

Notaire - L'acte de notoriété acquisitive contredisant des titres publiés : défaut de publicité foncière et responsabilité notariale - Commentaire par Jean-Marie Delpérier

La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 19, 13 Mai 2016, 1152

L'acte de notoriété acquisitive contredisant des titres publiés : défaut de publicité foncière et responsabilité notariale

Commentaire par Jean-Marie Delpérier notaire, professeur associé à l'université de Rennes 1, membre de l'IODE

Notaire

[Cass. 1re civ., 3 févr. 2016, n° 14-20.201](#) : [JurisData n° 2016-002103](#) ; [JCP N 2016, n° 7-8, act. 305](#)

C'est un arrêt de rejet que rend la première chambre de la Cour de cassation le 3 février 2016, relativement à un litige concernant la responsabilité d'un notaire et d'une Société Civile Professionnelle ayant régularisé une cession de droits indivis sur la base d'une notoriété acquisitive dont l'efficacité est discutable. Les juges de première instance ont reconnu une faute du notaire instrumentaire, et ont justement écarté toute faute de son successeur (la SCP), mais ils ont débouté le plaignant de sa demande de réparation intégrale de son préjudice au motif de l'existence d'une simple perte de chance conduisant à une indemnisation partielle. Le client mécontent a interjeté appel du jugement (*CA Aix-en-Provence, 27 mars 2014*) mais il a été débouté de ses deux demandes rectificatives, devant toujours se contenter de l'indemnisation partielle, tandis selon son avocat que « la perte d'une chance n'est qu'un palliatif au doute pesant sur la causalité du préjudice final alors qu'en matière d'acte authentique, le notaire a une obligation de résultat ».

Note :

La notoriété acquisitive n'est pas un titre, mais un simple moyen de preuve préconstituée d'une possession qu'il est impossible d'utiliser contre son propre titre pour le modifier (*C. civ., art. 2270* : « *On ne peut pas prescrire contre son titre, en ce sens que l'on ne peut point se changer à soi-même la cause et le principe de sa possession* »). Dès lors, il faut penser à régulariser une reconnaissance de conseil donné circonstanciée dans laquelle le notaire expliquera à l'acquéreur qu'il ne devra pas se plaindre d'avoir acquis *a non domino* s'il n'obtient pas un jugement en sa faveur validant la possession de son vendeur...

Confronté à une indivision d'origine successorale dont plusieurs décès successifs n'avaient pas donné lieu à établissement d'actes notariés, le notaire s'est résolu à accepter la demande des trois indivisaires de régulariser un acte de notoriété acquisitive pour possession trentenaire. Il pensait sans doute pouvoir éviter ainsi d'avoir à établir une cascade d'attestations immobilières après décès, les coindivisaires étant tous d'accord semble-t-il pour ne pas régulariser ces successions (l'affaire se déroule dans les Alpes-Maritimes). La solution se révèle imparfaite, même si le problème rencontré au cas d'espèce n'était pas insurmontable, car limité au système de publicité foncière... Le notaire, fort de cette notoriété dont on ne nous dit pas si elle a été publiée ou non, la précision étant indifférente à la solution du litige, régularise un acte de cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision au profit d'un des trois indivisaires, se contentant de la mention de la notoriété acquisitive à titre d'origine de propriété. Un problème est alors apparu lors de la publicité foncière de l'acte de cession-licitation, le conservateur des hypothèques - ainsi nommé alors - ayant refusé de publier la cession au motif d'une double chaîne d'effet relatif sur une des parcelles et au motif de l'inclusion d'une autre parcelle dans une copropriété voisine...

Le notaire et la SCP de notaires qui lui a succédé ont tenu le client dans l'ignorance de ces difficultés de publication. Le coindivisaire cessionnaire qui ne semble plus croire en sa qualité de propriétaire du terrain et de la maison licités, recherche alors la responsabilité de l'officier public en invoquant pour préjudice la valeur de l'immeuble qu'il ne peut revendre et à titre de préjudice moral, l'indemnisation des deux condamnations subies du fait de ses voisins pour avoir entreposé des déchets sur sa propriété et avoir édifié une construction illicite d'un cabanon en appui sur l'immeuble du voisin. Il aurait sans doute dû rajouter à la liste de ses préjudices : l'âge du capitaine !

La Cour de cassation relève un défaut d'information préalable sur les risques liés à une origine de propriété consistant dans une notoriété acquisitive, insusceptible de garantir à elle seule l'établissement d'un titre à travers une licitation, mais un tel défaut de conseil ne pouvait causer que « la perte d'une chance de renoncer à la conclusion de l'acte litigieux » (la licitation).

• Il apparaît ainsi que la faute n'était pas dans l'établissement de la notoriété acquisitive. L'argumentation de l'avocat n'était certes pas dénuée de pertinence. Tout d'abord, il n'attaquait pas directement la régularisation de la notoriété acquisitive, dont pourtant il relevait que la simple consultation du cadastre permettait d'identifier la propriété exclusive d'un des indivisaires sur l'une des parcelles et l'inclusion d'une autre parcelle dans une assiette de copropriété. Ces deux éléments pris isolément n'avaient pas valeur de preuve de propriété des tiers mais laissaient planer un doute sur l'efficacité de la possession concernant ces deux parcelles et étaient facilement accessibles... À ce stade, la responsabilité du notaire ne peut être engagée car son rôle est limité à recueillir les témoignages de deux personnes tiers et d'assurer la conservation des preuves qui lui sont produites. Il n'est pas juge de la possession même s'il peut refuser son concours s'il estime celle-ci frauduleuse. Mais nous ne saurions trop déconseiller de régulariser des notoriétés acquisitives en négligeant d'opérer un minimum de recherches, car il pourrait au moins être reproché au notaire d'avoir régularisé un acte inutile. Régulariser une notoriété acquisitive n'est pas en soi une faute car elle témoigne somme toute uniquement de la volonté des possesseurs de revendiquer leur usucapion. Il suffit qu'ils attendent trente ans après l'acte pour pouvoir prétendre avec certitude à la propriété du bien à défaut de revendication (*Cass. 3e civ., 17 oct. 2007, n° 06-17.220* : [JurisData n° 2007-040868](#) ; [JCP N 2008, n° 9-10, 1135, note J.-Y. Maréchal](#), qui consacre l'utilisation de la notoriété acquisitive comme point de départ d'une prescription de trente ans). Le problème ne vient donc pas de la notoriété mais de la cession à titre de licitation régularisée en suite de cette notoriété et de l'assimilation, dans cet acte, de la notoriété acquisitive à un titre de propriété. La licitation n'était pas justifiée par la notoriété mais par l'usucapion invoquée. Or cette usucapion ne pouvait être reconnue que dans un procès en revendication mené par les véritables propriétaires des parcelles litigieuses (*111e Congrès des notaires de France. Strasbourg, 10-13 mai 2015. La sécurité Juridique, un défi authentique : rapport, § 4025 et s.* - V. également la proposition adoptée en séance du congrès sur la création d'une procédure gracieuse de titrement).

• La faute n'était pas plus présente dans l'établissement de la licitation. Sans jugement, pas de titre. Dès lors, le notaire n'était pas dispensé de faire un travail de recherche sur l'origine de propriété. Mais ce n'est pas encore à ce niveau que se situait la faute de l'officier public, car en l'espèce il n'y avait pas revendication de

la propriété par un tiers, mais seulement un refus de publier l'acte de licitation. Paradoxalement, la solution était relativement simple pour l'une des parcelles. C'est en effet un simple procès-verbal de cadastre qui générerait une double chaîne d'effet relatif, or cette « erreur » du service du cadastre aurait pu être rectifiée par une simple attestation du notaire dans un exposé préalable de son acte si elle avait été détectée à temps. Celle-ci faisant défaut, il ne restait plus qu'à régulariser un acte rectificatif entre les parties à la licitation, en utilisant si nécessaire le pouvoir fréquemment introduit à cette fin dans les actes notariés. En effet, la propriété exclusive affirmée par ce document du cadastre ne valant pas titre, désignait l'un des signataires de la notoriété acquisitive, excluant toute revendication de sa part. C'est donc essentiellement l'inclusion de la deuxième parcelle dans une copropriété voisine qui provoquait un blocage insurmontable en matière de publicité foncière. Un acte rectificatif était nécessaire avec l'intervention des copropriétaires voisins. Il semble à la lecture du pourvoi que cette copropriété se soit effondrée par la réunion en une seule main de la propriété de l'ensemble des lots. Un seul « copropriétaire » était donc concerné. Peut-être était-ce justement l'un des voisins avec qui le plaignant avait été par ailleurs en procès... Dès lors l'impossibilité de régularisation évoquée par la SCP successeur du notaire instrumentaire était pleinement justifiée et il n'apparaissait plus possible de lui reprocher de n'avoir pas fait publier l'acte de son prédécesseur, ce que les juges du fond et la Cour de cassation ont acté. L'établissement de la licitation n'était pas fautif car elle emportait cession par deux coïndivisaires des droits qu'ils tenaient sur les immeubles objet de la notoriété. À ce titre, l'acte était efficace.

- La faute résultait en réalité de l'absence d'information sur les conséquences de l'acte de licitation. Le cessionnaire restait exposé à l'action en revendication éventuelle des propriétaires en titre, et subsidiairement à l'inopposabilité de sa propriété contre un titre régulièrement publié du fait de l'impossibilité de publier son acte de cession. C'est de cette dernière impossibilité que le notaire aurait dû informer le cessionnaire pour lui permettre de choisir de ne pas régulariser l'acte dont l'opposabilité était susceptible d'être discutée. C'est l'analyse de la Cour de cassation, qui énonce : « les fautes des notaires ayant consisté à ne pas avoir averti (...) des risques d'un défaut de publication de la vente et à ne pas l'avoir informé, après la rédaction de l'acte, des difficultés rencontrées et des moyens d'y remédier, n'avaient pu causer à ce dernier que la perte d'une chance de renoncer à la conclusion de l'acte litigieux »... Nous pensons pour notre part que le notaire aurait dû lever des états hypothécaires avant de régulariser l'acte de notoriété acquisitive, ce qui aurait permis de révéler cette situation fâcheuse... Cette légèreté est blâmable même si elle n'intéresse pas le contentieux analysé qui ne porte que sur l'acte de licitation. Le notaire aurait pu éviter au cas particulier toute responsabilité s'il avait pensé à régulariser une simple reconnaissance de conseil donné, ce qu'il ne semble même pas avoir fait.

- Cependant, la demande d'indemnisation était excessive. Le plaignant est sans doute l'artisan du rejet de sa demande en formulant des demandes d'indemnisation exagérées. Ainsi le préjudice ne peut être de la valeur de l'immeuble même devenu invendable en l'état, car l'acte ne porte que sur 27/28es indivis dudit immeuble, et son annulation pure et simple lui laisserait 1/28e indivis dont il ne pourrait reprocher au notaire de l'avoir rendu « invendable ». Ensuite, il peut paraître curieux de demander une indemnisation à l'officier public pour inefficacité de son acte, quant au transfert de la propriété effective des biens, sans induire l'inefficacité de la revendication de l'usucapion, c'est-à-dire sans invoquer la fraude potentielle constituée par les déclarations des trois colicitants parties requérantes à la notoriété acquisitive, contre qui, si la thèse devait être admise, le notaire profiterait d'un recours subrogatoire... Il y avait donc une incompatibilité à soutenir une responsabilité directe du notaire pour inefficacité de son acte, qui ne peut résulter que de l'inexactitude des affirmations contenues dans la notoriété acquisitive... Si l'obligation de publier dans le délai légal est une obligation de résultat, le défaut de publication n'emporte pas la perte de la qualité de propriétaire, ni même l'inefficacité de l'acte. La publicité foncière n'est même pas un préalable nécessaire à la revente de l'immeuble.

À ce préjudice trop largement entendu, les juges du fond ont finalement répondu par une causalité partielle qui permet une juste indemnisation. Notre plaignant et son avocat n'ont pas voulu abandonner leurs prétentions à la réparation intégrale du préjudice, excluant de se contenter de l'indemnisation partielle qui avait été accordée au titre d'une simple perte de chance. Cet entêtement conduit logiquement à l'irrecevabilité de sa demande et au rejet du pourvoi.

Conseil pratique

La notoriété acquisitive ne peut être une solution quand il existe un titre publié. Le premier contrôle à faire est de vérifier pour chaque parcelle l'état des publications. La notoriété acquisitive n'est pas un titre, vendre ensuite l'immeuble oblige à prévenir l'acquéreur de l'incertitude qui pèsera sur son titre. Une reconnaissance de conseil donné s'impose.

Mots clés : Notaire. - Devoir de conseil. - Acte de notoriété. - Renonciation à la conclusion de l'acte. - Perte d'une chance