

Usucapion de terrain

Par **Cades**, le **20/07/2020** à **10:25**

Bonjour,

Nous cultivons un jardin depuis 25 ans environ. Ce terrain appartient à la commune de notre village et nous a été prêté, à l'époque, pour l'entretenir. Nous avons, par 2 fois, demandé à la commune de nous le vendre : sans résultat. Pouvons nous faire valoir notre droit à prescription acquisitive au bout des 30 ans ou seulement avec les plus de 10 ans cultivés ? C'est un terrain non constructible, qui appartient à la commune.

Merci.

Par **Yukiko**, le **20/07/2020** à **11:48**

Bonjour,

Pour prescrire, il faut posséder à titre de propriétaire, c'est à dire se prétendre propriétaire et se comporter comme tel. En proposant par deux fois à la mairie d'acheter le terrain, vous avez implicitement admis à deux reprises que vous n'en étiez pas propriétaire. Vous ne pouvez donc invoquer une prescription acquisitive.

Par **Cades**, le **20/07/2020** à **12:15**

Nous nous comportons comme propriétaires depuis longtemps, entretien et usage connu de tous mais ce terrain appartient à la commune. Parce que nous avons fait une demande pour l'acheter, nous ne pourrions donc jamais en être propriétaire un jour ?

Par **youris**, le **20/07/2020** à **13:35**

bonjour,

si ce terrain fait partie du domaine public de la commune, la prescription acquisitive ne s'applique pas au domaine public.

l'article 2266 du code civil indique:

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.*

dans votre cas, il s'agit d'un prêt à usage et comme usager, détenteur précaire du bien, vous ne pouvez pas acquérir la propriété de ce terrain par l'usucapion.

salutations

Par **Yukiko**, le **20/07/2020** à **13:44**

[quote]

... mais ce terrain appartient à la commune.

[/quote]

S'il appartient à la commune, c'est qu'il ne vous appartient pas. Proposer d'acheter, ce n'est pas se comporter en propriétaire, c'est au contraire reconnaître qu'on n'est pas propriétaire.

La prescription n'est pas un moyen normal d'acquisition d'un bien.

Pour rendre publique une possession à titre de propriétaire, le meilleur moyen est de faire dresser un acte de notoriété acquisitive par un notaire. Je doute qu'un notaire accepte de le faire dans la situation que vous exposez. Ou, s'il l'accepte, ce sera après avoir signalé votre intention à la mairie qui ne devrait pas tarder à réagir pour dire qu'il n'en est pas question et elle a trente ans pour réagir. Bref, il ne faut pas rêver.

Par **beatles**, le **20/07/2020** à **19:55**

Bonsoir,

Il existe un Code qui concerne la propriété des personnes publiques (CG3P) dont fait partie une Commune !

Article L1 :

[quote]

Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics.

[/quote]

Concernant les biens relevant du domaine public, dont fait partie le jardin que vous utilisez avec la bienveillance de la Commune.

Article L3111-1 :

[quote]

Les biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#), qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.

[/quote]

Cdt.

Par **Yukiko**, le **21/07/2020** à **15:30**

Il y a de fortes chances pour que ce terrain relève du domaine privé de la commune. En ce cas il est prescriptible.

Par **beatles**, le **21/07/2020** à **15:47**

Quelles sont donc ces fortes chances que vous semblez connaître ?

Acquisition onéreuse ?

Legs ?

Don ?

etc... ?

Par **Yukiko**, le **21/07/2020** à **17:11**

L'absence d'affectation du bien au service du public.

Par **beatles**, le **21/07/2020** à **21:29**

C'est plutôt l'affectation au domaine privé qui doit être prouvée par des dispositions législatives spéciales (ce qui suit la dernière virgule ci-après ne concerne pas le terrain en cause mais des locaux).

Article L2111-1 du CG3P (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=4B9EFBBCF068485E52F86D7E0C889608.tplg>

):

[quote]

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.

[/quote]

Article 2121-1 du CG3P (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=4B9EFBBCF068485E52F86D7E0C889608.tplg>

):

[quote]

Les biens du domaine public sont utilisés conformément à leur affectation à l'utilité publique.

[/quote]

L'utilité publique c'est la disponibilité du bien immobilier (le terrain) à l'accès du public.

Donc, Il suffit qu'au départ le dit terrain soit directement accessible (ouvert) au public pour être de facto dans le domaine public.

Il faudrait donc prouver qu'il n'était pas directement accessible (ouvert) au public ou que sous réserve de dispositions législatives spéciales il était affecté au domaine privé.

Je vous ai demandé (fortes chances) quelle était l'origine de l'acquisition de ce terrain par la Commune (articles L.1111-1 à L.1127-3 du CG3P) et la procédure (articles L.1212-1 à L.1212-8 du CG3P) ou bien s'il a toujours fait partie des biens immobiliers lui appartenant ; et ainsi démontrer qu'il n'était pas d'utilité publique.

Après, à savoir si l'intervenant bénéficie d'une AOT, ce qui ne semblerait ne pas être le cas , à moins que ce terrain ait fait partie des chemins ruraux de la Commune.

Par **Cades**, le **22/07/2020 à 08:21**

Je ne connais pas l'origine de l'acquisition de ce terrain par la commune. Ou puis-je me renseigner pour le savoir et aussi savoir s'il dépend du Domaine ou du domaine privé de la commune. Auprès du cadastre ? Je peux seulement vous dire qu'il est à la commune depuis des dizaines d'années, enclavé entre des jardins potagers privés, des pâtures privées, toutes ces parcelles ainsi que notre terrain longeant un chemin communal, mais jamais mis à disposition de tous et non clôturé. Merci pour vos réponses.

Par **Yukiko**, le **22/07/2020 à 09:39**

C'est une question sans intérêt. Au cas peu probable où ce terrain appartiendrait au domaine public, ce qui serait une aberration, si la mairie est disposée à le céder, elle fera en sorte de le déclasser.

Par **youris**, le **22/07/2020** à **09:51**

pour en revenir à la question initiale, la prescription acquisitive ne semble pas pouvoir s'appliquer puisqu'il s'agit d'un prêt et donc d'une détention précaire (article 2266 du code civil).

Par **beatles**, le **22/07/2020** à **09:56**

Un chemin communal fait partie des voies communales donc affecté au domaine public, donc accessible à tous.

Comme votre terrain était non clôturé, donc accessible à tous par le chemin communal, il fait partie du domaine public.

Normalement la Commune aurait dû vous délivrer une Autorisation d'Occupation Temporaire et vous réclamer une contrepartie pécuniaire (vous trouverez toutes les explications en cherchant bien dans le CG3P), elle ne l'a pas fait, alors estimez vous heureux, comme je vous l'ai précisé dans mon premier message, de cette bienveillance.

Maintenant, il se peut que vous rétorquiez que ce n'est plus le cas puisque vous avez sans doute clôturé et que cela peut être considéré comme une désaffectation ; sauf que désaffectation ne veut pas dire déclassement dans le domaine privé, car un déclassement doit faire l'objet par un arrêté d'une décision du conseil municipal (voir les arcades de l'hôtel-de-ville de Saint-Etienne :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00000>

)

N'oubliez pas que le domaine public échappe aux règles entre particuliers du Code civil, et au juge judiciaire, et qu'à tout moment la Commune peut mettre unilatéralement fin à cette bienveillance.

Par **Yukiko**, le **22/07/2020** à **10:35**

[quote]

pour en revenir à la question initiale, la prescription acquisitive ne semble pas pouvoir s'appliquer puisqu'il s'agit d'un prêt et donc d'une détention précaire (article 2266 du code civil).

[/quote]

Cela règle en effet la question. L'usucapion dans les conditions décrites est une illusion.

Par **beatles**, le **22/07/2020** à **11:18**

L'article 2266 du Code civil ne s'applique pas pour le domaine public qui n'est pas de la

compétence du juge judiciaire mais du juge administratif.

Le jardin faisant partie du domaine public c'est l'article L.3111-1 du CG3P qui s'applique.

À la limite cela pourrait être considéré comme une possible AOT, qui est temporaire et non pas précaire (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F10003>), tacite sans titre : de la bienveillance.

Dans le lien vous trouverez toutes les références législatives et réglementaires.

Si, par lassitude, la Commune décide de mettre fin à cette bienséance et que l'intervenant ne s'y conforme pas, cette dernière saisira le Tribunal administratif pour ordonner l'expulsion ; cette dernière pouvant être suspendue en cas d'appel... qui aura comme résultat la même décision.

C'est ce qui se passe généralement lorsque les gens du voyage occupent illégalement un terrain communal du domaine public.

Par **Yukiko**, le **22/07/2020** à **11:57**

Je ne vais pas poursuivre sur la question de droit public posée par beatles avec lequel je suis en désaccord parce que ce n'est pas du tout le sujet.

Soit le jardin appartient au domaine public, ce qui n'est pas à exclure totalement, et alors il est imprescriptible.

Soit il appartient au domaine privé et alors il est prescriptible mais les conditions de l'acquisition par prescription ne sont pas réunies.

Reste la possibilité de l'achat. La commune peut décider d'aliéner le terrain, éventuellement après déclassement s'il appartient au domaine public. Mais elle peut vouloir le conserver. Son occupant, qui bénéficie d'une faculté d'utilisation, voire d'un prêt, peu importe, ne dispose pas d'un droit à l'acquisition, même après 25 ans, même après 30 ans, pas plus qu'un locataire et même plutôt moins.

En tant que résident de la commune il est toutefois possible de poser la question de l'intérêt de conserver dans le patrimoine de la commune un terrain qui, depuis au moins 25 ans, ne sert à rien. Les citoyens ont le droit de s'exprimer et de poser des questions sur la gestion des biens publics mais rien de plus.

Par **beatles**, le **22/07/2020** à **12:41**

Bonne résolution lorsque l'on se réfère à vos premières interventions qui ne font aucun cas de la législation et la réglementation concernant la propriété des personnes publiques, ni de poser la question sur la gestion des biens publics.

La complexité résulte du CG3P étroitement lié au CGCT et au Code rural.

Participer à la donation à une Commune d'espaces verts non clos, de la voirie, ce qui implique le transfert des réseaux d'assainissement (le tout intégrant automatiquement le domaine public), par acte en la forme administrative, procure une certaine connaissance du problème.

Que vous le vouliez ou non, vous n'avez pas à réécrire la loi, et vous devriez tenir compte de l'article L.2124-35 du CG3P qui rappelle qu'une AOT ne peut pas concerner le domaine public naturel tel qu'un terrain.

Maintenant si vous vous posez des questions sur la gestion des biens publics sachez que n'importe quel administré pourra saisir le TA quant à cette illégale bienveillance.

Donc il serait peut-être plus sage de ne pas s'exprimer pour éviter de se tirer une balle dans le pied.

Par **Yukiko**, le **22/07/2020** à **13:25**

Il serait plus sage de ne pas s'égarer et de se contenter de répondre concrètement à une question concrète.

Pour résumer usucapion, non. Achat possible mais seulement si la commune est disposée à vendre, ce qu'elle n'est pas obligée de faire. Le reste est sans intérêt.

La question n'est pas de savoir si vous connaissez mieux le CG3P, le CGCT ou le code rural que d'autres. L'étalage intempestif de votre science auto-proclamée n'intéresse personne.

Par **beatles**, le **22/07/2020** à **14:35**

Je remarque que lorsque vous êtes à court d'arguments légaux et réglementaires vous devenez agressif, si ce n'est plus, alors que l'intervenant informe que la Commune ne veut pas vendre et qu'il demande s'il ne peut pas usucaper et que cela concerne la propriété des personnes publiques qui est codifiée.

Un terrain accessible par la voirie communale (l'intervenant ne faisant pas état d'une quelconque servitude... quoi que !!!) qui n'est donc pas enclavé, contrairement à ce qu'il voudrait que ce soit postérieurement, et d'après la législation et la réglementation auxquelles il faut ajouter la jurisprudence administrative que je vous laisse rechercher, ne peut faire partie que du domaine public (naturel) qui est inaliénable et imprescriptible en plus d'être insaisissable (article L.2311-1 du CG3P).

Je rappelle donc le début de ma première intervention qui se voulait faire suite et préciser celle de #youris :

[quote]

Il existe un Code qui concerne la propriété des personnes publiques (CG3P) dont fait partie une Commune !

Article L1 :

« Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics. »

Concernant les biens relevant du domaine public, dont fait partie le jardin que vous utilisez avec la bienveillance de la Commune.

Article L3111-1 :

« Les biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#), qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles. »

[/quote]

L'on ne peut pas être plus concis et précis !

J'ajouterai que si la Commune ne veut pas déclasser, pour pouvoir vendre, dans le domaine privé, c'est qu'elle doit avoir une bonne raison, que devrait connaître l'intervenant.

Si je fais référence à une expérience dans le « domaine » c'est simplement pour monter que, personnellement, j'évite de dire des paroles en l'air.