

## **Opposition d'un titre et d'une possession par une personne privée et une personne publique**

**Ariane Gailliard**

Doctorante contractuelle à l'Université Jean Moulin Lyon 3

21-01-2013

En matière de preuve de la propriété, il est rare qu'une personne privée et une personne publique opposent un titre et une possession chacune. C'est pourtant ce qui relève de cet arrêt dans lequel une SCI et une commune s'affrontent à propos d'une parcelle dont la personne privée revendique la propriété. À l'origine, il s'agissait d'une vente de parcelle avec maison et cours entre particuliers ; le jardin est plus tard vendu à la commune, qui fait édifier un abreuvoir, une réserve d'eau qui sera utilisée par les services incendie, puis un parking public. La SCI fait l'acquisition d'une parcelle située sur ce tènement par un acte relatif à une succession et en revendique la propriété. Le TGI se prononce en sa faveur, estimant que la commune produit des actes peu précis et non publiés à la différence de la SCI dont les actes sont probants et renforcés par une prescription acquisitive de 10 ans : la SCI a, sur la parcelle litigieuse, utilisé le parking pour y garer ses véhicules et s'est acquittée des taxes foncières.

La commune rétorque que le domaine public est inaliénable et imprescriptible, rappelant que, selon l'article 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, l'affectation à l'usage direct du public est un critère d'appartenance au domaine public : l'édification d'un abreuvoir, puis d'une réserve d'eau enfin d'un parking public goudronné et éclairé établit suffisamment cette affectation.

Si la commune triomphe dans ses prétentions en appel, c'est sans que la cour d'appel ne se prononce sur l'appartenance de la parcelle domaine public découlant de son affectation à l'usage direct du public. S'engager sur ce terrain représentait pour la cour d'appel une voie délicate, car elle aurait alors dû se prononcer sur une question de qualification de propriété publique. Le juge judiciaire, incompetent pour trancher cette question, aurait dû surseoir à statuer et demander aux parties de saisir le juge administratif compétent, en application du principe de séparation des autorités administratives et judiciaires posé par l'article 13 de la loi des 16-24 août 1790 et par le décret du 16 fructidor an III.

La cour d'appel se contente donc d'étudier les qualités des possessions et titres invoqués par chacune des parties. Elle constate au profit de la commune la régularité du titre de propriété et le caractère acquisitif de la prescription, en particulier depuis l'aménagement d'un parking public sur cette parcelle. Elle estime au contraire que la SCI produit des actes irréguliers tout en relevant le caractère non public et équivoque de sa possession.

**Bacaly n° 2 - Juillet-Décembre 2012**

L'intérêt de cet arrêt tient en effet à la l'originalité des faits et des moyens de droit en matière de preuve de la propriété : une personne publique et une personne privée s'affrontent, chacune détenant un titre émanant d'un auteur différent et justifiant d'une possession. En pareilles circonstances, les juges du fond ont tendance à confronter les titres entre eux. Ici, la cour d'appel étudie les qualités des possessions. Mais le fait-elle de manière satisfaisante ?

Elle estime que la SCI, qui utilisait le parking et payait les taxes foncières, ne justifie pas d'une possession publique et non équivoque de la parcelle. Mais elle se contente de l'affirmer. C'est pourquoi il est opportun d'examiner ces deux qualités à la lumière des faits invoqués par la SCI. Concernant la qualité de possession publique, on sait que le vice de clandestinité affecte la possession lorsqu'il est difficile pour les tiers ou pour la personne considérée comme la véritable propriétaire de connaître les actes matériels de la possession, ce que ne révèle pas le fait pour une société d'utiliser le parking sur la parcelle litigieuse en y garant ses voitures durant la journée, bien au contraire. La qualité de publicité nous semble ainsi présente ici de par l'utilisation du parking. En revanche, la cour d'appel a relevé à juste titre l'équivocité, le parking pouvant être utilisé par tous les habitants de la commune : le fait de se garer sur un parking public ne peut témoigner de la volonté de s'en considérer comme propriétaire. En revanche, concernant le paiement de la taxe foncière, l'équivocité de la possession de la SCI était discutable. Selon un auteur l'équivocité affecte non pas le *corpus* mais l'*animus* (W. Dross, *Droit des biens*, Montchrestien, 2012, p. 201-202 n° 240 et p. 208, n° 250). Il est relatif à la volonté du « possesseur » d'agir comme le propriétaire. Le fait pour la SCI de s'acquitter de taxes foncières sur une parcelle montre bien qu'il s'en considère comme propriétaire. Tout au plus pouvait-on lui reprocher une certaine clandestinité, encore que, car si peu de personnes sont effectivement au courant de l'acquittement d'une telle taxe, la SCI n'a certainement jamais dissimulé à quiconque un tel fait.

Il est donc regrettable que la cour d'appel ne réponde pas à ces questions et ne se prononce sur aucun de ces points en particulier. On peut ainsi en déduire qu'elle a en l'espèce préféré privilégier la commune, dont l'utilité de la possession faisait moins de doute, celle-ci ayant édifié un réservoir d'eau utilisé par le public et surtout construit un parking goudronné avec un éclairage public. Mais elle ne se livre pas non plus à un examen de fond des qualités de la possession de la commune pour autant.

Cet arrêt montre bien que si les qualités de la possession ont un régime bien précis en théorie, les juges du fond ont parfois tendance à les examiner de façon succincte.

Arrêt commenté :

CA Lyon, chambre civile 1, section B, 23 octobre 2012, n° 11-02842