

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la justice

Circulaire du 04 JUIL. 2018

Portant mise en œuvre du décret n° 2017-1802 du 28 décembre 2017 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

NOR : JUSC1814046C

**La garde des sceaux, ministre de la justice,**

à

*Messieurs les préfets de région de Corse, de Guyane, de Martinique, de La Réunion, de Guadeloupe ;*

*Monsieur le préfet de Mayotte,*

*Monsieur le représentant de l'Etat à Saint-Martin,*

**Copie à**

*Monsieur le Préfet de département de la Haute-Corse,*

Textes sources :

- Articles 711, 712, 2261 et 2272 du code civil ;
- Loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 modifiée pour le développement économique des outre-mer, notamment ses articles 35, 35-1 et 35-2 dans leur rédaction résultant des articles 116 et 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 ;
- Loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété, notamment son article 1<sup>er</sup> ;

- Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière, notamment ses articles 5, 6, et 7 ;
- Décret n° 2008-1086 du 23 octobre 2008 modifié relatif à l'immatriculation et à l'inscription des droits en matière immobilière à Mayotte, notamment ses articles 60, 64, 65, 67, 69 et 72 ;
- Décret n° 2017-1802 du 28 décembre 2017 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 ;

\*

\*      \*

La présente circulaire a pour objet de préciser le contexte juridique dans lequel s'inscrit le décret n° 2017-1802 du 28 décembre 2017 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, publié au *Journal officiel de la République française* le 30 décembre 2017 et d'en expliciter le dispositif.

### **1. Le mécanisme d'usucapion « renforcée » applicable en Corse, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin**

Pour des raisons historiques, il a été constaté, en Corse et dans certains territoires d'outre-mer, un désordre foncier tenant, d'une part, à l'existence d'un grand nombre d'indivisions résultant de successions non réglées et, d'autre part, à un nombre important d'occupants sans droit ni titre de propriétés depuis plusieurs générations. Le défaut de titrement et les potentiels conflits entre possesseurs étant à l'origine d'une situation foncière complexe obérant le développement économique, l'aménagement du territoire et la perception des recettes fiscales sur ces territoires, il s'est avéré nécessaire de mettre en œuvre un outil juridique de résorption rapide du désordre foncier.

Afin de remédier à ces désordres fonciers identifiés géographiquement, l'article 117 de la loi n° 2017-256 du 28 février 2017 et l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 dérogent au mécanisme de la prescription acquisitive (ou usucapion) institué par les articles 2261 et suivants et 2272 du code civil.

Poursuivant l'objectif de sécuriser la situation du possesseur qui acquiert la propriété d'une parcelle par prescription acquisitive, le nouveau dispositif encadre dans le temps la possibilité de remettre en cause la réalité de la possession constatée dans un acte de notoriété.

Compte tenu de son caractère dérogatoire, le dispositif ne bénéficiera qu'aux actes de notoriété concernant des immeubles situés dans des zones géographiques déterminées qui auront été dressés et publiés avant le 31 décembre 2027.

Pour en bénéficier, le possesseur devra tout d'abord faire établir un acte de notoriété constatant que la possession dont il se prévaut répond aux conditions (qualités et durée) de la prescription

acquisitive : il devra ainsi justifier d'une possession, à titre de propriétaire, continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque pendant une durée de trente ans en application des articles 2261 et suivants, et 2272 du code civil.

Cet acte de notoriété devra ensuite être publié.

L'acte de notoriété ne pourra être contesté dans le cadre d'une action en revendication que dans un délai de cinq années, à compter de la dernière des publications de l'acte par voie d'affichage, sur un site internet et au service de la publicité foncière.

A l'inverse, si l'action en revendication intervient postérieurement au délai de cinq ans, l'acte de notoriété constituera une présomption irréfragable de propriété.

En cela, et d'un point de vue strictement juridique, l'acte de notoriété ne vaut pas titre du simple fait de son établissement et de sa publication.

Il ne prouve de manière certaine le droit de propriété de celui qui s'en prévaut qu'une fois le délai de cinq années écoulé.

## **2. L'établissement de l'acte de notoriété (article 1<sup>er</sup> du décret du 28 décembre 2017)**

L'acte de notoriété doit contenir les éléments d'identification de la personne bénéficiaire et de l'immeuble concerné, dans les formes fixées par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, et pour Mayotte, du décret n° 2008-1086 du 23 octobre 2008, afin de pouvoir être publié au fichier immobilier, et à Mayotte, inscrit au livre foncier.

Sur la forme, lorsqu'il porte sur un immeuble situé en Corse, en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin, l'acte de notoriété doit nécessairement être **dressé par un notaire**.

Lorsque la possession porte sur un immeuble situé à Mayotte, en application de l'article 35-1 de la loi du 27 mai 2009, l'acte de notoriété peut être établi **par un notaire ou par la commission d'urgence foncière (CUF)**, et dès sa constitution, par le **groupement d'intérêt public (GIP)** mentionné à l'article 35 de la même loi.

Sur le fond, l'acte de notoriété doit contenir les témoignages et éléments apportant la preuve des actes matériels caractérisant la possession de l'immeuble concerné répondant aux conditions des articles 2261 et 2272 du code civil.

La preuve de la possession pouvant s'établir par tout moyen, le décret du 28 décembre 2017 n'a pas dressé de liste exhaustive des éléments probatoires susceptibles d'étayer la demande d'établissement d'acte de notoriété.

Il appartient, d'une part, au possesseur bénéficiaire de l'acte de notoriété, d'apporter tous les éléments de nature à caractériser les qualités et la durée de sa possession et, d'autre part, à l'autorité qui établit l'acte de notoriété d'apprécier si les éléments produits sont suffisants au regard des prescriptions du code civil.

Pourront par exemple être admis comme éléments de nature à justifier la réalité des actes matériels caractérisant la possession, des attestations, témoignages, constats d'huissier, photographies prouvant la réalisation d'actes matériels de possession ou d'exploitation de l'immeuble (tel que des plantations, l'édification d'une clôture ou de constructions sur la parcelle, son entretien, etc.) pendant la période concernée.

### 3. La publicité de l'acte de notoriété dressé (article 2 du décret du 28 décembre 2017)

Le possesseur souhaitant bénéficier du nouveau dispositif légal doit respecter **trois formes cumulatives** de publicité de l'acte de notoriété.

Ces différentes modalités de publicité sont à l'initiative et aux frais du bénéficiaire de l'acte de notoriété qui s'en prévaut, exception faite, pour Mayotte, des actes de notoriété établis par la commission d'urgence foncière (CUF) mentionnée à l'article 35-1 de la loi du 27 mars 2009 précitée, ou par le groupement d'intérêt public (GIP) mentionné à l'article 35 de la même loi. Dans cette hypothèse, la CUF ou le GIP doivent prendre en charge la publication des actes de notoriété qu'ils dressent.

Le 1° de l'article 2 prévoit que l'acte de notoriété doit être publié au **fichier immobilier** pour les immeubles situés en Corse, en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin, et pour les immeubles situés à Mayotte, inscrit au **livre foncier**.

Le 2° et le 3° de ce même article prévoient en outre qu'un extrait d'acte de notoriété doit être :

- **affiché en mairie pendant trois mois**, par les soins du maire de chaque commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble. Ainsi, si la parcelle, objet de l'acquisition par prescription, est située sur le ressort de plusieurs communes, il sera nécessaire d'en assurer la publicité dans la mairie de chacune d'entre elles.
- publié pendant cinq ans sur **le site internet de la préfecture** du lieu de situation de l'immeuble concerné par la prescription acquisitive.

Pour ce faire, vous veillerez à ce que les maires concernés mettent en place la délivrance d'un certificat attestant de la mesure de publicité et mentionnant la date de publication.

Vous veillerez également à ce que les sites internet de vos préfectures prévoient un onglet dédié à la publicité de ces actes et à ce qu'apparaisse sur le site la date de publication (date de mise en ligne) de l'extrait d'acte de notoriété. L'exécution de cette publication devra également donner lieu à la délivrance par vos services d'un certificat **mentionnant la date de cette publication**.

L'extrait comporte les mentions figurant aux 1°, 2° et 4° de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 28 décembre 2007, soit :

- l'identité de la personne bénéficiaire ;
- les éléments d'identification de l'immeuble possédé.

Il comporte également une mention permettant de rappeler le cadre légal et pouvant, selon la zone géographique concernée, être ainsi rédigée :

« Le présent acte de notoriété a été établi en application du premier alinéa de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété selon lequel : « *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* ».

Ou

« Le présent acte de notoriété a été établi en application du premier alinéa de l'article 35-2 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer selon lequel : *« 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 »*

Il est important de relever que **ce n'est que l'accomplissement de la dernière de ces trois mesures de publicité qui fait partir le délai légal de cinq ans** durant lequel l'acte de notoriété peut être judiciairement contesté. Passé ce délai, le contenu de l'acte de notoriété ne peut plus être remis en cause, sécurisant ainsi la situation juridique de son bénéficiaire.

En revanche, tant que l'une de ces publicités n'est pas accomplie, le délai ne court pas.

En outre, si le décret du 28 décembre 2017 prévoit la possibilité de publier sur le site de la Collectivité de Corse, les actes de notoriété acquisitive portant sur un immeuble situé en Corse, il convient de rappeler que, conformément au dernier alinéa de l'article 2 du décret, cette publicité n'a aucune incidence sur le délai de cinq ans pendant lequel l'acte de notoriété peut être contesté.

Enfin, le possesseur se prévalant de la prescription acquisitive peut également souhaiter favoriser l'information des tiers et d'éventuels détenteurs de droits concurrents en procédant à des publications non prévues par le décret. A cet égard, il peut utilement prendre l'initiative de publier un extrait de l'acte de notoriété dans un journal régional ou dans un journal d'annonces légales. Dans cette hypothèse, la publication n'emportera pas d'effet juridique spécifique.

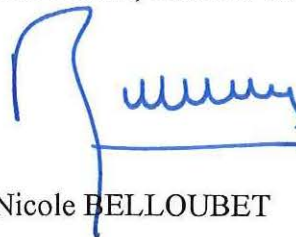
\*

\*      \*

Vous voudrez bien faire part des éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de ce dispositif auprès de la direction des affaires civiles et du sceau (bureau du droit immobilier et du droit de l'environnement) à l'adresse fonctionnelle suivante : [dacs-d3@justice.gouv.fr](mailto:dacs-d3@justice.gouv.fr).

Fait le      04 JUIL. 2018

La garde des sceaux, ministre de la justice,



Nicole BELLOUBET