

● Focus

19 Un acte de notoriété acquisitive propre à la Corse

Vivien ZALEWSKI-SICARD,
enseignant-chercheur, université de Corse

« Il existe en France un désordre de la propriété lié à l'absence de titres opposables, à l'existence de bien non délimités dont on ne connaît pas la contenance exacte des droits, qu'il s'agisse des droits de chacun des propriétaires présumés, ou encore de l'existence de comptes cadastraux appartenant à des personnes décédées. Cette situation est présente dans toute la France, mais elle touche particulièrement certaines régions, nécessitant ainsi des mesures législatives encourageant une normalisation de la situation ». Ainsi commence l'exposé des motifs de la proposition de loi visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de la propriété, adoptée en seconde lecture le 21 février 2017 par l'Assemblée nationale et publiée le 6 mars 2017 par la création notamment d'un acte de notoriété acquisitive susceptible d'intéresser tout constructeur, afin de ne pas construire sur le sol d'autrui.

Historique – L'idée n'est pas nouvelle.

De façon spécifique, l'article 119 de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole (*JCP N 1999, p. 1248*) a mis en place une procédure administrative destinée à régler le sort des parcelles de faible superficie (inférieure à un seuil fixé par la commission départementale d'aménagement foncier dans la limite d'1,5 hectare) et d'une valeur inférieure à 1 500 €, incluses dans le périmètre d'une opération d'aménagement foncier. Dans ce cas, la prescription trentenaire acquisitive prévue par l'article 2272 du Code civil dont sont le cas échéant admis à se prévaloir les propriétaires de parcelles voisines peut être constatée par un acte administratif de notoriété établi par le président de la commission départementale d'aménagement foncier (*C. rur., art. L. 121-25*).

De façon générale et d'autre part, l'avant-projet de réforme du droit des biens prévoyait de préciser dans un article 546 du Code civil que « la possession se prouve par tout moyen. Elle peut être constatée par un acte de notoriété contenant des témoignages et, le cas échéant, des indices attestant de son existence, de ses qualités et de sa durée. L'acte de notoriété ne fait foi de la possession que jusqu'à preuve contraire ». Il s'agissait, ce faisant, de consacrer une pratique notariale, sans pour autant remettre en cause la nécessité d'un procès pour que l'usucapion déclenche son effet acquisitif.

Mais encore, un projet de loi relatif à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures envisageait dans un article 4 la consécration de l'acte de notoriété. Pour cela, il était proposé de limiter dans le temps la possibilité pour les tiers de le contester. Afin de préserver les droits des tiers et de permettre au propriétaire originaire de se manifester en temps utiles, des dispositions réglementaires devaient venir préciser les modalités de publicité de l'acte de notoriété acquisitive. À l'expiration du délai de contestation, l'acte de notoriété acquisitive deviendrait alors un titre de propriété.

Pour la commission des lois, dans son rapport n° 288 du 15 janvier 2014, cette évolution était à exclure car « un tel dispositif serait susceptible de porter une atteinte grave au droit de propriété, constitutionnellement et conventionnellement garanti ». De même, l'union syndicale des magistrats, lors de son audition, a souligné que « la réforme envisagée présente le risque de spolier des propriétaires qui ont toléré, pour des raisons et dans des conditions particulières, un usage de leur immeuble par des tiers et qui n'auront pas nécessairement connaissance de l'acte de notoriété acquisitive dressé par le notaire à la demande des utilisateurs ou occupants ».

Ces deux avis ont été suivis puisque la loi n° 2015-177 du 16 février 2015 relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures ne contient aucune disposition consacrée à l'acte de notoriété acquisitive.

Pratique des actes de notoriété. – Il demeure que la pratique des actes de notoriété acquisitive perdure et que régulièrement, voire quotidiennement, paraissent dans des journaux locaux des publicités relatives à des actes de notoriété, sous l'intitulé « création de titre », invitant les personnes intéressées à se manifester, dans un délai d'un mois, auprès du notaire ayant établi ledit acte. La raison en est simple. Le mécanisme de la prescription acquisitive reposant sur des faits et le bénéficiaire de la prescription se trouvant directement investi de la propriété par l'effet de la loi (*C. civ., art. 712*), l'acte de notoriété est destiné à être produit à l'appui de l'accomplissement de la prescription acquisitive ayant porté sur un immeuble (*J.-L. Bourgois, Notoriété prescriptive et usucapion : JCP N 1999, n° 38, p. 1346*. – *M. Mary, L'acte de notoriété acquisitive : Thèse, Corte, 2009*. – *I. Omarjee et F. Grivaux, Pratique notariale de la prescription trentenaire : JCP N 2010, n° 43, 1337*).

Ainsi, l'acte de notoriété, lorsqu'il est établi, a pour but de fournir à celui qui s'en prévaut un élément de preuve pouvant conduire à convaincre le juge que toutes les conditions de la prescription acquisitive sont réunies. L'acte de notoriété va donc contenir les déclarations de témoins et qui ont été en mesure de constater les faits qu'ils décrivent. Seront également décrites toutes les circonstances permettant d'établir la réalité des actes matériels de possession ainsi que la durée de cette dernière, l'absence de cause d'interruption ou de suspension, éventuellement l'existence d'une jonction des possessions. En cas de prescription abrégée, l'acte contient la description du juste titre et justifie de son inefficacité à transférer la propriété. Il est, en outre, habituel d'y joindre tous les documents susceptibles de corroborer les déclarations des témoins (paiement des impôts par le possesseur, baux conclus par le possesseur, etc.).

Force des actes de notoriété. – La Cour de cassation juge de façon constante que l'existence d'un acte notarié constatant une usucapion est insuffisante pour établir celle-ci. Ainsi, même accompagnée d'une attestation relative au paiement des impôts, voire d'un procès-verbal de bornage, l'acte de notoriété ne suffit pas à établir l'accomplissement de la prescription acquisitive dès lors que le prétendu possesseur ne peut établir l'existence d'actes matériels (*Cass. 3^e civ., 11 juin 1992, n° 90-16.349 : Bull. civ. 1992, III, n° 199 ; JCP N 1993, p. 97 et 100 ; Defrénois 1992, art. 35408-138, p. 1521, obs. I. Defrénois-Souleau ; D. 1993, somm. p. 36, obs. A. Robert*. – *Cass. 3^e civ., 30 juin 1999, n° 97-11.388 : JurisData n° 1999-002710 ; Bull. civ. 1999, III, n° 159 ; JCP G 2000, II, 10399, Célerien ; JCP G 2000, I, 211, n° 2, H. Périnet-Marquet ; D. 1999, inf. rap. p. 209 ; Defrénois 1999, art. 37049-79, p. 1054, obs. C. Atlas*. – *Cass. 3^e civ., 14 janv. 2015, n° 13-22.256 : JurisData n° 2015-000282 ; JCP N 2015, n° 7, act. 260*. – *Cass. 3^e civ., 19 nov. 2015, n° 13-26.182*). Un auteur écrit ainsi à l'égard de tels actes que « c'est dire que leur force juridique est à peu près nulle, le juge étant libre d'apprécier comme il l'entend les faits de possession propres à fonder l'usucapion trentenaire qui seule produit – et non l'acte qui la constate – l'acquisition de la propriété au profit du défendeur » (*Cass. 3^e civ., 22 mai 2013, n° 09-72.601 : RTD civ. 2013, p. 641, obs. W. Dross*).

Il revient donc toujours aux juges du fond d'apprécier souverainement l'existence d'actes matériels même en présence d'un acte de notoriété (*Cass. 3^e civ., 3 juill. 2012, n° 11-10.459*).

Responsabilité de son auteur. – Un acte de notoriété ne doit pas être établi à la légère puisque son auteur peut voir sa responsabilité engagée s'il n'a pas effectué les vérifications utiles, lorsqu'il avait des raisons de douter sur les caractères de la possession mise en avant par la personne demandant l'établissement d'un tel acte. Ainsi, le 22 janvier 2014, la troisième chambre civile de la Cour de cassation précisait que « le notaire qui établit un acte de notoriété acquisitive qui se révèle ultérieurement erroné n'engage sa responsabilité de ce fait que lorsqu'il dispose d'éléments de nature à le faire douter de la

véracité des énonciations dont on lui est demandé de faire état, sans avoir à rechercher les origines de propriété du bien en cause qui ne sont pas susceptibles de contredire la possession ainsi attestée » (Cass. 3^e civ., 22 janv. 2014, n° 12-26.601 : *JurisData* n° 2014-000729 ; Rev. Lamy dr. civ. 2014, n° 116, p. 81, obs. V. Perruchot-Triboulet).

Effets de la proposition de loi sur le droit positif. – La proposition de loi ici évoquée a vu son contenu évoluer.

En effet, initialement, dans sa version du 26 octobre 2016, il était prévu, par l'article 1^{er} de la proposition de loi, de modifier le Code civil. Devait y être inséré un article 2272-1 précisant que « lorsqu'un acte notarié de notoriété constate une possession répondant aux conditions de la prescription acquisitive, l'action en revendication à l'encontre de celui qui se prévaut de l'acte ne peut être exercée que dans un délai de cinq ans à compter de la publication de cet acte par voie d'affichage et sur un site internet. Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Ces dispositions s'appliquent aux actes de notoriété dressés et publiés avant le 31 décembre 2027 ».

Un tel article, s'il avait été adopté, aurait considérablement accru la force des actes de notoriété acquisitive et en réalité, en aurait modifié la nature. Si, au cours des cinq premières années après la publicité de l'acte de notoriété, la situation de celui qui l'a fait établir n'est guère améliorée, devant toujours, s'il entend faire constater son usucapion, rapporter la preuve de faits de possession, il en va différemment passé ce délai de cinq ans. En effet, plus aucune action en revendication ne peut alors être exercée. Autant dire que le notaire était conduit à remplacer le juge pour l'appréciation des faits de possession. Loin de consacrer une pratique notariale, les auteurs de cette proposition de loi entendent transformer ledit acte de notoriété en un titre de propriété où le juge n'a plus son mot à dire, passé un délai de cinq ans. Leurs propos sont à cet égard particulièrement révélateurs : « la prescription acquisitive, communément appelée trentenaire, permet

de procéder à la création de titres pour les biens dépourvus d'actes de propriété. Inciter leur titrisation permettrait d'assainir la situation cadastrale et le désordre de la propriété ». Ainsi, au-delà des trois modes d'acquisition de la propriété : par titre, par prescription et par accession (J.-L. Bergel, M. Bruschi et S. Cimamonti, *Traité de droit civil. Les biens* : LGDJ, 2^e éd., 2010, p. 221, n° 184), il y aurait une utilité à recourir à un acte notarié constatant un titre légal acquisitif et originaire.

Dans sa version votée en deuxième lecture par l'assemblée nationale, l'article 1^{er} de la proposition de loi a perdu de sa vigueur puisque plus aucune modification du Code civil n'est envisagée. En effet, il a été considéré qu'il n'est pas satisfaisant de répondre à des difficultés locales spécifiques en édictant une règle générale applicable à l'ensemble du territoire, où la propriété est constatée par titre et la possession acquisitive ne joue qu'à la marge (*Rapp. n° 351 de M. A. Reichardt, faite au nom de la commission des lois, 1^{er} févr. 2017*). Ainsi, ledit article précise-t-il que « lorsqu'un acte notarié de notoriété porte sur un immeuble situé en Corse et constate une possession répondant aux conditions de la prescription acquisitive, il fait foi de la possession, sauf preuve contraire. Il ne peut être contesté que dans un délai de cinq ans à compter de la dernière des publications de cet acte par voie d'affichage, sur un site internet et au service de la publicité foncière ». Bien qu'ayant un champ d'application restreint, pour des raisons qui apparaissent troubles, il ne peut qu'à nouveau être constaté qu'il s'agit ici encore de faire de l'acte de notoriété une technique mise en œuvre pour acquérir et engendrant d'elle-même un titre. Est ainsi supprimé, passer un délai de cinq ans courant à compter de la publication de l'acte, le pouvoir judiciaire d'appréciation de la réunion des conditions légales de l'acquisition.

Le Conseil constitutionnel sera-t-il convaincu par une telle modification, bien que limitée à la Corse, où le notaire remplace le juge pour que l'usucapion déclenche son effet acquisitif ? Cela n'est nullement certain.

● Veille par Vivien ZALEWSKI-SICARD, enseignant-chercheur, université de Corse

À L'ASSEMBLÉE NATIONALE

20 Bureaux d'Études Techniques (BET) et responsabilité

Source : *Rép. min. n° 56178 : JOAN Q 14 févr. 2017, p. 1279*

Tout en constatant la mise en cause régulière des BET suite à des travaux de construction, un parlementaire a demandé à la ministre du logement si le Gouvernement entendait adopter des mesures permettant de protéger et d'assurer la pérennité des activités exercées par les BET. La ministre a répondu qu'un BET est réputé constructeur et que si « un sinistre provient d'une erreur de diagnostic, d'un défaut de conseil ou d'une étude erronée », celui-ci entraîne la responsabilité décennale du BET. Elle ajoute que les BET sont tenus de souscrire une assurance responsabilité décennale. Il est également ajouté que, compte tenu « des différentes transitions (technologique, énergétique ou encore numérique) que connaît actuellement le secteur du bâtiment » entraînant « de nouveaux risques pour les acteurs de la construction », « le Gouvernement a décidé dans le cadre du plan de relance de la construction du déblocage de 70 millions d'euros issus du fond de compensation de l'assurance construction (FCAC) pour le financement de trois programmes apportant un soutien significatif à l'innovation et son appropriation par les professionnels du bâtiment, ainsi qu'une simplification et une clarification des règles de l'art. Ces trois chantiers d'action en cours traitent les thématiques de la qualité de la construction dans la transition énergétique (programme d'action pour la qualité de la construction et la transition énergétique (PACTE)), du numérique dans le bâtiment (plan pour la transition numérique dans le bâtiment (PTNB)), ainsi que la recherche et développement sur les travaux en présence d'amiante dans les bâtiments (plan recherche et développement amiante (PRDA)).

21 Audit énergétique, diplôme et expérience

Source : *Rép. min. n° 88854 : JOAN Q 7 févr. 2017, p. 1085*

Opposant les exigences du décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 avec celles d'un arrêté du 28 février 2013, il a été demandé à la ministre du logement de confirmer qu'un auditeur disposant de 8 ans d'expérience, mais n'ayant pas de diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de trois ans, est autorisé à réaliser des audits. La ministre a répondu qu'il n'y avait pas de contradiction entre ces deux textes dès lors que les pièces à produire et exigées par l'arrêté dépendent de la situation de l'auditeur : « si l'auditeur est titulaire d'un diplôme et a une expérience de plus de trois ans (premier cas) alors il fournit la copie du diplôme tel que décrit au deuxième alinéa de l'article 11 de l'arrêté, et la justification de son expérience de trois ans conformément au troisième alinéa de l'arrêté. S'il a une expérience professionnelle de huit ans dans un bureau d'études thermique (deuxième cas) c'est le justificatif de cette expérience de huit ans qui lui est demandée, conformément au troisième alinéa de l'article 11 de l'arrêté, et non le justificatif d'un diplôme, ce dernier n'étant pas requis dans ce cas ».