

## La prescription acquisitive en matière immobilière au bénéfice de la commune

*Sauf mention contraire, les articles cités proviennent du code civil*

### I. Propos introductifs

#### A. Eléments de définition

La prescription acquisitive (ou usucapion) est un moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi ([article 2258](#)).

Selon la Cour de cassation, la prescription acquisitive « (...) n'a ni pour objet ni pour effet de priver une personne de son droit de propriété mais de conférer au possesseur, sous certaines conditions, et par l'écoulement du temps, un titre de propriété correspondant à la situation de fait qui n'a pas été contestée dans un certain délai ; (...) cette institution répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire » ([Cass., 17 juin 2011, n° 11-40014](#)).

#### ***A noter***

L'usucapion rétroagit à la date où la possession a commencé à courir ([Cass., 10 juillet 1996, n° 94-21168](#)). Cela signifie que même si la prescription « est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli » ([article 2229](#)), si une personne acquiert un bien par usucapion, elle est considérée comme étant propriétaire de ce bien depuis le premier jour où elle a commencé à le posséder, et non pas seulement à partir du moment où le délai de prescription est achevé ([Cass., 6 juillet 2022, n° 20-23132](#)).

#### B. Application du régime de la prescription acquisitive aux communes

##### 1. Doctrine ministérielle

L'application de la prescription acquisitive aux communes a fait l'objet d'un débat pendant de nombreuses années. Il était pourtant admis de longue date qu'un bien du domaine privé de la commune pouvait faire l'objet d'une acquisition par prescription au bénéfice de particuliers : « *Le domaine privé des personnes publiques étant, contrairement au domaine public, régi par les règles de droit commun de la propriété, il est susceptible de faire l'objet d'une prescription acquisitive dans les conditions prévues par les articles 2272 à 2275 du code civil* » ([réponse ministérielle à QE n° 72049 publiée au JOAN du 24 mars 2015, page 2319](#) – voir également [Cass., 5 février 2013, n° 11-28299](#)).

***Mécanisme permettant d'acquérir la propriété notamment immobilière, l'usucapion ou prescription acquisitive, entérine la possession par l'écoulement du temps (dix ou trente ans selon les cas).***

***Mobilisable par les communes, ce régime juridique est prévu par les [articles 2255 et suivants du code civil](#).***

***Imprescriptibilité du domaine public***

La possibilité de revendiquer par l'usucapion la propriété d'un bien appartenant à une commune ne concerne pas son domaine public qui est, par nature, imprescriptible ([article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques - CG3P](#)).



La doctrine ministérielle a longtemps refusé de reconnaître la possibilité pour une commune d'user elle-même (à son bénéfice) du mécanisme de l'usucapion. A cet égard, dans une [réponse ministérielle à QE n° 16103 publiée dans le JO Sénat 8 mars 2012, page 643](#), le ministère de l'Intérieur, de l'Outre-mer, des Collectivités territoriales et de l'Immigration indiquait que « Ce mécanisme de prescription acquisitive trentenaire ne peut bénéficier aux communes. En effet, cette modalité d'acquisition de biens ne figure pas parmi celles que prévoit le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). D'après ce code, une commune peut acquérir un bien à titre onéreux, selon des procédures relevant soit du droit privé, tels l'achat ou l'échange, soit du droit public, à savoir l'exercice du droit de préemption ou l'expropriation. Une commune peut également devenir propriétaire d'un bien à titre gratuit, soit en acceptant un don ou un legs, soit en mettant en œuvre la procédure d'acquisition d'un bien immobilier vacant ou sans maître prévue aux articles L. 1123-1 à L. 1123-3 du CG3P. Toutefois, le CG3P a retenu pour cette procédure un dispositif qui s'inspire de la prescription acquisitive trentenaire, en ce qu'il applique un délai identique de trente ans ».

Implicitement toutefois, le ministère de l'intérieur a semblé admettre en 2014 la possibilité pour une commune d'user de la prescription acquisitive ([réponse ministérielle à QE n° 06377 publiée dans le JO Sénat du 17 juillet 2014, page 1715](#)).

***2. Position du juge civil***

En 2016, le juge civil reconnaissait qu'en se comportant pendant trente ans au moins comme le véritable propriétaire d'une parcelle, une commune était légitime à en revendiquer la propriété par le jeu de la prescription acquisitive (en l'espèce, ladite parcelle avait été utilisée pour y construire et y faire fonctionner une école publique, celle-ci ayant par ailleurs été utilisée comme bureau de vote - [Cass., n° 15-24931 du 15 décembre 2016](#)).

Dans une décision du 14 novembre 2019, la haute juridiction civile a confirmé cette approche en jugeant qu'« *qu'ayant constaté qu'il était communément admis que le chemin litigieux était une voie publique, ainsi qualifié dans des actes de vente de 1898 et 1899, que cette voie avait été intégrée dans la voirie communale en 1939 et que le chemin avait, depuis lors, été goudronné, entretenu, aménagé et équipé aux frais de la commune, la cour d'appel a pu en déduire que celle-ci avait acquis la parcelle par possession trentenaire, avant même que Mme K... ne devienne propriétaire de l'ancienne école privée* » ([arrêt n° 18-21709](#)).

Enfin, le 4 janvier 2023, la Cour de cassation a entériné cette possibilité, en considérant que les dispositions du CG3P, qui définissent les modes spécifiques d'acquisition de la propriété immobilière par les personnes publiques, ne sont pas exhaustives ni exclusives des modes d'acquisition de droit commun de la propriété immobilière, notamment de l'acquisition par une commune de la propriété d'une parcelle par prescription acquisitive trentenaire ([arrêt n° 21-18993](#)). Ce faisant, la Cour admet la possibilité pour une personne publique d'acquérir la propriété d'un bien par prescription dans les conditions du droit civil, à supposer toutefois qu'elle établisse avoir exercé sur le bien en cause une possession continue (sans interruption), paisible (absence de contestation d'une personne se revendiquant propriétaire du même bien), publique (sans dissimuler son comportement de propriétaire), non équivoque et à titre de propriétaire (manifestation d'une volonté de se comporter comme le propriétaire du bien).

Les personnes publiques sont donc légitimes à engager une action devant le juge judiciaire pour faire acter l'acquisition par prescription d'un bien en leur possession. En la matière, les dispositions de droit commun des articles 712 et 2258 leur sont applicables.

## II. Critères de la prescription acquisitive

Si l'[article 711](#) prévoit que « *La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations* », l'[article 712](#) précise que « *La propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation, et par prescription* ».

Aussi, l'[article 2261](#) ajoute que « *Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire* ». Cinq critères distincts et cumulatifs sont donc posés par ce texte.

✓ Le critère de la possession continue et non interrompue est présent lorsque la possession « *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* » ([Cass., 3 mai 1960](#)). Cette condition exige l'accomplissement d'actes de possession réguliers (travaux, aménagements, cultures, etc.). L'absence d'interruption suppose que le possesseur ne soit pas dépossédé de son bien par une tierce personne, même temporairement. A cet égard, l'[article 2271](#) dispose que « *La prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur d'un bien est privé pendant plus d'un an de la jouissance de ce bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers* ». Aussi, « *Le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire, sauf la preuve contraire* » ([article 2264](#)). En cas de contestation de la continuité, il revient à celui qui conteste de prouver sa prétention. Il existe donc en la matière une présomption en faveur du possesseur actuel.

### **Précision**

« *L'interruption efface le délai de prescription acquis. Elle fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien* » ([article 2231](#)).

Selon l'[article 2265](#) « *Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux* ».

✓ Le caractère paisible de la possession écarte toute possession résultant de la force ou de la contrainte (de nature physique ou psychologique). Ainsi, « *Les actes de violence ne peuvent fonder une possession capable d'opérer la prescription. La possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé* » ([article 2263](#)). A cet égard, la Cour de cassation rappelle que seules les « *voies de fait accompagnées de violences matérielles ou morales* » peuvent « *rendre non paisible la possession invoquée pour la prescription* » ([arrêt du 30 avril 1969](#)).

✓ La nature publique de la possession, implique que celle-ci doit apparaître ouvertement, aux yeux de tous, sans volonté de dissimulation.



✓ Le caractère non équivoque implique que celui qui se revendique propriétaire a clairement manifesté cette intention dans son comportement. Ainsi, « *les actes du possesseur* » doivent révéler « *sans ambiguïté, son intention de se comporter en propriétaire* » dans des circonstances qui ne sont « *pas de nature à faire douter de cette qualité* » ([Cass., 2 juin 1993, n° 91-10971](#)). Autrement dit, il ne doit pas exister de doute sur la volonté du possesseur de se comporter comme propriétaire et maître du bien (voir également [CAA Marseille, 19 juin 2008, n° 06MA03385](#)). C'est pourquoi « *Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription* » ([article 2262](#)).

**Corpus et animus domini**

Selon l'[article 2255](#), « La possession est 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 ». Juridiquement, la possession comprend donc :

- d'un côté ce que l'on nomme le « *corpus* » qui renvoie à la maîtrise physique que le possesseur a sur la chose et qui lui permet l'accomplissement d'actes matériels (occupation ou exploitation du bien par exemple). Il manifeste l'effectivité du droit du possesseur sur le bien considéré ;

- de l'autre l'« *animus domini* » qui correspond à la volonté du possesseur de se comporter comme le propriétaire du bien. Il ne s'agit plus là d'un critère matériel mais subjectif, révélateur de l'intention du possesseur et remarquable dans l'attitude de ce dernier. Autrement dit, l'*animus domini* se définit comme l'intention de se comporter comme le propriétaire.

✓ L'exercice de la possession à titre de propriétaire signifie que celui qui revendique la possession doit non seulement le faire pour lui-même, mais il doit également avoir été placé dans la situation du propriétaire. La possession à titre de propriétaire doit être distinguée de la détention d'un droit (comme celui que détient le locataire) qui n'est pas suffisante pour caractériser une volonté d'appropriation du bien. Ainsi, « *Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire* » ([article 2266](#)). Dans le même sens, « *Les héritiers de ceux qui tenaient le bien ou le droit à quelqu'un des titres désignés par l'article précédent ne peuvent non plus prescrire* » ([article 2267](#)). Pour mémoire, l'[article 2256](#) du code civil indique : « *On est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre* ». A contrario, « *Quand on a commencé à posséder pour autrui, on est toujours présumé posséder au même titre, s'il n'y a preuve du contraire* » ([article 2257](#)).

**III. Les délais applicables en matière de prescription acquisitive****Computation**

« La prescription se compte par jours, et non par heures » ([article 2228](#)).

**A. Le principe trentenaire**

Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Cette situation vise le cas de la personne qui, ne disposant d'aucun titre, est le possesseur/occupant d'un bien depuis au moins trente ans, sous réserve bien entendu que cette possession réunisse les critères impératifs cités à l'article 2261.

**Important**

La prescription acquisitive trentenaire n'impose pas un critère de bonne foi. En effet, « *la mauvaise foi du possesseur ne rend pas équivoque sa possession* » ([Cass., 23 septembre 2021, n° 20-17211](#) – voir également [Cass., 1er février 2018, n° 16-23200](#) : « *Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que la bonne foi n'était pas une condition de l'usucapion trentenaire et relevé que la commune, dont la possession était demeurée paisible, s'était comportée pendant plus de trente ans en propriétaire du chemin, la cour d'appel, a pu en déduire que celle-ci l'avait acquis par prescription* »).

**A savoir**

Selon la Cour de cassation, « *la prescription trentenaire peut être opposée à un titre* » ([arrêt n° 18-24434 du 17 décembre 2020](#)). En effet, « *il est toujours possible de prescrire contre un titre* » (arrêt n° 20-17211 ci-dessus).

**B. L'exception : un délai raccourci à dix ans**  
« (...) celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans » ([article 2272](#)). A cet égard, « *Le titre nul par défaut de forme ne peut servir de base à la prescription de dix ans* » ([article 2273](#)). Ce délai abrégé ne peut être utilisé par le possesseur que s'il cumule les deux conditions précitées, à savoir :

- ✓ la présence d'un juste titre ;
- ✓ la bonne foi.

✓ Le juste titre « est celui qui serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription » ([Cass., 12 juillet 2011, n° 10-19429](#) – [Cass., 11 février 2015, n° 13-24770](#)). La haute juridiction civile l'a également défini comme « un acte propre à conférer la propriété, abstraction faite de la qualité de l'aliénateur » ([Cass., 15 février 1968](#)). C'est donc l'acte par lequel celui qui revendique la prescription abrégée a été mis en possession du bien dès lors que cet acte est translatif de propriété et que sa régularité n'est pas contestée ([Cass., 6 janvier 1972, n° 70-11883](#)). Il « suppose un transfert de propriété consenti par un tiers qui n'est pas le véritable propriétaire » ([Cass., 7 octobre 2015, n° 14-16946](#)).

✓ Selon l'article [article 2274](#) « *La bonne foi, est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver* ». L'[article 2275](#) ajoute « *Il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition* » (formule reprise notamment dans l'[arrêt n° 17-18360 du 28 novembre 2019](#)). Selon l'[article 550](#), « *Le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus* ». Par conséquent, la mauvaise foi se manifeste dans le cas où celui qui possède le bien et revendique la prescription acquisitive ne pouvait ignorer que le vendeur du bien n'avait pas la qualité de propriétaire. Si le possesseur est de bonne foi, il a l'assurance de « *tenir la chose du véritable propriétaire* » ([Cass., 15 juin 2005, n° 03-17478](#)). Il en résulte que « *les tiers de bonne foi qui agissent sous l'empire de l'erreur commune ne tiennent leur droit ni du propriétaire apparent ni du propriétaire véritable mais en sont investis par l'effet de la loi et le vice affectant le titre du propriétaire apparent est sans influence sur la validité du titre du tiers, dès lors que le vice est demeuré ignoré de tous* » (arrêt n° 14-16946 ci-dessus). Autrement dit, « *l'acte transférant la propriété d'un immeuble acquis a non domino [c'est-à-dire qui n'émane pas du propriétaire] constitue, au point de vue de la prescription, un juste titre au regard du véritable propriétaire* » ([Cass., 16 juin 1965, n° 64-10959](#)).

#### IV. La preuve en matière de prescription acquisitive est libre

##### A. Actes matériels de possession

La preuve peut se faire par tous moyens.

Selon la Cour de Cassation, « *Il incombe à celui qui invoque le bénéfice de la prescription acquisitive de rapporter la preuve d'actes matériels de possession exercés pendant la durée prévue par* » l'article 2272 du code civil « *et revêtant les caractères exigés par* » l'article 2261 du même code ([arrêt n° 23-17458 du 10 octobre 2024](#) – voir également l'[arrêt n° 16-20916 du 19 octobre 2017](#) : « *Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que les consorts Z...-A...-B...peuvent se prévaloir d'actes de possession depuis plus de trente ans, constitués d'un acte de notoriété du 3 avril 1939, d'un acte de partage amiable du 1<sup>er</sup> octobre 1948, ainsi que de sous-partages et de ventes de 1948, qui constituent autant d'actes de possession à titre de propriétaire ; Qu'en statuant ainsi, en se bornant à retenir des actes juridiques de possession, sans relever aucun acte matériel de possession, seul de nature à rendre la possession utile pour prescrire, la cour d'appel a violé les textes susvisés* »).



Les éléments de preuve peuvent consister en la fourniture de témoignages (prenant la forme d'attestations) : « *Mais attendu qu'ayant souverainement retenu qu'il résultait des attestations produites la preuve que les actes de possession dont se prévalait M. X... avaient été accomplis pendant plus de trente ans avec la volonté de se comporter en seul et unique propriétaire, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision* » ([Cass., 3 octobre 2012, n° 11-16405](#)).

Il semble également possible de s'appuyer sur un constat d'occupation établi par un commissaire de justice, ou éventuellement sur des factures relatives à des travaux réalisés par le possesseur.



Plus précisément, la Cour de cassation a estimé « que les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres mais la charge de la preuve de la propriété incombe au revendiquant et non à celui qui est en possession du bien litigieux ; qu'ainsi, il appartient à celui qui exerce une action en revendication d'établir son droit, et ce par tous moyens y compris par présomptions si elles sont graves, précises et concordantes ; que celui qui soutient être propriétaire d'un fonds peut notamment invoquer les titres translatifs ou déclaratifs de propriété dès lors qu'ils créent une présomption suffisante, la preuve de la propriété étant étrangère à la question de l'opposabilité des actes aux tiers ; que lorsqu'aucun titre commun n'est invoqué, la preuve de la propriété peut résulter de la production d'attestations ; que la valeur qui peut être reconnue aux indications du cadastre et les conséquences de celle-ci relativement à la solution du litige sur la propriété immobilière, sont déterminées souverainement par les juridictions du fond qui doivent également apprécier le sens et la portée des titres produits car elles disposent d'un pouvoir souverain pour dégager les présomptions de propriété les meilleures et les plus caractérisées ; mais que l'acquisition par prescription rend superfétatoire l'examen des titres qu'en cas de conflit entre des personnes revendiquant la propriété d'une parcelle, la première se fonde sur un titre et la seconde sur une usucapion, il y a lieu de préférer la seconde dès lors que les conditions de la prescription trentenaire acquisitive sont bien remplies » ([Cass., 14 avril 2016, n° 14-26160](#)).

Aussi, selon la cour d'appel de Versailles, « *L'usucapion est un mode d'acquisition de la propriété, par l'effet d'une possession trentenaire utile. Une possession n'est utile que si elle est véritable, impliquant le corpus et l'animus domini, qu'elle se fait à titre de véritable propriétaire, et qu'elle est exempte de vices (ni violente, ni clandestine, ni discontinue, ni équivoque). Le corpus est l'élément fondamental de la possession et il appartient à celui qui invoque la prescription acquisitive de faire état d'actes matériels desquels on puisse déduire, de sa part, une prise de possession et l'intention d'exercer la possession conforme au droit invoqué. Il revient donc au demandeur qui l'invoque de caractériser l'existence d'actes matériels de possession pour pouvoir utilement se prévaloir d'une usucapion, l'absence de vices ne suffisant pas. Ces actes de jouissance matériels invoqués doivent être suffisants dans leur intensité ou dans leur étendue. Les faits de possession doivent également révéler, de façon explicite et certaine, que celui qui les accomplit se considère comme propriétaire. Les tiers ne doivent pas pouvoir se tromper et se demander à quel titre le possesseur agit. Il sera ajouté que la preuve du droit de propriété est libre et que n'existe aucune hiérarchie entre les différentes preuves, bien qu'une possession trentenaire utile d'un fonds immobilier emporte généralement la conviction face à un titre contesté* » ([arrêt du 16 janvier 2024, n° 21-07639](#)).

#### B. Pouvoir souverain du juge

Le juge dispose d'un « pouvoir souverain (...) pour caractériser les faits de possession invoqués en vue de la prescription » ([Cass., 7 mars 1972, n° 70-14512](#)).

A cet égard, le paiement de la taxe foncière par le « propriétaire », sans constituer un élément décisif, atteste néanmoins de l'absence d'abandon du bien et de l'affirmation de la qualité de propriétaire ([CA Aix-en-Provence, 26 novembre 2020, n° 18/10552](#)). En outre, ce paiement est susceptible d'entacher d'équivoque la possession ([CA Paris, 19 janvier 2018, n° 13/247947](#) – [Réponse ministérielle à QE n° 04886 publiée dans le JO Sénat du 22 juin 2023, page 3928](#)).

**Focus sur l'acte de notoriété acquisitive : valeur juridique et portée**

L'acte de notoriété acquisitive est un document qui constate l'acquisition du bien par usucapion (voir notamment l'[arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 2014, n° 12-26601](#)). Etabli par un notaire, il permet de compiler des éléments de preuve attestant de la possession d'un bien (déclarations du possesseur, témoignages et attestations, justificatifs d'actes matériels, factures, etc.). C'est un procédé qui peut être utilisé à l'appui d'une action en usucapion.

Toutefois, il ne constitue qu'un élément de preuve (faisceau d'indices) parmi d'autres et n'a pas en soi une valeur probante définitive. Aussi, « *Si l'existence d'un acte notarié constatant une usucapion ne peut, par elle-même, établir celle-ci, il appartient au juge d'apprécier la valeur probante des témoignages relatés dans cet acte quant à l'existence d'actes matériels de nature à caractériser la possession invoquée* » (arrêt n° 23-17458 précité, lien en page 5).



Dans le même sens, il a été jugé que l'existence d'un acte notarié constatant une usucapion est insuffisante pour établir celle-ci et il appartient à la personne qui revendique un droit de propriété d'en rapporter la preuve en établissant des actes matériels de possession ([Cass., 11 juin 1992, n° 90-16439](#)).

**Illustration complémentaire**

Face aux actes matériels de possession produits par les occupants, il appartient à la partie qui conteste un acte de notoriété acquisitive, de justifier d'un titre sur le bien de nature à contredire la présomption attachée à cette possession ([Cass., 14 janvier 2015, n° 13-22256](#) - en l'espèce, la partie qui contestait la possession n'établissait pas que ce bien était demeuré dans son actif successoral).

**V. Quelle est la procédure à suivre par la commune ?**

Le simple fait d'être en possession d'un bien immobilier dans le respect des conditions posées par l'article 2261 ne confère pas un droit de propriété automatique et incontestable. A cet égard, l'[article 2 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière](#) prévoit qu' « *Aucune modification de la situation juridique d'un immeuble ne peut faire l'objet d'une mutation cadastrale, si l'acte ou la décision judiciaire constatant cette modification n'a pas été préalablement publié au fichier immobilier* ».

Si le possesseur à l'intention de faire constater l'acquisition du bien par prescription, il doit emprunter la voie judiciaire. Par conséquent, le possesseur trentenaire d'un bien qui souhaite disposer d'un titre pour régulariser sa situation doit nécessairement saisir le tribunal judiciaire territorialement compétent dans le cadre d'une action en usucapion. Il pourra ainsi produire l'ensemble des éléments de preuve nécessaires à l'appui de sa prétention.



La personne qui se présente comme le possesseur et occupant d'un bien depuis au moins trente ans peut également être amenée à se défendre dans le cadre d'une action en revendication engagée à son encontre par celui ou celle qui revendique la propriété du bien et conteste donc les droits du possesseur.

Même si la haute juridiction civile a estimé que l'acquisition d'un immeuble par prescription est opposable à tous sans avoir à être publiée ([Cass., 13 novembre 1984, n° 83-13865](#)), il semble préférable que la décision de justice fasse l'objet d'une publication au service de la publicité foncière : les mentions cadastrales pourront alors être modifiées et actualisées.

**Compétence du maire ou du conseil municipal pour agir en justice devant le tribunal judiciaire**



Si le maire est titulaire d'une délégation du conseil municipal en application du 16° de l'[article L. 2122-22 du CGCT](#), une délibération n'est pas nécessaire.

Toutefois, cette délégation doit être suffisamment précise et fixer l'étendue et les limites du domaine délégué (cf. notamment la [note d'information NOR : COTB2005924C du 20 mai 2020](#) de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, page 5, paragraphe 1-1).

Pour mémoire, encourt la cassation l'arrêt qui déclare irrecevable la constitution de partie civile d'une commune présentée par son maire au motif que la délégation ne spécifie pas les affaires pour lesquelles le maire a une délégation pour agir en justice, alors que cette dernière autorisait le maire à intenter au nom de la commune, par voie d'action ou d'intervention, toute action en justice quelle que soit sa nature ou à défendre la commune dans toutes les actions intentées contre elle, ceci devant l'ensemble des juridictions administratives, civiles et pénales, ainsi que devant toutes les juridictions sans exception, en charge de contentieux spécialisés, aussi bien en première instance qu'en appel ou en cassation ([Cass., 4 avril 2023, n° 22-83613](#)).



**Sources :**

- Site Internet [Légifrance](#) – Code civil, Code général de la propriété des personnes publiques, Code général des collectivités territoriales – Jurisprudence judiciaire (décisions de la Cour de cassation et des juridictions d'appel) – Jurisprudence administrative (décisions des cours administratives d'appel) – textes consolidés ;
- Site Internet du [Sénat](#) – [Recherche de questions](#) ;
- Site Internet de l'[Assemblée Nationale](#) – [Recherche avancée des questions](#) ;
- Site Internet de l'[AMF](#), Note d'information du 20 mai 2020 ;
- Site Internet de la [Cour de cassation](#) - Arrêt du 16 janvier 2024, Cour d'appel de Versailles, RG n° 21/07639 ;
- Site Internet [Doctrine](#) - Arrêt Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 26 novembre 2020, n° 18/10552 ;
- Site Internet de la Banque de Territoires - [Une collectivité locale peut-elle devenir propriétaire d'un bien immobilier par prescription acquisitive ?](#), Publié le 14 février 2023, Accueil, Ressources, Questions et réponses, Aménagement et foncier, urbanisme ;
- Site Internet [www.seban-associes.avocat.fr](#) - [La prescription acquisitive en matière immobilière : l'accession à la propriété par la possession de l'immeuble](#), Dossier, Juillet-août-septembre 2013 ;
- Site Internet [Village de la Justice](#), [L'acte de notoriété acquisitive : une institution méconnue](#), Par Christophe Buffet, Avocat, 23 mai 2019 ;
- Site Internet [Dalloz Actu Étudiant](#) - [Prescription acquisitive abrégée : notion de « juste titre »](#), 31 août 2011, Droit des biens, A la une ;
- Site Internet [Dalloz Actualités](#), [Conflit de propriété : la prescription trentenaire l'emporte sur le titre publié](#), par Amandine Cayolle, 28 janvier 2021 ;
- Site Internet [Lexis 360 Intelligence](#) – JurisClasseur Civil Code, Art. 2272 à 2275, Fasc. unique : Prescription acquisitive immobilière, Première publication : 12 septembre 2022, Dernière mise à jour : 24 août 2023, Marc Mignot, Professeur à l'université de Strasbourg - JurisClasseur Civil Code, Art. 2255 à 2257, Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE. – Possession, Première publication : 15 novembre 2018 / JurisClasseur Civil Code, Synthèse, Possession et prescription acquisitive, Dernière mise à jour : 1 mai 2024 - William Dross, Professeur à l'université de Lyon (Jean Moulin), Agrégé des facultés de droit ;
- Site Internet [Les Éditions La Vie Communale](#) – Prescription acquisitive et action en revendication de propriété (Commentaire, Revue : 912, Dernière mise à jour : 29/10/2024) – La prescription acquisitive au profit des communes (Commentaire, Revue : 1132, Dernière mise à jour : 13/02/2025) - Prescription acquisitive. Acquisition par la commune (Courrier des lecteurs, Revue : 1111, Dernière mise à jour : 18/04/2024) – Articles / Patrimoine communal, domaine / Gestion du patrimoine / Prescription acquisitive, Principes et En faveur de la commune.

*Rédaction* : Ludwig AUDOIN, juriste