



**AVIS DE M. STURLÈSE,
AVOCAT GÉNÉRAL**

Arrêt n° 634 du 28 novembre 2024 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-14.640

Décision attaquée : Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion du 24 février 2023

**M. [E] [L]
C/
Mme [Z] [B] veuve [W]**

Sens de l'Avis : **CASSATION TOTALE (br.1)**

On se référera au Rapport et aux écritures des parties pour l'exposé détaillé des faits, de la procédure et du moyen.

Discussion :

Après avoir fait établir à son profit **un acte de notoriété acquisitive publié en juin 2011** concernant **une parcelle sise dans une commune de l'île de la Réunion**, la défenderesse a vendu la parcelle à cette commune.

En mai 2019, le demandeur a assigné la défenderesse et la commune en revendication de la propriété de cette parcelle et **en annulation de l'acte de notoriété acquisitive**.

Le tribunal l'a débouté de toutes ses demandes et l'arrêt attaqué a confirmé le jugement en y substituant le motif selon lequel la demande en annulation de l'acte de notoriété était irrecevable pour n'avoir pas été engagée dans le délai de 5 ans ayant couru à compter de la dernière formalité de publication de cet acte résultant de l'article 35-2 de la loi n° 2017-256 du 28 février 2017.

Le pourvoi critique dans sa première branche une application rétroactive de cette loi.

Il résulte de l'article 35-2 de la loi précitée qu'un acte de notoriété portant sur un immeuble situé en Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion, en Guyane, à Saint-Martin et à Mayotte « ***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 ou au livre foncier*** ».

Cette loi est entrée en vigueur le 2 mars 2017.

Le décret n° 2017 -1802 du 28 décembre 2017 a fixé le contenu de cet acte de notoriété et ses modalités obligatoires de publicité.

Or, parmi les mentions exigées dans l'acte par ce décret, figure celle de la reproduction des dispositions du premier alinéa de l'article 35-2.

Et c'est l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité également prévues par ce décret qui fait courir le délai de cinq ans pendant lequel l'acte de notoriété mentionné peut être contesté en application de l'article 35-2 de la loi du 27 mai 2009.

Ce décret est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Au regard du rappel de ces éléments et des principes généraux du droit transitoire en matière civile, la censure de l'arrêt critiqué paraît inévitable en raison de l'application rétroactive qu'il a faite des textes précités.

En effet, on rappellera que selon l'article 2 du code civil édictant un principe de non rétroactivité de la loi nouvelle, il en résulte que les conditions de validité d'un acte juridique sont régies par la loi en vigueur au jour de l'établissement de celui ci.¹

Ce principe de la survie de la loi ancienne n'est écarté qu'en présence d'une disposition spécifique contraire.

¹Civ.1, 12 juin 2013, 12-15.688 ; Civ.1, 23 mars 2022, 20-1766.

Par ailleurs, selon l'article 1^{er} du code civil, "*... l'entrée en vigueur de celles de leurs dispositions dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures.* ».

En outre, si la loi nouvelle régit immédiatement les effets légaux d'une situation juridique née avant, ce n'est qu'à la condition de respecter les conditions de création de celle-ci.

Il en résulte que l'article 35-2 précité qui fixe un délai abrégé dérogatoire du droit commun pour contester un acte de notoriété acquisitive est inapplicable à l'acte litigieux dressé et publié avant l'entrée en vigueur de la loi et de son décret d'application instituant un tel délai spécial et en fixant les conditions de mise en œuvre.

AVIS DE CASSATION TOTALE