

Pratique notariale de la prescription trentenaire : l'acte de notoriété acquisitive

Etude Étude rédigée par Imran Omarjee Imran Omarjee est diplômé notaire, SCP Hoarau et Le Goff (La Réunion),
et Florence Grivaux Florence Grivaux est juriste, SCP Saintamon (La Réunion)

PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Lorsque le possesseur d'un bien immobilier veut le louer ou en disposer, il doit justifier de sa qualité de propriétaire. En l'absence d'un titre de propriété régulier, le Code civil lui reconnaît cette qualité dès lors que sa possession remplit une condition de durée et revêt certains caractères. Le notaire sera alors chargé d'établir un acte dit de « notoriété acquisitive » pour conforter cette possession et ainsi permettre la cession ou la location du bien. Zoom sur les effets et la nature de cette pratique notariale, tout en examinant les précautions à prendre lors de l'établissement de cet acte.

1. - Il existe plusieurs moyens d'accéder à la propriété immobilière. Le premier mode d'accession correspond à ce qu'il est communément appelé le « transfert de propriété », quelle que soit la forme que celui-ci revêt et le contexte dans lequel il intervient (vente, donation, partage, adjudication, licitation, etc.). Ainsi, une personne transmet à une autre les droits et pouvoirs qu'elle détenait sur la chose, dans leur étendue comme dans leur limite.

Une personne peut également devenir propriétaire d'un bien immobilier sans obtenir son droit d'une personne ou d'un acte juridique, mais simplement en respectant certaines conditions de fait fixées par la loi. L'un de ces modes d'accession « originaire » à la propriété est la prescription acquisitive, encore appelée prescription trentenaire ou usucapion.

2. - La prescription acquisitive, qui découle d'une possession dite « utile » du bien, permet l'acquisition d'un droit réel, en l'occurrence le droit de propriété. Pour cela, la possession du bien immobilier doit avoir été continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire ([C. civ., art. 2261](#)), le tout durant un certain délai. Ce délai est en principe de trente ans, mais peut être réduit à dix ans si le possesseur est titulaire d'un titre et qu'il est de bonne foi ([C. civ., art. 2272](#)). L'objectif du législateur est de valoriser et protéger les droits du possesseur, tout en protégeant le véritable propriétaire du fonds, et son « droit sacré » de propriété, conformément à l'article 1er du premier protocole de la Convention européenne des droits de l'Homme [Note 1](#), selon lequel « nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique ». Ainsi, le propriétaire dispose de différents moyens d'action pour faire valoir et protéger son droit de propriété. Néanmoins, en instaurant la prescription acquisitive, le législateur a également pris en compte le fait qu'au fil du temps, le possesseur devient économiquement plus utile au fonds que le propriétaire lui-même. L'impérieuse nécessité de ne pas laisser un bien indéfiniment inexploité économiquement, constitue aujourd'hui une cause d'utilité publique justifiant l'usucapion. Ainsi, la Cour européenne des droits de l'homme a jugé que l'usucapion était conforme à l'article 1er du premier protocole de la CEDH [Note 2](#). L'usucapion pourrait à ce titre être considéré comme un moyen pratique et efficace d'acquérir la propriété, puisque fondé sur une situation de fait qui perdure. En réalité, sa preuve n'est guère évidente. En effet, pour pouvoir établir son droit de propriété, le possesseur devra fournir des éléments matériels attestant que sa possession emporte, tant au regard de sa durée que des caractéristiques qu'elle revêt, acquisition du droit de propriété. Afin de faciliter cette preuve, ces divers éléments peuvent être réunis au sein d'un acte juridique appelé « notoriété acquisitive ».

3. - Cet acte, issu de la pratique notariale, a connu un certain succès, en ce qu'il offre au possesseur une apparente sécurité juridique. Toutefois, l'utilité reconnue à cet acte a quelque peu, nous semble-t-il, été détournée de sa finalité première. En effet, l'acte de notoriété acquisitive a pu parfois être assimilé à un mode à part entière d'accession à la propriété. En réalité, il n'est pas en lui-même une preuve de l'usucapion : il permet simplement de réunir les divers éléments dont dispose le possesseur pour justifier d'une possession du bien utile pour prescrire.

De fait, l'acquisition du droit de propriété par la prescription acquisitive, même si elle est appuyée par un acte de notoriété, peut faire l'objet d'une contestation au moyen d'une action en revendication, qui sera accueillie favorablement si la preuve contraire est rapportée.

On peut dès lors s'interroger sur la force juridique de l'acte de notoriété acquisitive, ainsi que sur sa réelle utilité. Dans quelle mesure cet acte permet-il l'établissement et la justification du droit de propriété issu de l'usucapion ? De telles questions nécessitent que l'on s'intéresse à la nature et aux effets juridiques de l'acte de notoriété acquisitive (1), afin de pouvoir déterminer les précautions à prendre lors de son établissement, et d'en assurer ainsi la légalité et l'efficacité (2).

1. Nature et effets juridiques de l'acte de notoriété acquisitive

4. - L'étude des effets de l'acte de notoriété acquisitive (B) implique que l'on garde à l'esprit qu'il ne s'agit que d'un moyen de preuve, parmi tant d'autres, du droit de propriété dont dispose une personne sur un bien (A).

A. - L'acte de « notoriété acquisitive », mode de preuve de l'usucapion

5. - L'acte de notoriété acquisitive a pour mission de constater l'existence de faits caractérisant une possession utile pour prescrire. Il ne peut en aucun cas à lui seul créer un droit au profit du possesseur (1°). Ne reposant ainsi que sur des éléments factuels, il apparaît comme un acte juridiquement fragile et aisément contestable (2°).

1° Un acte non créateur de droits

6. - L'acte de notoriété acquisitive, établi par le notaire pour établir la preuve d'une possession utile afin de pouvoir prescrire, n'est en rien source de droit. En effet, il ne crée ni ne constate le droit de propriété. Ce dernier est acquis du fait de la prescription acquisitive, qui ne résulte pas d'un acte juridique, mais de l'écoulement du temps. Ainsi, l'acte de notoriété acquisitive ne constitue pas un titre de propriété^{Note 3}.

Dès lors, seul le juge est habilité, dans le cadre d'une action appelée « action en revendication », à constater que l'usucapion est établi et que le possesseur est le véritable propriétaire du bien en cause, à l'exclusion de tout acte notarié^{Note 4}. Par conséquent, l'acte de notoriété acquisitive n'exonère nullement le possesseur de prouver judiciairement la réalité de son droit de propriété^{Note 5}.

Il appartient ainsi au juge judiciaire de vérifier la présence d'actes matériels caractérisant la possession^{Note 6}. À cette étape de la procédure, l'acte de notoriété peut jouer un rôle décisif, car il regroupe de manière opportune et cohérente les éléments matériels permettant d'établir l'existence, les caractéristiques et la durée de la possession fondant l'usucapion. Il peut ainsi contenir des témoignages, des rapports d'expertise, un bornage contradictoire, etc. Également, étant établi à la requête du possesseur, l'acte renfermera l'*animus domini* de celui-ci, c'est-à-dire la volonté de celui qui exerce l'acte matériel de jouissance de se comporter en propriétaire.

La vente du bien n'élimine en rien le spectre de l'action en revendication qui pèse sur le droit du possesseur. Il convient donc d'établir un acte de notoriété le plus complet et le plus solide possible

7. - Toutefois, il convient de garder à l'esprit que ces actes matériels pourront eux-mêmes être contestés par une personne faisant valoir son droit de propriété sur le bien à l'encontre du possesseur. En effet, si l'acte de notoriété acquisitive constitue un outil probatoire utile, rien ne s'oppose à ce qu'une preuve contraire ne soit rapportée par la personne revendiquant la propriété du bien. Or, la preuve du droit de propriété est libre : elle peut se faire par tous moyens, notamment à l'aide de divers documents, témoignages, présomptions ou indices^{Note 7}.

Partant, la personne qui requiert du notaire l'établissement d'un acte de notoriété acquisitive doit impérativement avoir connaissance de l'importance et la probabilité du risque d'exercice d'une action en revendication et des conséquences juridiques qui pourraient en découler.

2° La possible remise en cause de l'acte de notoriété acquisitive par l'action en revendication

8. - Même en présence d'un acte de notoriété acquisitive, la réalité de l'usucapion peut être remise en cause par la contestation du respect des caractéristiques et de la durée de la possession utile pour prescrire prévues aux [articles 2261 et 2272 du Code civil](#). En effet, le propriétaire d'un bien dispose de la possibilité de faire reconnaître et sanctionner son droit de propriété au moyen de l'action en revendication. La charge de la preuve lui incombe et il lui appartient, donc, de prouver son droit de propriété. Cette action réelle immobilière, qui constitue un accessoire indissociable du droit de propriété, ne s'éteindra qu'à la disparition de ce droit en principe imprescriptible^{Note 8}. Sous cette réserve, le délai trentenaire de l'action en revendication ne court à l'égard du véritable propriétaire qu'à compter du jour où il a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. Le délai de l'action en revendication ne court donc à l'égard du propriétaire que si deux conditions sont réunies :

- le propriétaire a ou devrait avoir connaissance de son droit de propriété sur la chose ;
- le revendiquant a ou devrait avoir connaissance de la possession de son bien par un tiers.

9. - Si ces deux conditions sont réunies mais que le véritable propriétaire ne revendique pas son droit sur la chose dans un délai de trente ans, le droit de propriété du possesseur acquis par le jeu de la prescription acquisitive ne pourra plus être contesté par lui.

Par ailleurs, le départ du délai de prescription de l'action en revendication doit être distingué de la prescription acquisitive. En effet, le départ de la possession par un tiers et celui de la connaissance de la possession par le véritable propriétaire ne sont pas forcément concomitants. De fait, les conditions de la prescription acquisitive peuvent être remplies et l'acte de notoriété établi sans que pour autant le délai de l'action en revendication n'ait commencé à courir, le véritable propriétaire ignorant alors ses droits sur la chose. Dans un tel cas de figure, l'acte de notoriété acquisitive pourra être contesté dans le délai de trente ans à compter de la découverte de son droit par une personne s'estimant le véritable propriétaire du bien. Par conséquent, les incertitudes planant sur le départ du délai d'exercice de l'action en revendication rendent l'acte de notoriété acquisitive fragile, celui-ci pouvant être remis en cause judiciairement bien des années après son établissement. Or, cette insécurité juridique est d'autant plus grande que le possesseur, ignorant généralement l'existence ou l'identité des éventuels propriétaires, est rarement en mesure de déterminer avec exactitude le point de départ du délai de la prescription acquisitive.

Point de départ du délai de prescription acquisitive	Point de départ du délai de l'action en revendication
Jour de l'entrée en possession du bien dans les conditions de l' article 2261 du Code civil	Jour à compter duquel le véritable propriétaire a eu ou aurait dû avoir connaissance : - de son droit de propriété sur le bien ; - de la possession du bien par un tiers dans les conditions de l' article 2261 du Code civil .

Raison pour laquelle, il ne peut qu'être recommandé au possesseur souhaitant se voir attribuer un titre de propriété d'agir en justice afin que ses droits soient judiciairement consacrés.

10. - Il peut ainsi agir sur le fondement de l'action possessoire, à savoir l'action qui a pour objet de protéger le possesseur contre toute dépossession ou tout trouble venant menacer sa possession sans qu'il n'ait à prouver la réalité des droits sur le bien. Son principe est posé par l'[article 2278 du Code civil](#) : « La possession est protégée, sans avoir égard au fond du droit, contre le trouble qui l'affecte ou la menace ». Les conditions de l'action possessoire sont posées par l'[article 1264 du Code de procédure civile](#) : « (...) les actions possessoires sont ouvertes dans l'année du trouble à ceux qui, paisiblement, possèdent ou détiennent

depuis au moins un an (...) ». Il appartient donc à celui qui invoque la protection possessoire de démontrer l'efficacité de la possession alléguée par lui et la réalité du trouble dénoncé. Néanmoins, cette action suppose que le possesseur soit victime d'un trouble, c'est-à-dire « tout fait matériel ou tout acte juridique qui, soit directement et par lui-même, soit indirectement, constitue ou implique une prétention, même de bonne foi, contraire à la possession d'autrui » [Note 9](#). En l'espèce, l'exercice de cette action ne se justifierait qu'en cas de trouble, sans que le fond du droit, et plus spécifiquement l'existence ou l'absence du droit de propriété du possesseur sur le bien en cause ne soient examinés par le juge.

11. - La solution serait alors que le possesseur agisse sur le fondement de l'action pétitoire, à savoir l'action par laquelle on entend se faire reconnaître au fond un droit de propriété, l'objectif étant que la question de la légitimité juridique de l'emprise soit posée ([CPC, art. 1265](#)). Là aussi, le demandeur doit avoir été victime d'un trouble ou d'une dépossession pour pouvoir exercer cette action : le droit de propriété du demandeur doit faire l'objet d'une remise en cause, que l'action en revendication aura dès lors pour vocation de faire disparaître [Note 10](#). À noter que les actions possessoire et pétitoire ne peuvent se cumuler ([CPC, art. 2265](#)) et que l'action pétitoire engagée postérieurement à l'action possessoire rend celle-ci sans objet lorsqu'elle tend aux mêmes fins [Note 11](#). En tout état de cause, le tribunal compétent est le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'exercice de ces actions supposant que le possesseur soit victime d'un trouble, elles ne paraissent pas convenir à celui qui bénéficie d'une possession paisible et non contentieuse et qui, en requérant l'établissement d'un acte de notoriété, souhaite en définitive se voir attribuer un titre de propriété. Aussi, et afin de répondre à cet objectif de sécurisation des droits de chacun, nous suggérons que l'acte de notoriété notarié puisse être homologué par le juge. Il appartiendrait alors à ce dernier, si les conditions étaient réunies, de confirmer le bénéfice du jeu de la prescription trentenaire ; le juge pouvant compléter les éléments contenus dans l'acte notarié par une enquête ordonnée par ses soins. Cette action, bien qu'elle ne soit pas à ce jour prévue par la loi, aurait le mérite de permettre au possesseur de jouir pleinement des prérogatives du propriétaire sans risques et sans dangers.

S'estimer propriétaire du bien du seul fait de l'établissement de l'acte de notoriété, sans « confirmation » judiciaire de son droit de propriété par l'exercice de l'action pétitoire en sus de la notoriété acquisitive, apparaît donc très risqué juridiquement, et ce d'autant plus que cet écueil peut perdurer plusieurs dizaines d'années. Il convient donc de cibler ces effets juridiques, afin de déterminer ce que le possesseur pourra ou non effectuer une fois l'acte établi.

B. - Les effets juridiques et la portée de l'établissement de l'acte de notoriété acquisitive

1° Conséquences juridiques sur les demandes d'autorisations d'urbanisme

12. - La problématique est la suivante : le possesseur du bien, qui a établi un acte de notoriété acquisitive peut-il légalement se faire délivrer une autorisation d'urbanisme ?

Le Code de l'urbanisme dispose que seuls peuvent déposer une déclaration préalable ou une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir le propriétaire du terrain, son mandataire, ou une personne attestant être autorisée par eux à exécuter les travaux. Or, l'acte de notoriété ne confère pas de droit de propriété au possesseur, qui n'a pas, par ailleurs, été autorisé par le véritable propriétaire à exécuter les travaux. Néanmoins, il ressort de ces dispositions que la vérification de la justification de la qualité du demandeur est laissée à ce dernier. Il appartient donc au pétitionnaire de s'assurer du respect des règles de droit privé, notamment de la réalité de son droit de propriété ou de l'existence d'un titre lui permettant de réaliser l'opération.

13. - Ainsi, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol demandée par le possesseur de l'immeuble pourra, *a priori*, lui être délivrée par l'autorité compétente, mais elle le sera sous réserve des droits des tiers, et donc d'une éventuelle action en revendication du véritable propriétaire. Or, comme il a été exposé précédemment, l'action en revendication ne court qu'à compter de la connaissance par l'éventuel tiers propriétaire de son droit de propriété sur le terrain d'assiette du permis ainsi délivré. La réalisation de l'opération projetée par le possesseur, même s'il est détenteur titulaire d'un acte de notoriété, est donc affectée d'une grande insécurité juridique.

Cette insécurité juridique est renforcée par le fait que lorsqu'elle aboutit, l'action en revendication donne lieu à la restitution au véritable propriétaire de son terrain. En outre, en vertu de [l'article 555 du Code civil](#), le véritable propriétaire du bien pourra demander la suppression des constructions y édifiées, ou au contraire décider de les conserver, moyennant une indemnité versée au possesseur. Ainsi, construire sur le terrain objet de l'acte de notoriété acquisitive peut s'avérer très risqué pour le possesseur.

Néanmoins, le fait de construire constituera un élément matériel de possession qui pourra être rapporté comme preuve en cas de contentieux sur les conditions de l'effectivité de l'occupation.

L'acte de notoriété n'étant pas créateur de droits, sa publication au Bureau des hypothèques n'emporte en principe aucune conséquence juridique : publié ou non, il ne crée pas de droit de propriété

2° Conséquences juridiques sur la validité de droits réels et personnels consentis par le possesseur

14. - Le possesseur peut, en outre, être amené à consentir des droits sur le bien, tels qu'un bail commercial, un bail d'habitation, un bail à construction, etc.

Dans une telle hypothèse, il sera dans l'obligation de garantir son preneur en cas d'éviction résultant d'un trouble de droit, et ce, que l'éviction soit totale ou partielle. Ainsi, le possesseur devra indemniser son cocontractant locataire en cas de prétention juridique émise par un tiers sur le bien, qui viendrait contredire le droit qui a été conféré au preneur par le bail.

En outre, si l'éviction du locataire est totale, c'est-à-dire si ce dernier n'est plus du tout en mesure d'exercer son droit, [l'article 1184 du Code civil](#) prévoit que le preneur pourra demander la résolution ou la résiliation du contrat, ainsi que l'allocation par le bailleur de dommages-intérêts pour le préjudice qu'il a subi du fait de l'éviction. Or, tel sera le cas si l'action en revendication engagée à l'encontre du « bailleur » aboutit.

Consentir des droits réels ou personnels sur le bien peut donc, là encore, s'avérer très risqué pour le seul titulaire d'un acte de notoriété. Cette constatation se vérifie également en matière de vente.

3° Vente de l'immeuble objet de l'acte de notoriété

15. - La question des conséquences juridiques de l'acte de notoriété se pose encore et surtout en matière de transfert de propriété, et plus particulièrement en matière de vente : le possesseur ayant établi un acte de notoriété acquisitive peut-il conclure une vente ?

L'acte de notoriété ne conférant en lui-même aucun droit de propriété au possesseur, il peut sembler assez risqué de réaliser une vente de l'immeuble en cause, et ce pour les deux parties, dans la mesure où une action en revendication peut éventuellement être engagée par le véritable propriétaire. La vente ne pourrait être totalement sécurisée que si l'usucapion était reconnue par le juge.

Le risque concerne tout d'abord le vendeur. En effet, ce dernier doit garantir l'acquéreur en cas d'éviction pouvant résulter de l'aboutissement d'une action en revendication exercée par le véritable propriétaire ([C. civ., art. 1626](#)). Le vendeur a dans ce cas l'obligation de restituer le prix à l'acquéreur, de lui verser des dommages et intérêts en cas de préjudice subi du fait de son éviction ([Note 12](#)), et de le rembourser pour les frais qu'il a engagés pour améliorer ou réparer le bien ([C. civ. art. 1624](#)).

16. - Mais une vente conclue dans de telles conditions s'avère surtout dangereuse pour l'acquéreur. En effet, même s'il bénéficie de la garantie d'éviction, il n'est pas certain qu'il puisse se voir rembourser le prix qu'il a versé, notamment si le vendeur est devenu insolvable. En outre, la garantie d'éviction n'est pas d'ordre public. Ainsi, est valable la clause qui informe l'acquéreur d'un fait précis et défini, antérieur à la vente, et de nature à provoquer son éviction, si ce dernier a accepté d'en supporter le risque, sans pouvoir former de recours contre le vendeur ([Note 13](#)). Raison pour laquelle, en pratique, l'acte de vente contiendra, à la suite de l'origine de propriété, une déclaration par laquelle les acquéreurs reconnaissent que le notaire les a avertis de ce que l'acte de notoriété relaté ne leur procure pas une sécurité absolue quant au droit de propriété du vendeur et qu'il ne peut être exclu qu'une contestation survienne et que précisément, ils ne sont pas totalement à l'abri d'une action en revendication du bien acquis par eux, ce qui pourrait avoir pour résultat leur dépossession totale et sans contrepartie. Il sera alors précisé que « les acquéreurs déclarent, malgré tout, procéder à l'acquisition du bien et requièrent à cet effet le notaire de recevoir l'acte ; ils acceptent néanmoins de prendre en charge le risque relaté ».

Par conséquent, en cas d'action en revendication, si le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente a informé l'acquéreur du risque inhérent à l'achat d'un bien dont la propriété n'est pas certaine et qui ne repose que sur l'existence d'un acte de notoriété acquisitive, et que celui-ci l'a expressément accepté, il ne pourra pas se prévaloir de la garantie d'éviction.

Ainsi, la vente du bien n'élimine en rien le spectre de l'action en revendication qui pèse sur le droit du possesseur. C'est pourquoi, il convient en pratique d'établir un acte de notoriété le plus complet et le plus solide possible.

2. L'établissement de l'acte de notoriété acquisitive

17. - L'établissement d'un acte de notoriété acquisitive exige que soient rassemblés un certain nombre d'éléments matériels attestant de la possession du requérant (**A**). La vigilance du notaire à ce sujet doit être accompagnée d'une recherche active des éventuels propriétaires du bien et par une information la plus étendue possible des tiers (**B**).

A. - Le contenu de l'acte de notoriété acquisitive

18. - L'acte de notoriété acquisitive doit contenir un ensemble d'éléments matériels permettant de prouver une possession utile (**1°**) et trentenaire (**2°**).

B. - Établissement de l'existence d'une possession utile pour prescrire

19. - Il convient de conférer à l'acte de notoriété acquisitive une solidité juridique maximale, afin d'assurer au possesseur la reconnaissance de l'usucapion en cas d'action en revendication, et donc de sécuriser les opérations juridiques susceptibles d'intervenir par la suite sur le bien. Partant, il appartient au possesseur et au notaire d'optimiser le caractère probatoire de cet acte en l'étayant de tous les éléments matériels permettant de prouver que la possession est utile pour prescrire, c'est-à-dire qu'elle est, à savoir une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Ces éléments matériels de preuve sont à privilégier, le juge considérant que les actes juridiques sont insuffisants à eux seuls pour prouver la possession ([Note 14](#)).

20. - Ainsi, il paraît opportun de rassembler les éléments suivants en vue de l'établissement d'un acte de notoriété acquisitive :

- état hypothécaire, ce qui permettra au notaire de prendre connaissance des différentes opérations qui ont été publiées sur le fichier tenu par le conservateur des hypothèques compétent, depuis sa création : ventes, attestations immobilières dressés après décès, partage, donation, échange, etc., mais aussi les opérations de division ou de remembrements parcellaires. La consultation de ce fichier permettra ainsi, le cas échéant, d'identifier les véritables propriétaires ;
- témoignages de voisins de plus de quarante-huit ans ; cette exigence d'âge est justifiée par le fait que les témoins doivent avoir été majeurs au moment des faits, et qu'ils doivent en outre pouvoir attester de la possession et de sa durée trentenaire), ou de toutes autres personnes, à l'exception de celles ayant des liens de parenté et d'alliance avec celui qui invoque la prescription ([Note 15](#)) ;
- bornage contradictoire : ce document régi par l'[article 646 du Code civil](#), fixe les limites du terrain en cause par rapport aux terrains qui lui sont contigus, doit être accepté par tous les propriétaires des terrains concernés pour pouvoir leur être opposable ;
- extrait cadastral au nom du possesseur avec indication de la date d'inscription de l'immeuble à la cote de l'intéressé ;
- certificat délivré par le maire indiquant le nom du possesseur, voire des possesseurs successifs, mentionnant les dates correspondant à la prise de possession (ce document, bien que sans valeur juridique, constitue un élément de preuve ([Note 16](#)) ;

- factures d'abonnement (eau, électricité, gaz...), qui constituent un indice sur l'identité de la personne occupant effectivement les lieux ;
- constat d'huissier attestant de l'occupation réelle du bien par le possesseur (sur l'occupation réelle du bien par le possesseur et ses auteurs, en ce sens [Note 17](#) ;
- les éventuelles autorisations d'urbanisme délivrées au nom du possesseur (permis de construire ou d'aménager, déclarations de travaux ...), celles-ci participant de la preuve que le possesseur s'est comporté comme s'il était le véritable propriétaire du bien, en souhaitant par exemple aménager le terrain, ou y édifier des constructions ;
- déclaration de succession des auteurs du possesseur dans laquelle figure l'immeuble, permettant de présumer que l'immeuble en question a été transmis par les propriétaires au possesseur du fait de leur décès ;
- justificatif du paiement régulier de la taxe foncière par le possesseur, bien que cette pièce ne permette pas d'établir à elle seule l'usucapion [Note 18](#) ;
- baux consentis par le possesseur, et justificatifs de la perception des loyers par ce dernier, étant précisé que le fait de louer une parcelle représente, à lui seul, un acte insuffisant pour caractériser l'élément matériel de la possession [Note 19](#) .

Documents	Organismes à interroger	Observations
Extrait cadastral	Mairie / Impôts	Extrait cadastral au nom du possesseur avec indication de la date d'inscription de l'immeuble à la cote de l'intéressé. Pour le plan cadastral, voir : www.cadastre.gouv.fr Le relevé de propriété est délivré par le service urbanisme de la commune.
Taxe foncière	Impôts fonciers	Justificatif du paiement régulier de la taxe foncière par le possesseur depuis 30 ans.
Témoignages de voisins	Huissier de justice	- Témoignages de voisins ou de toutes autres personnes, à l'exception de celles ayant des liens de parenté et d'alliance avec celui qui invoque la prescription. Document obligatoire. - Le jour de l'acte : présence obligatoire d'au moins deux témoins.
Certificat du maire	Mairie	Certificat délivré par le maire indiquant le nom du possesseur, voire des possesseurs successifs, mentionnant les dates correspondant à la prise de possession (ce document, bien que sans valeur juridique, constitue un élément de preuve.
Autorisations de construire	Mairie	Les éventuelles autorisations d'urbanisme délivrées au nom du possesseur (permis de construire ou d'aménager, déclarations de travaux...).
Bornage contradictoire	Géomètre-expert	Ce document, qui fixe les limites du terrain en cause par rapport aux terrains qui lui sont contigus, doit être accepté par tous les propriétaires des terrains concernés.
Factures	EDF, France télécom, etc.	Eau, électricité, télécoms, etc.
Baux	Locataires éventuels	Baux consentis par le possesseur, et justificatifs de la perception des loyers par ce dernier.

21. - Ces pièces sont essentielles à l'établissement de l'acte de notoriété acquisitive : elles subordonnent sa validité et sa force juridique lors d'une éventuelle action en revendication et conditionnent ainsi la sécurité juridique offerte aux possesseurs successifs. Tout acte de notoriété ne comportant pas un nombre suffisant de pièces permettant d'apporter la preuve ferme d'une possession utile pour prescrire serait à déconseiller, tant les conséquences de sa remise en cause pourraient être néfastes pour le possesseur et ses ayants droit.

En outre, l'acte de notoriété acquisitive doit également fixer la durée de la possession, afin de lui conférer « date certaine ».

1° L'établissement de la durée de la possession

22. - L'acte de notoriété acquisitive doit également attester de la durée de la possession, qui constitue une condition *sine qua non* de l'usucapion. En effet, pour constituer une preuve valable de la réalité de la prescription acquisitive, il est nécessaire que l'acte de notoriété justifie d'une possession trentenaire. Toutefois, la durée de la possession pourra être réduite à dix ans si le possesseur a acquis le bien de bonne foi et par juste titre ([C. civ., art. 2272. al. 2](#)), étant précisé que le

juste titre correspond à un acte juridique qui aurait transféré la propriété au possesseur, s'il avait émané du véritable propriétaire^{Note 20}. Ainsi, le possesseur qui ignorait, au moment de la conclusion de la vente, que le vendeur du bien en cause n'était pas le véritable propriétaire bénéficie du délai de prescription abrégé de dix ans.

Par ailleurs, il convient d'intégrer dans le calcul de la durée de la possession les différentes possessions qui se sont succédées. Le requérant a donc la faculté d'invoquer la possession de son auteur pour la joindre à la sienne et ainsi remplir la condition de durée. En clair, pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé ; ce qui permet l'accomplissement de la prescription acquisitive bien que la possession utile nécessaire à cet effet ait été exercée par plusieurs personnes.

On pourrait s'interroger sur la valeur d'un acte de notoriété qui ne constaterait pas une possession trentenaire ou décennale du bien, mais donnerait simplement « date certaine » au départ du délai de l'usucapion. Un tel acte revêtirait une utilité probatoire en cas d'action en revendication ultérieure, mais il ne pourrait en aucun cas être utilisé pour vendre le bien à un tiers.

En réalité, cette interrogation recoupe une problématique plus large, qui est celle de l'opposabilité de l'acte de notoriété acquisitive aux tiers, et plus particulièrement, au véritable propriétaire du bien.

C. - L'opposabilité de l'acte de notoriété acquisitive

23. - L'acte de notoriété n'étant pas créateur de droits, sa publication au Bureau des hypothèques n'emporte en principe aucune conséquence juridique : publié ou non, il ne crée pas de droit de propriété. Ce dernier est en effet acquis par le jeu de la prescription acquisitive, qui est opposable à tous sans qu'il ne soit nécessaire de soumettre le transfert de ce droit à une quelconque formalité de publicité. Ainsi, la publication d'un acte de notoriété n'exclut nullement le succès d'une éventuelle action en revendication à l'encontre du possesseur, si le demandeur parvient à établir son droit de propriété sur le bien.

Néanmoins, la mise en œuvre de formalités de publicité préalables et postérieures à la signature de l'acte de notoriété ne semble pas dénuée d'intérêt pratique. Rappelons en effet que le délai trentenaire de prescription de l'action en revendication court à compter de la connaissance qu'a eu ou aurait dû avoir le véritable propriétaire des faits lui permettant de faire valoir son droit de propriété sur le bien. Pour sécuriser les droits du possesseur souhaitant bénéficier d'une prescription acquisitive, cette information doit intervenir avant (1°) et après (2°) l'établissement de l'acte de notoriété acquisitive.

1° Les formalités de publicité préalables à la signature de l'acte de notoriété ou comment prévenir tout contentieux ?

24. - Les formalités de publicité à effectuer préalablement à l'établissement de l'acte de notoriété peuvent être les suivantes :

- publication d'un avis dans un journal d'annonces légales du projet d'acte de notoriété ;
- affichage sur le terrain du projet.

Au préalable, il convient de rappeler que le délai de l'action en revendication court à compter de la date à laquelle les véritables propriétaires du bien ont ou auraient dû avoir connaissance de leurs droits sur la chose. On ne saurait ainsi considérer que le délai trentenaire de l'action en revendication commence à courir à l'égard du véritable propriétaire à compter de l'affichage sur le terrain ou de la publication dans les journaux d'annonces légales du projet d'établissement d'un acte de notoriété acquisitive. En effet, en premier lieu, il est possible que le propriétaire n'ait pas connaissance de son droit sur la chose, voire de l'existence de la chose, alors même qu'il est informé de la possession par l'affichage ou la publicité de la possession. En second lieu, l'affichage sur le terrain ou la publication dans les journaux d'annonces légales de l'intention d'établir un acte de notoriété s'avère souvent inefficaces à la prise de connaissance par le véritable propriétaire de la tierce possession de son bien. D'une part, la portée de la publication est limitée d'un point de vue géographique et l'information qui serait portée dans l'ensemble des journaux à portée nationale ne se révélera pas plus efficace. Au surplus, rien ne garantit que les tiers propriétaires aient connaissance de la localisation du bien, ou même de l'existence du bien leur appartenant. D'autre part, la publication dans un journal d'annonces légales est limitée dans le temps, ce qui ne permet pas nécessairement aux éventuels propriétaires d'être informés de manière effective du projet d'établissement de l'acte de notoriété.

25. - Nonobstant ces limites, la publication du projet d'établissement d'un acte de notoriété revêt un intérêt essentiellement pratique, en ce qu'elle participe à la recherche du véritable propriétaire de l'immeuble. À cette fin, il est souhaitable que la mention faite dans les journaux d'annonces légales comporte une description sommaire du bien, sa localisation, la date à laquelle la possession utile pour prescrire a débuté, ainsi que la date à laquelle l'acte de notoriété sera établi. Par ailleurs, il paraît opportun de laisser aux éventuels propriétaires un délai suffisant pour leur permettre de faire valoir leur droit entre la publication ou l'affichage de l'intention d'établir l'acte de notoriété et son établissement (par exemple : deux mois).

Ainsi, ces formalités de publicité, facultatives, s'inscrivent dans une démarche plus large visant à rechercher toute personne susceptible de faire valoir un droit de propriété sur le bien.

Lorsque ces recherches sont restées infructueuses, il est possible d'établir l'acte de notoriété acquisitive, qui pourra ensuite être publié. Cette publication, bien que ne résultant d'aucune obligation légale, pourrait produire des effets au regard du départ du délai de l'action en revendication.

2° Les formalités de publicité postérieures à la signature de l'acte de notoriété ou comment tenter de sécuriser les droits du possesseur ?

26. - La publication de l'acte de notoriété au bureau des hypothèques compétent pourrait permettre d'informer le véritable propriétaire de l'existence de la possession sur le bien en cause.

Ainsi, on pourrait considérer que le délai trentenaire imparti au véritable propriétaire pour exercer l'action en revendication commencerait à courir à compter du jour de la publication de l'acte de notoriété. Une telle solution serait justifiée par les effets attachés à la publicité foncière, à savoir l'information des tiers. En conséquence, faire de la publicité de l'acte de notoriété le point de départ certain de la prescription de l'action en revendication conférerait aux ventes intervenues à l'expiration de ce délai une validité ne pouvant plus être remise en cause par un éventuel revendiquant. En outre, cela ne s'opposerait nullement, en cas

d'action en revendication à l'intérieur du délai de trente ans, à ce que le possesseur du bien prouve - notamment à l'aide de l'acte de notoriété - que les conditions de l'usucapion sont d'ores et déjà remplies.

Cependant un problème pratique demeure : la publicité de l'acte de notoriété n'a d'intérêt que si le véritable propriétaire n'ignore pas qu'il détient un droit sur le bien. En effet, comment pourrait-il revendiquer la propriété d'un bien dont il ignore jusqu'à l'existence ?

27. - Malgré tout, cette solution constituerait un compromis entre les intérêts du possesseur et ceux du véritable propriétaire. En effet, elle aurait l'intérêt d'offrir la certitude que trente ans après la publication de l'acte de notoriété, les possesseurs du bien en seront les véritables propriétaires, sans contestation possible.

Toutefois, en l'absence de règles légales ou jurisprudentielles sur ces différents points, il convient d'envisager systématiquement, lors de l'établissement de l'acte de notoriété et de la signature de tout acte relatif au bien, la possibilité de sa remise en cause par l'exercice d'une action en revendication.

[Note 1](#) Protocole add. n° 1, 20 mars 1952.

[Note 2](#) CEDH, gr. ch., 30 août 2007, Aff 44302/02, PYE LTD c/ Royaume-Uni.

[Note 3](#) Cass. 3e civ., 4 oct. 2000, n° 98-11.780, FS-P+B : [JurisData n° 2000-006094](#) ; Bull. civ. 2000, III, n° 158. - [Cass. 3e civ., 9 juin 2004, n° 03-10.656](#).

[Note 4](#) Cass. 3e civ. 4 oct. 2000, préc.

[Note 5](#) Cass. 3e cv., 11 juin 1992, n° 90-16439 : D. 1993, p.302, obs. A. Robert.

[Note 6](#) Cass. 3e civ., 30 juin 1999, n° 97-11.388, P+B : [JurisData n° 1999-002710](#) . - [Cass. 3e civ., 27 juin 2007, n° 06-14.113, FS-P+B : JurisData n° 2007-039770](#) . - [Cass. 3e civ., 9 mars 2010, n° 09-11.175](#).

[Note 7](#) Cass. 3e civ., 20 juill. 1988 : Bull. civ. 1988, III, n° 136 ; Defrénois 1989, p. 359, obs. H. Souleau ; RTD civ. 1989, p. 776, obs. F. Zénati.

[Note 8](#) Cass. req., 12 juill. 1905 : S. 1907, 1, p. 273.

[Note 9](#) Cass. civ., 11 janv. 1910 : DP 1911, 1, p. 311. - Cass. soc., 21 févr. 1947 : D. 1947, jurispr. p. 239.

[Note 10](#) G. Marty, P. Raynaud et P. Jourdain, Les biens : éd. Dalloz, n° 206. - J. Carbonnier, Les biens : PUF, 19e éd., n° 205. - Ph. Malaurie et L. Aynès, Les biens, : Defrénois, coll. Droit civil, 2004, p. 124, n° 459.

[Note 11](#) Cass. 3e civ., 6 janv. 2010, n° 08-22.068, FS-P+B : [JurisData n° 2010-050964](#).

[Note 12](#) Cass. 3e civ., 21 nov. 1974, n° 73-12.502.

[Note 13](#) Cass. 1re civ., 17 juill. 1962 : Bull. civ. 1962, I, n° 382 ; D. 1962, p. 534.

[Note 14](#) Cass. 3e civ., 3 oct. 1990, n° 88-14.069, P : [JurisData n° 1990-702511](#).

[Note 15](#) Cass. 1re civ., 9 déc. 1974, n° 73-12.065 : JCP N 1975, II, 18196.

[Note 16](#) Rép. min. n° 8684 : JOAN Q., 30 avr. 1990, p. 2126 ; JCP N 1990, prat. 1594-4.

[Note 17](#) CA Saint-Denis-de-La Réunion, 15 juin 2007, n° 05/02191.

[Note 18](#) Cass. 3e civ., 30 juin 1999, n° 97-11.388, P+B : [JurisData n° 1999-002710](#) : Bull. civ. 1999, III, n° 159, p. 110.

[Note 19](#) Cass. 3e civ., 3 oct. 1990, ,préc. note (14).

[Note 20](#) Cass. 3e civ., 3 févr. 1993, n° 91-10.310.