'une parcelle pour régulariser le plan cadastral 37
Figure 7 : illustration du parcellaire en "dent de scie" 38
Figure 8 : Empiètement de la personne publique sur la propriété privée 41
Figure 9 : Extrait d'un plan d'alignement 42
Figure 10 : Empiètement de la personne publique suite à la délivrance d'un alignement 43
Figure 11 : L’alignement ne peut faire cesser l'empiètement du riverain 43
Figure 12 : Empiètement de la personne publique suite à la délivrance d'un alignement 44
Figure 13 : Extrait d'un plan de bornage avec un alignement 44

Annexe 1 : Résultat de l'enquête statistique auprès des géomètres-experts français

Enquête réalisée par M. MICHAUD Thomas*. Le domaine public artificiel et le droit de propriété : indépendance ou dépendance hiérarchisée ? Etude au regard de la délimitation du domaine public artificiel*. Mémoire de travail de fin d'études en vue de l'obtention du diplôme d'ingénieur ESGT, 2005

B) RESULTATS :

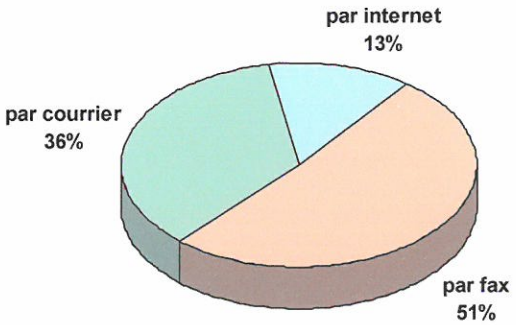
138 réponses nous sont parvenues sur 1431 cabinets (734 en individuel et 694 en société).
9,6 % des cabinets de géomètres-experts en France ont donc répondu ce qui constitue un échantillon relativement satisfaisant.

Voici les statistiques qui sont volontairement non commentées. Le lecteur pourra ainsi faire sa propre opinion sur ces résultats :

Analyse préalable :

A titre indicatif, les géomètres-experts avaient la possibilité de répondre au questionnaire par 3 méthodes: fax, courrier ou e-mail. Les réponses sont arrivées comme telles :

MODE DE REPONSES



Question 3 :

Sur les 10 dernières années, vous est-il arrivé de fixer les limites des propriétés publiques suivantes ?

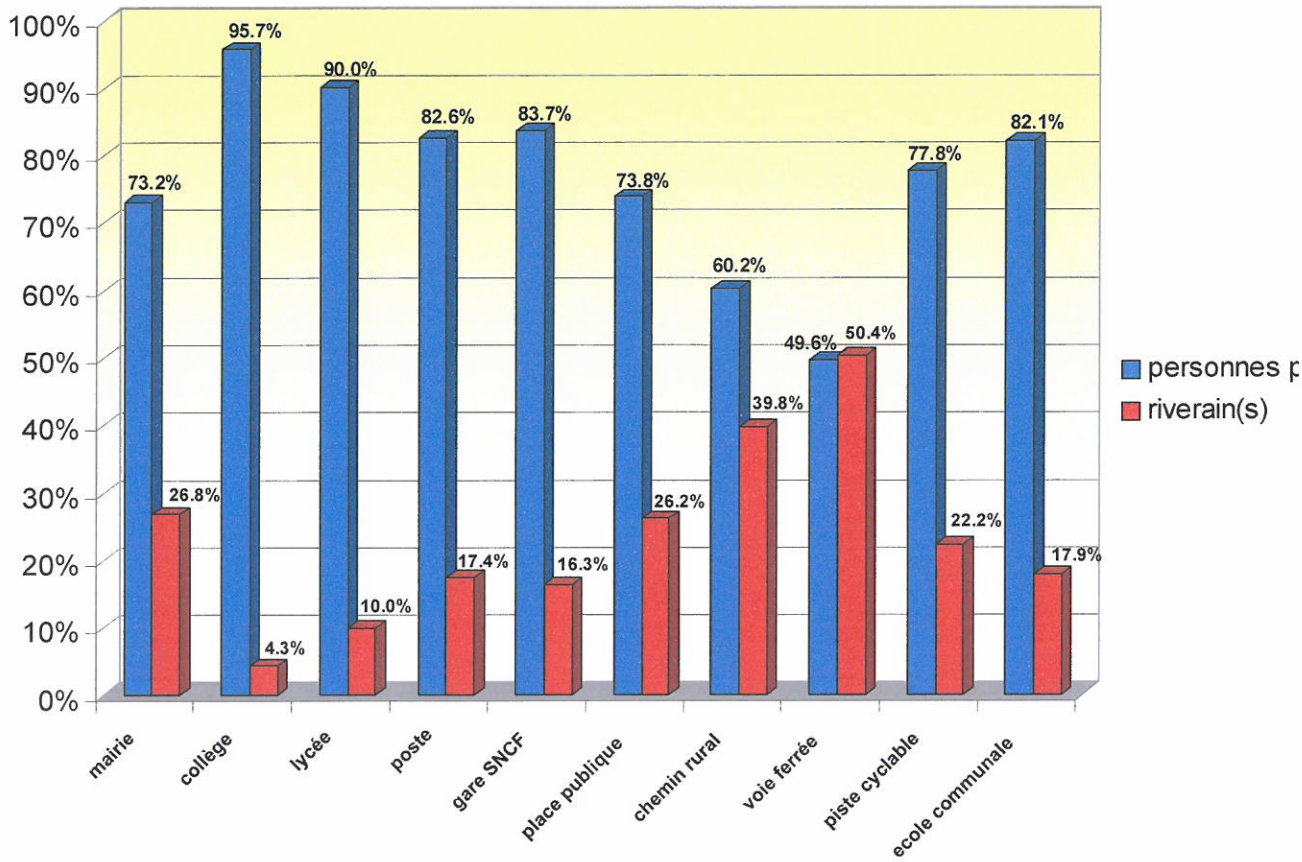
A partir de cette question, les réponses donnent le nombre de dossiers total traité par l'ensemble des géomètres-experts pour chaque nature de propriété publique :

Nature de la propriété publique	Nombre total de dossiers traités
mairie	1200
collège	359
lycée	203
poste	86
gare SNCF	184
place publique	464
chemin rural	3409
voie ferrée	917
piste cyclable	166
ecole communale	253

Soit 7241 dossiers traités (3409 portant sur des chemins ruraux, et 3832 portant sur les 9 autres propriétés publiques)

Quel était le ou les requérant(s) de la mission?

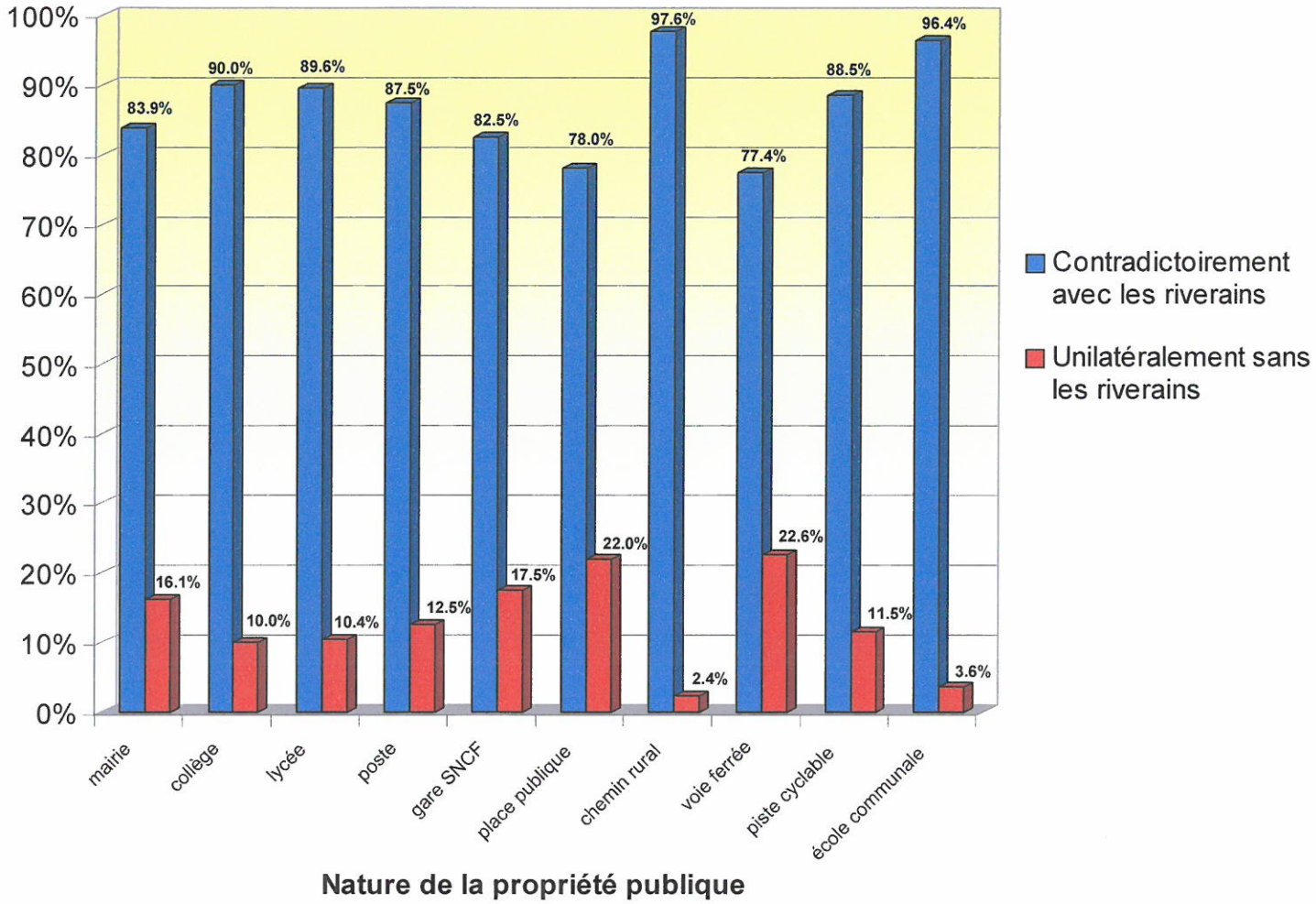
Par simplification, les "personnes publiques" sont : la commune, le département, la région, l'Etat et la SNCF (ou RFF).



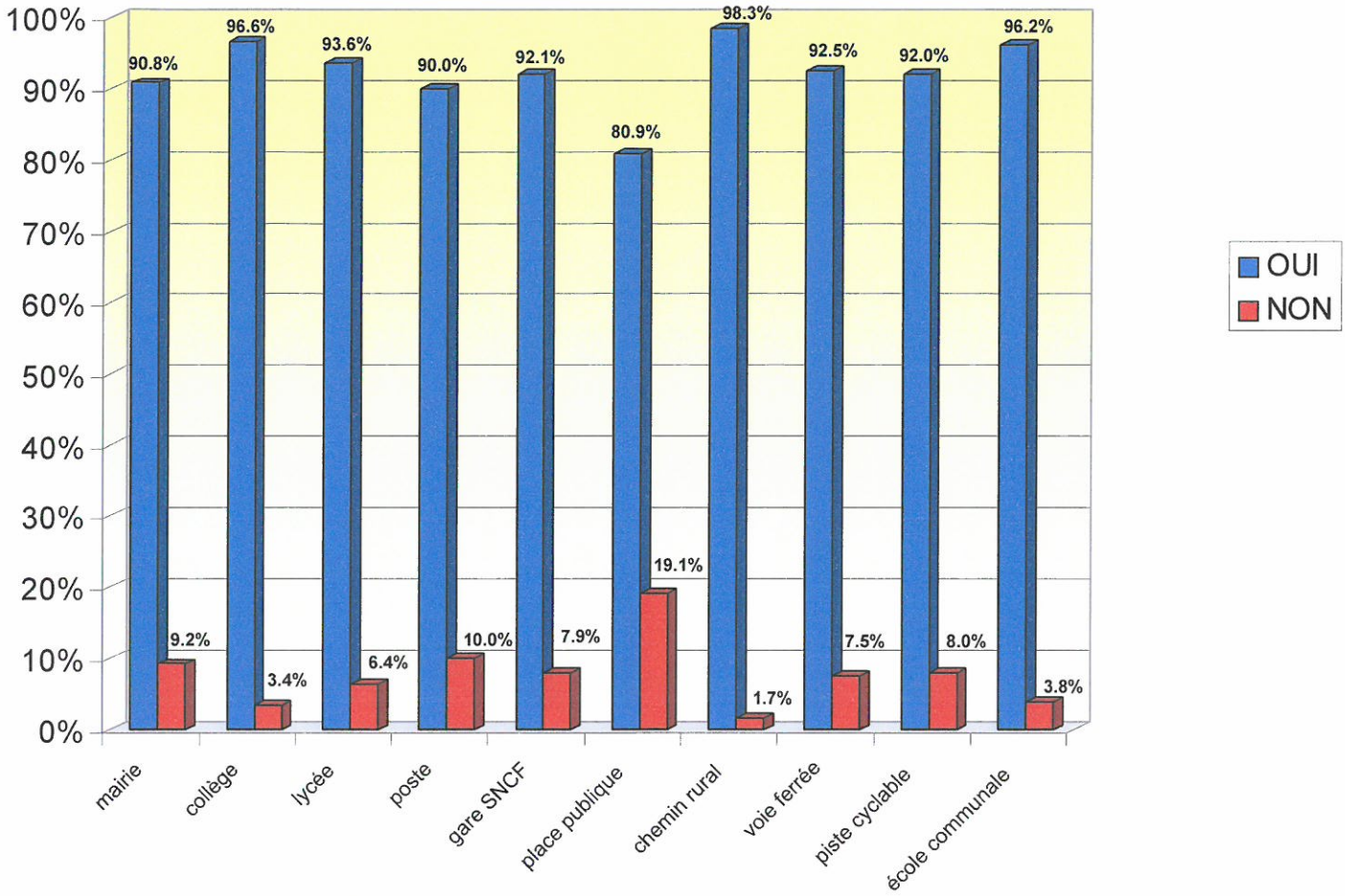
Nature de la propriété publique

Question 4 :

Comment procédez-vous pour fixer les limites des propriétés publiques suivantes ?



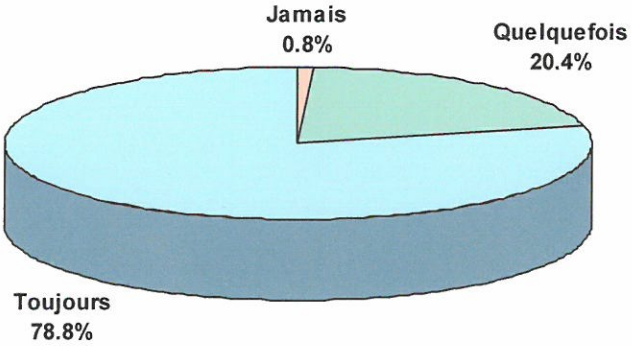
Habituellement, implantez-vous des bornes ?



Nature de la propriété publique

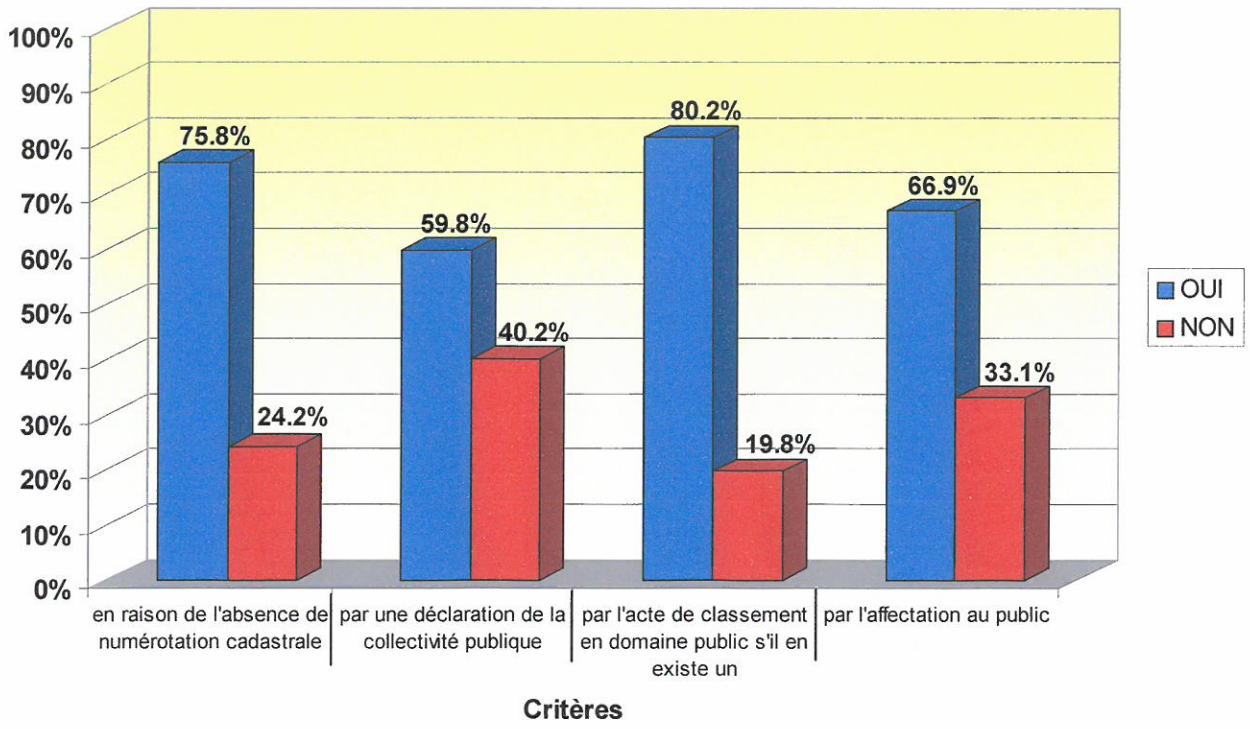
Question 5 :

Examinez-vous préalablement la nature de la propriété à l'égard de sa qualification éventuelle de domaine public ?



Question 6 :

Si oui, à partir de quels critères avez-vous fait cette analyse ?



La prescription acquisitive et les personnes publiques

Mémoire Master Foncier CNAM
« Identification, aménagement et gestion du foncier »
ESGT, Le Mans 2016

RESUME

La prescription acquisitive permet à un possesseur d'acquérir un droit de propriété sur une chose, lorsque sa possession est exempte de vices (discontinuité, violence, clandestinité, équivoque) et après l'écoulement d'un certain délai (30 ou 10 ans).

Cependant, en raison de la suppression en 2008 de l'article 2227 du code civil offrant aux personnes publiques la capacité de prescrire, d'une part, et la proposition de loi de 2014 tendant à interdire la prescription acquisitive des biens du domaine privé, d'autre part, la question se pose alors de savoir, si la prescription acquisitive peut encore aujourd'hui bénéficier aux personnes publiques ou y être opposée

Dans la pratique, les conditions de la possession devront être examinées et plus particulièrement l'étendue des biens sur lesquels la possession s'applique (condition souvent négligé en théorie, mais déterminante).

Mots clés : Droit de propriété - Possession – Prescription acquisitive – Personne publique – Personne privée - Délimitation

---

SUMMARY

Acquisitive prescription allows a possessor to acquire property law on things, not only when its possession is exempt from vice (discontinuity, violence, clandestinity, equivocal), but also after a period of 10 or 30 years.

However, in 2008 the article 2227 of the civil code offering to Public persons the prescribe capacity, has been suppressed. Moreover the law proposition of 2014 which aimed to drive the private domain imprescriptible. One of the study's goal is to know if acquisitive prescription could benefit today to Public persons or could be opposed to them.

In practice, the possession's conditions should be examined and particularly the estates extend on which the possession is concerned (condition often overlooked in theory, but decisive).

Key words: Property Law – Possession – Acquisitive prescription – Public person – Private person - Delimitation