



RAPPORT DE M. BARAKÉ, CONSEILLER RÉFÉRENDARE

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]

1 - Rappel des faits et de la procédure

Le 21 mai 2019, M. [L] a assigné la commune de [Localité 5] (la commune) et Mme [W], notamment, en revendication de la propriété indivise d'une parcelle cadastrée [Cadastre 4] vendue par cette dernière à la commune par acte notarié du 13 septembre 2011, et annulation de l'acte de notoriété acquisitive du 17 mai 2011, publié au bureau des hypothèques le 29 juin 2011 et dressé à la demande de Mme [W], lui en attribuant la propriété exclusive.

Par jugement du 15 juin 2021, le tribunal judiciaire de Saint Denis a, notamment, débouté M. [L] de l'ensemble de ses demandes.

M. [L] a interjeté appel de cette décision, par déclaration des 8 et 19 juillet 2021.

Par un arrêt du 24 février 2023, la cour d'appel de Saint-Denis a, notamment :

- déclaré irrecevable la requête du 21 mai 2019 de M. [L] en annulation de l'acte de notoriété acquisitive du 17 mai 2011 dressé au bénéfice de Mme [W],
- confirmé, « *par ce motif substitué* », le jugement du tribunal judiciaire de Saint-Denis du 15 juin 2021.

M. [L] a formé un pourvoi en pourvoi en cassation à l'encontre de cette décision, par déclaration du 14 avril 2022.

Il a déposé un **mémoire ampliatif** le 14 septembre 2023, signifié le 28 septembre 2023 et développant deux moyens articulés autour de deux branches, par lequel il sollicite le paiement de la somme de **3.000 euros**, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme [W] et la commune n'ont pas constitué avocat ni produit aucun mémoire en défense.

La procédure paraît régulière et l'affaire est en état d'être jugée.

2 - Analyse succincte des moyens

PREMIER MOYEN

M. [L] fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande d'annulation de l'acte de notoriété acquisitive du 17 mai 2011, alors « que la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif ; que les dispositions qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent donc aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ; que la loi n° 2017-256 du 28 février 2017 a introduit dans la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 un nouvel article 35-2 aux termes duquel 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 » ; qu'en retenant qu'en application de ce texte, le point de départ de la prescription de cinq ans de l'action en annulation de l'acte de notoriété acquisitive du 17 mai 2011 engagée par M. [L] devait être fixé à la date de publication de l'acte au bureau des hypothèques, soit le 29 juin 2011, de sorte qu'était irrecevable la requête en annulation introduite par requête du 21 mai 2019, la cour d'appel qui a fait une application rétroactive du nouvel article 35-2 de la loi du 27 mai 2009 introduit par une loi du 28 février 2017, a violé l'article 2 du code civil, ensemble l'article 26, II, de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile. »

SECOND MOYEN

M. [L] fait le même grief à l'arrêt alors « que l'acte de notoriété acquisitive ne vaut que jusqu'à preuve contraire ; qu'outre l'annulation de l'acte de notoriété acquisitive du 17 mai 2011 invoqué par Mme [B], M. [L] demandait à la cour d'appel de reconnaître son droit de propriété indivis sur la parcelle cadastrée [Cadastre 4] ; qu'en se bornant à confirmer le jugement entrepris, lequel avait analysé tous les éléments de preuve produits aux débats par les parties, par un motif substitué tiré de la seule prescription de l'action de M. [L] en annulation de l'acte de notoriété acquisitive du 17 mai 2011, sans rechercher si, à supposer cet acte valide faute d'avoir été mis en cause dans le délai utile, M. [L] ne rapportait pas la preuve contraire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 544 du code civil. »

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

- Application de la loi dans le temps et entrée en vigueur de la loi n° 2017-256 du 28 février 2017 ;

- Action en nullité d'une notoriété acquisitive et contestation de sa valeur probante.

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

4.1 - Application dans le temps de la loi n° 2017-256 du 28 février 2017 :

4.1.1 - Principes généraux régissant l'application de la loi dans le temps:

L'article 2 du code civil pose le principe selon lequel « *la loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif* ».

La Cour de cassation juge que la règle de non-rétroactivité des lois et règlements est d'ordre public (3^e Civ., 21 janvier 1971, n°70-10.543, Bull 44 ; 3^e Civ., 3 juin 2021, n° 20-12.35, publié).

La loi nouvelle ne peut ainsi pas s'appliquer aux situations juridiques anciennes pour en apprécier les conditions de création ou d'extinction ou pour en régir les effets passés. Ainsi, la jurisprudence affirme-t-elle « qu'une loi nouvelle ne saurait, sans rétroactivité, régir les effets des situations juridiques définitivement réalisés avant son entrée en vigueur¹. »

¹ v. 3^e Civ., 17 juillet 1968, Sommaire : « Si toute loi nouvelle est d'application immédiate et régit les situations établies des avant sa promulgation, elle ne saurait sans rétroactivité régir les effets des situations juridiques définitivement réalisées, ni conférer aux contrats passés sous l'empire de la loi ancienne, des effets dont ils étaient dépourvus lors de leur conclusion » ; Ch. mixte., 13 mars 1981, pourvoi n° 79-11.185, Bull 4,

En vertu de ce principe, la doctrine² explique que les modes de constitution d'une situation juridique relèvent de la loi en vigueur le jour où elle a été constituée. Donc, les conditions de validité d'un contrat sont régies par la loi en vigueur au jour de sa conclusion.

La jurisprudence est dans le même sens s'agissant des conditions de validité des conventions et des conséquences de sa nullité (3^e Civ., 7 nov. 1968, n° 67-11.459, Bull. N° 44, publié ; 3^e Civ., 7 oct. 1980, n° 79-12.267, publié³ ; Com., 11 oct. 1988, n° 87-11.884, publié ; 3^e Civ., 17 fév. 1993, n° 91-10.942, publié : « *Une nouvelle réglementation ne s'applique pas, à défaut d'une disposition expresse de rétroactivité, aux conditions des actes juridiques conclus antérieurement et, quand bien même serait-elle d'ordre public, ne peut avoir pour effet de rendre caducs les actes passés avant son entrée en vigueur.* » ; 1^{re} Civ., 1^{er} juin 1999, n° 97-14.492, Bull. N° 18, publié).

Mme Gaudemet⁴ confirme également que « *La jurisprudence est constante. Elle rappelle que les conditions de validité d'un acte juridique sont régies par la loi en vigueur au jour de sa conclusion, la loi nouvelle fut-elle d'ordre public. C'est dire que la loi qui édicte une nouvelle cause de nullité est dépourvue d'effet sur les actes conclus avant son entrée en vigueur.* »

Cité par **Mme Le Cotty**⁵, **M. Grimaldi**⁶, commentant l'arrêt de la première chambre civile de la Cour du 9 décembre 2009 (1^{re} Civ., 9 déc. 2009, n° 08-20.570, Bull. N° 24, publié), synthétisait ainsi les principes applicables :

« *En vertu du principe de non-rétroactivité de la loi nouvelle, énoncé par l'article 2 du code civil, les modes de constitution d'une situation juridique relèvent de la loi en vigueur le jour où elle a été constituée. Donc, les conditions de validité d'un contrat sont régies par la loi en vigueur au jour de sa conclusion. (...)* ».

Par ailleurs, **selon l'article 1^{er} du code civil**, « *les lois entrent en vigueur à la date qu'elles fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication. Toutefois, 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.* »

Sommaire : « *Si l'action directe instituée par la loi du 31 décembre 1975 est ouverte aux sous-traitants dès la date d'entrée en vigueur de la loi, il n'en est pas de même lorsqu'un jugement a antérieurement prononcé le règlement judiciaire de l'entrepreneur principal et a créé une situation juridique définitivement réalisée avant cette date.* »

² v. P. Roubier, Le droit transitoire, 2^{ème} éd., Dalloz Sirey, 1960, n°42 et s.

³ « *Les conditions de validité d'un contrat et les conséquences de sa nullité sont régies par la loi en vigueur au jour où il a été passé (...)* ».

⁴ v. A. Gaudemet, JurisClasseur : article 2 - Fasc. 20 - application de la loi dans le temps - le juge et l'article 2.

⁵ v. son rapport sous 1^{re} Civ., 12 juin 2013, pourvoi n° 12-15.688, Bull. 2013, I, n° 125.

⁶ v. Ph. Grimaldi, RTD. Civ, 2009, p.764.

Rappelons, enfin, que **selon une jurisprudence bien établie**, « *la loi nouvelle régit immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, non en vertu du contrat mais en raison des seules dispositions légales alors en vigueur*⁷. ».

L'application immédiate d'un texte ne signifie donc pas sa rétroactivité, mais son application aux situations juridiques ayant pris naissance antérieurement, pour régir seulement, mais immédiatement, **leurs effets à venir, en respectant par conséquent les conditions de création ou d'extinction de ces situations, ainsi que leurs effets passés.**

En matière contractuelle, le principe, fondé sur le même **l'article 2 du code civil**, est celui de **l'application de la loi ancienne aux contrats en cours**, appelé également principe de survie de la loi ancienne, quand bien même la loi serait d'ordre public.

Une jurisprudence constante sanctionne, en l'absence de prévision expresse en sens contraire du législateur, une application rétroactive d'une loi nouvelle aux conditions de validité d'un contrat conclu antérieurement à son entrée en vigueur :

- 1^{re} Civ., 9 décembre 2009, pourvoi n° 08-20.570, Bull. 2009, I, n° 242 ;
- 1^{re} Civ., 15 mai 2024, n° 23-14.04⁸ ;
- Com., 30 août 2023, n° 22-20.07 ;
- 2^e Civ., 25 nov. 2021, n° 19-22.39;

On peut également rappeler qu'en vertu de **l'article 1100-1 du code civil**, « *Les actes juridiques sont des manifestations de volonté destinées à produire des effets de droit. Ils peuvent être conventionnels ou unilatéraux. Ils obéissent, en tant que de raison, pour leur validité et leurs effets, aux règles qui gouvernent les contrats.* »

Ainsi, une **solution identique est adoptée en présence d'une acte juridique unilatéral**, tel un testament :

- 1^{re} Civ , 12 juin 2013 pourvoi n°12-15.688, pour la délivrance d'un legs et la nullité d'un testament
- 1^{re} Civ., 23 mars 2022, n° 20-17.66, publié : « *Selon l'article 2 du code civil, en l'absence de dispositions particulières, les actes juridiques sont régis par la loi en vigueur au jour où ils ont été conclus. Il en résulte que la loi permettant d'apprécier*

⁷ v. 3^e Civ., 8 février 1989, pourvoi n° 87-18.046, Bull 33 ; Avis de la Cour de cassation, 16 février 2015, n° 14-70.011, Bull 2 : « *La loi nouvelle régissant immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, il en résulte que l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 en ce qu'il donne au juge la faculté d'accorder un délai de trois ans au plus au locataire en situation de régler sa dette locative s'applique aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014.* ».

⁸ « *Vu l'article 2 du code civil, l'article L. 311-6, III, du code de la consommation, dans sa rédaction issue de la loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010 et l'article 60, II, de la loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 : Aux termes du premier de ces textes, la loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif. Il en résulte que, sauf rétroactivité expressément stipulée par le législateur, la validité des contrats reste régie par la loi sous l'empire de laquelle ils ont été conclus.* »

l'incapacité de recevoir par un testament est celle en vigueur au jour de l'établissement de celui-ci. »

Ce principe de la survie de la loi ancienne n'est écarté que lorsque la loi prévoit expressément son application aux contrats en cours⁹.

4.1.2 - Entrée en vigueur et application dans le temps de la loi n° 2017-256 du 28 février 2017

L'article 35-2 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, issu de l'article 117 de la loi n° 2017 -256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique, modifié par l'article 245 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, **puis le décret n° 2017 -1802 du 28 décembre 2017**¹⁰ relatif à l'acte de notoriété portant sur un immeuble situé en Corse, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte ou à Saint-Martin pris en application de l'article 1^{er} de la loi n° 2017 -285 du 6 mars 2017, visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété, détermine le contenu de l'acte de notoriété (art. 1^{er}) et assimile l'affichage de l'extrait de l'acte de notoriété à une revendication par le possesseur de la propriété de l'immeuble au titre de la prescription acquisitive en application de l'article 2272 du Code civil (art. 2, 2°).

Comme le relève **M. Mignot**¹¹, la formulation du texte peut paraître imprécise : cette publication révèle plutôt la volonté du possesseur de se prévaloir des effets de l'acte d'acquisition réalisé. L'acte de notoriété doit être publié principalement au fichier immobilier ou, à Mayotte, inscrit au livre foncier (art. 2, 1°).

L'accomplissement de cette publicité fait courir le **délai de 5 ans** pendant lequel l'acte de notoriété mentionné à l'article 1^{er} peut être contesté en application de l'article 35-2 de la loi du 27 mai 2009 précité ou de l'article 1^{er} de la loi n° 2017 -285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété.

Si l'acte de notoriété n'est pas judiciairement contesté dans ce délai, il vaudra présomption irréfragable de propriété.

Ainsi, lorsqu'un acte de notoriété porte sur un immeuble situé en Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion, en Guyane, à Saint-Martin et à Mayotte 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 ou au livre foncier.

⁹ v. 3^e Civ., 17 février 2010, pourvoi n°08-21.360, Bull. 45 ; 3^e Civ., 23 février 1994, n°92-16.039.

¹⁰ v. M. Mignot, JurisClasseur Civil Code, v° Art. 2272 à 2275 - Fasc. unique : Prescription acquisitive immobilière, §136.

¹¹ v. M. Mignot, *ibid.*

Des **dispositions similaires ont été prises pour la Corse**, par la loi n° 2017 -285 du 6 mars 2017 (v. Guide de la publicité foncière, Fasc. 1030, Corse).

C'est **le décret précité n° 2017 -1802 du 28 décembre 2017** qui est venu par la suite préciser le contenu ainsi que les modalités de publicité de cet acte de notoriété. Il a été complété par une circulaire détaillée du ministère de la Justice du 4 juillet 2018¹² (NOR : JUSC 1814046C), consultable sur internet.

Le contenu de l'acte de notoriété¹³ est ainsi fixé par l'article premier du décret du 28 décembre 2017 susvisé, qui est ainsi conçu :

L'acte de notoriété constatant une possession répondant aux conditions de la prescription acquisitive , mentionné aux articles 35-2 de la loi du 27 mai 2009 et 1er de la loi du 6 mars 2017 susvisées comporte les éléments suivants :

- l'identité de la personne bénéficiaire précisée conformément, pour une personne physique, aux dispositions du premier alinéa de l'article 5 du décret du 4 janvier 1955 susvisé et, pour une personne morale, aux dispositions du 1° de l'article 6 de ce même décret, ou à Mayotte, conformément aux dispositions des articles 64 et 65 du décret du 23 octobre 2008 susvisé ;

- les éléments d'identification de l'immeuble concerné, précisés conformément aux dispositions de l' article 7 du décret du 4 janvier 1955 , ou à Mayotte, conformément aux dispositions des articles 67, 69 et 72 du décret du 23 octobre 2008 ;

- les témoignages et éléments apportant la preuve des actes matériels qui caractérisent une possession de l'immeuble concerné répondant aux conditions prévues par les articles 2261 et 2272 du Code civil ;

- la reproduction des dispositions du premier alinéa de l'article 35-2 de la loi du 27 mai 2009 susvisée, lorsque l'acte de notoriété porte sur un immeuble situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte ou à Saint-Martin, ou de celles du premier alinéa de l'article 1er de la loi du 6 mars 2017 susvisée, lorsque l'acte de notoriété porte sur un immeuble situé en Corse.

L'article 2 du décret fixe les **mesures de publicité obligatoires** de cet acte de notoriété:

1° publication au fichier immobilier ou, à Mayotte, inscription au livre foncier ;

2° affichage pendant trois mois en mairie, par les soins du maire de chaque commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble, d'un extrait de l'acte de notoriété comprenant les éléments mentionnés aux 1°, 2° et 4° de l'article 1er. Cet

¹² v. V. Zalewski-Sicard, JCP éd. Notariale, 2018, n° 36, act. 716.

¹³ v. J. Lafond, « Guide de la publicité foncière », Fasc. 90 : Acte de notoriété, §22.

extrait précise que le bénéficiaire revendique la propriété de l'immeuble au titre de la prescription acquisitive en application de l' article 2272 du Code civil ;

3° publication de l'extrait de l'acte de notoriété sur le site internet de la préfecture du lieu de situation de l'immeuble, pendant une durée de cinq ans ;

4° publication de l'extrait de l'acte de notoriété sur le site internet de la collectivité de Corse lorsque l'acte porte sur un immeuble situé en Corse.

L'accomplissement des mesures de publicité prévues aux 2° et 3° est certifié, selon le cas, par le maire ou le préfet.

L'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues aux 1°, 2° et 3° fait courir le délai de cinq ans pendant lequel l'acte de notoriété mentionné à l'article 1^{er} peut être contesté en application de l'article 35-2 de la loi du 27 mai 2009 susvisée ou de l'article 1er de la loi du 6 mars 2017 susvisée.

On peut relever, à ce stade, que **l'article 4 du décret** précité prévoit que celui-ci entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2018¹⁴.

Le pourvoi pose la question de savoir si l'article 35-2 précité est applicable aux actes de notoriété qui auraient été dressés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2017-256 du 28 février 2017 et qui seraient contestés avant le délai de 5 ans depuis sa publication, y compris lorsque celle-ci est intervenue avant l'entrée en vigueur de la loi et de son décret d'application.

4.2 - Preuve de la propriété et contestation d'une notoriété acquisitive :

La notoriété acquisitive est une création de la pratique notariale, imaginée pour débloquer des situations complexes et problématiques. Ainsi, en l'absence d'un titre de propriété ou en cas de difficultés pour établir la chaîne de transmission de la propriété d'un bien, par exemple en présence d'indivisions inextricables¹⁵, les notaires ont eu l'idée de rédiger « *en la forme authentique* » un acte de notoriété acquisitive, conçu comme une preuve préconstituée d'une possession remplissant les conditions pour prescrire¹⁶.

Comme le rappelaient **Me Omarjee et Mme Grivaux** dans un article qui lui était consacré, l'acte de notoriété acquisitive « *ne crée ni ne constate le droit de*

¹⁴ v. M. Mignot, JurisClasseur Pratique notariale – Les actes, v° « *Rédiger une notoriété acquisitive* »,

¹⁵ v. en ce sens : W. Dross, « *Une notoriété acquisitive est-elle un titre acquisitif?* », (Commentaire sous 3e Civ., 22 mai 2013, n° 09-72.601), RTD Civ. 2013, p. 641.

¹⁶ v. sur ce point : P. Puig, « *Usucapion - Usucapion et actes de notoriété acquisitive . - Brèves réflexions sur les indivisions ultra-marines* », JCP éd. Notariale et immo bilière, n° 19, 12 mai 2023, 1085.

propriété¹⁷. » Il n'a pour but que de « *faire la preuve des faits notoires qu'il constate*¹⁸. »

La jurisprudence de la Cour de cassation est sur ce point **ancienne et constante** : la seule existence d'un acte notarié constatant une usucapion est insuffisante pour établir celle-ci.

Le juge ne peut ainsi reconnaître un droit de propriété en se fondant exclusivement sur une notoriété acquisitive : il appartient à celui qui revendique l'acquisition par prescription d'un droit de propriété d'en rapporter la preuve, ce qui suppose d'établir **des actes matériels de possession**, que les juges doivent relever (3^e Civ., 3 oct. 1990, n° 88-14.069, publié ; 3^e Civ., 11 juin 1992, n° 90-16.439, publié ; 3^e Civ., 13 janv. 1999, n° 96-22.188, Bull. N° 12, publié ; 3^e Civ., 4 oct. 2000, n° 98-11.780, Bull. N° 15, publié ; 3^e Civ., 4 mai 2011, n° 09-10.831, Bull. II.)

Faisant application des mêmes principes, les juges du fond sont approuvés lorsqu'ils écartent la valeur probante d'une notoriété acquisitive ne faisant état d'aucun acte matériel de possession :

- 3^e Civ., 22 mai 2013, n° 09-72.601 : « *Attendu qu'ayant relevé que l'acte de notoriété du 30 décembre 2002 n'indiquait pas que M. Lionel [Y] tenait ses droits sur la parcelle litigieuse de Mme Anne [Y], mais se bornait à invoquer une possession trentenaire, sans caractériser des actes matériels de possession précis, circonstanciés et probants, la cour d'appel, qui a effectué la recherche qui lui était demandée, et a rejeté la demande de M. [X] qui revendiquait l'usucapion acquise à ses auteurs, a légalement justifié sa décision ;* »

Le juge doit lui-même caractériser des actes matériels de possession, sans pouvoir se contenter de la viser, *a fortiori* si elle ne contient aucune information sur l'accomplissement d'actes matériels de possession par le revendiquant :

- 3^e Civ., 27 avr. 1983, n° 82-11.511, publié : « *Encourt la cassation l'arrêt qui, pour faire droit à l'action en revendication d'un immeuble par prescription acquisitive trentenaire, se borne à énoncer - sans relever d'actes matériels de nature à caractériser la possession - que les demandeurs sont possesseurs depuis plus de trente ans, qu'ils détiennent un acte de notoriété établi à cet effet et qu'ils paient les impôts fonciers afférents à la parcelle revendiquée.* »

- 3^e Civ., 12 déc. 2012, n° 11-23.854 : « *Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que Mme [X] produit un acte de notoriété du 24 novembre 1995 aux termes duquel deux témoins attestent que M. Léonard [X] et ses trois filles possèdent depuis plus de trente ans la parcelle litigieuse et, par motifs propres, que M. Frantz [Y], en se bornant à invoquer l'occupation de son père en qualité de locataire de ladite parcelle, ne conteste pas utilement les droits des consorts [X], que si un arrêt du 4 décembre 1998 a reconnu l'existence d'un bail verbal consenti à M. Anicet [Y] en 1946, renouvelé en 1977, dont les loyers ont été*

¹⁷ v. I. Omarjee et F. Grivaux, « *Pratique notariale de la prescription trentenaire : l'acte de notoriété acquisitive* » : JCP éd. N 2010, 1337.

¹⁸ v. M. Oudin, JCL Civil, Art 1341 à 1348, fasc. 10, « *Contrats et obligations, Preuve testimoniale* ».

régulièrement réglés, ces éléments, reconnus par Mme Gilberte [X], ne sont nullement exclusifs d'une possession continue, publique, paisible, non équivoque et à titre de propriétaire par les consorts [X] et que M. Frantz [Y] ne justifie d'aucun titre d'occupation conclu après le décès de son père, de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande d'annulation de l'acte de notoriété et d'accueillir la demande d'expulsion ;

*Qu'en statuant ainsi, **par des motifs insuffisants à caractériser des actes de possession matérielle par les consorts [X] pendant plus de trente ans**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »*

4.3 - Preuve de la propriété et conflit de titres :

La propriété immobilière présente cette particularité de ne pouvoir être prouvée de manière directe et absolue.

Dans la lignée des enseignements d'Aubry et Rau (cité par W. Dross, « Droit civil, les choses », LGDJ, Lextenso éditions, 2012, n°46-1 et suivants), il est admis que l'écrit n'est pas une preuve parfaite de la propriété et ne fait que concourir avec d'autres indices à l'établissement du droit de propriété, au profit de celui des plaideurs qui a « **un droit meilleur et plus probable** », au terme d'une comparaison faite par le juge des éléments de preuve, présomption et indices qui ont pu être réunis.

Le droit de propriété se déduit ainsi de présomptions et indices et doit être attribué, en cas de contestation, en fonction « *des présomptions les meilleures et les plus caractérisées* » (3^e Civ., 12 juill. 1977, n° 75-14.701, publié : « Le tribunal supérieur d'appel n'a fait qu'user de son pouvoir souverain d'appréciation pour dégager les présomptions de propriété les meilleures et les plus caractérisées, (...) » ; 3^e Civ., 9 sept. 2014, n° 13-18.027, publié).

Une jurisprudence ancienne et constante de notre chambre retient que la propriété d'un bien, meuble ou immeuble, se prouve par tous moyens:

- 3^e Civ., 20 juill. 1988, n° 87-10.998, publié: « Les modes de preuve de la propriété immobilière étant libres, la propriété d'un bien, lorsqu'aucun titre commun aux parties n'est invoqué, peut résulter de la production d'attestations ».

- 3^e Civ., 5 mai 1970, n° 68-14.321, publié;

- 3^e Civ., 23 avr. 1981, n° 79-14.044, publié.

Le juge dispose d'un pouvoir souverain pour dégager les présomptions les meilleures
et les plus caractérisées :

Le titre de propriété ne constitue qu'une modalité de preuve parmi d'autres :

3^e Civ., 2 juill. 1997, n° 95-20.190, Bull. N° 161, publié: « Qu'en statuant ainsi, alors que celui qui soutient être propriétaire d'un fonds peut invoquer à titre de présomption, vis-à-vis des tiers, les titres translatifs ou déclaratifs de propriété et que la preuve de la propriété est étrangère à la question de l'opposabilité des actes aux tiers, la cour

d'appel a violé le texte susvisé. »

Lorsque les deux parties invoquent des preuves de leur droit de propriété, tels que possession de titres ou d'autres indices ou présomptions de fait, on est alors en présence d'un conflit de preuves, que le juge tranche par une appréciation souveraine des présomptions de propriété les meilleures et les plus caractérisées.

v. en ce sens :

3^e Civ., 12 juill. 1977, n° 75-14.701, publié

3^e Civ., 21 juill. 1998, n° 96-13.328, publié

3^e Civ., 2 nov. 2005, n° 04-17.551, publié

3^e Civ., 28 avr. 2009, n° 08-16.247, publié

Si une partie de la doctrine a pu plaider pour l'existence d'une hiérarchie des modes de preuve de la propriété, la jurisprudence est clairement fixée sur l'idée qu'en présence de titres contradictoires ou insuffisants à rapporter la preuve de la propriété, les juges peuvent se fonder sur des présomptions et apprécient souverainement la valeur probante des titres, possessions et autres indices réunis.

- 1^{re} Civ., 26 nov. 1964, publié: « Au cas où aucune des parties à l'action en revendication n'invoque de titres comportant par eux-mêmes force probante ou les règles de la prescription acquisitive, le juge se prononce en recourant à des présomptions tirées des documents et circonstances de la cause, qu'il lui appartient d'apprécier souverainement. Une cour d'appel justifie ainsi sa décision d'écarter les indications cadastrales invoquées par l'une des parties, en relevant que le plan cadastral comporte des erreurs, l'adoption d'une frontière rectiligne entre les fonds des

parties en litige, telle qu'il la prévoit, postulant pour des raisons de contenance, l'adoption, entre l'un de ces fonds et celui d'un autre voisin, d'une frontière de même nature, ce qui n'est pas possible en raison de la présence de bornes intermédiaires. »

- 3^e Civ., 14 janv. 1971, n° 69-12.041, publié: « C'est par une appréciation souveraine de la portée des indications cadastrales et de la valeur probante des titres qu'il a produits que les juges du fond décident que le demandeur en revendication immobilière fait ou non la preuve du droit qu'il invoque. »

- 3^e Civ., 21 mai 1970, n° 68-12.572, publié; 3^e Civ., 4 oct. 1995, n° 93-18.629, publié.

En présence de titres contradictoires, la préférence revient à celui qui a le titre le plus satisfaisant (v. par exemple : 3^e Civ., 19 oct. 2017, n° 16-19.046, publié). Il peut choisir, lorsqu'une partie se prévaut également de faits de possession, de lui donner la préférence (3^e Civ., 3 oct. 2012, n° 11-16.405, publié;).

4.4 - Analyse des griefs :

Par son premier moyen, le **mémoire ampliatif** reproche à l'arrêt d'avoir fait une application rétroactive de l'article 35-2 de la loi n°2009-594 du 27 mai 2009, issue de la loi n°2017-256 du 28 février 2017, alors que ce texte, qui procédait à une réduction du délai de l'action en annulation d'un tel acte qui, selon le moyen, passait

de trente ans à 5 ans, ne pouvait s'appliquer qu'à compter de l'entrée en vigueur de la loi, sans pouvoir excéder trente ans, par application de l'article 26, II, de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

Rappelant que l'action avait été engagée en 2019, M. [L] souligne que son action en annulation était donc recevable.

Par son second moyen, qualifié de subsidiaire, il soutient que la cour d'appel ne pouvait, comme elle l'a fait, se borner à retenir que l'acte de notoriété acquisitive de Mme [B] ne pouvait plus être contesté pour rejeter sa revendication.

M. [L] fait valoir que l'acte de notoriété acquisitive ne suffisant pas, en lui-même, à faire la preuve de la propriété, il incombait à la cour d'appel de rechercher si, alors même que l'acte de notoriété n'avait pas été contesté dans le délai utile, celui-ci ne rapportait pas la preuve de son droit de propriété sur la parcelle revendiquée.

C'est dans ce cadre qu'il appartiendra à la chambre d'apprécier si l'arrêt de la cour d'appel de Saint-Denis encourt les griefs qui lui sont ainsi adressés.