

14ème législature

Question N° : 20428	De M. François de Rugy (Écologiste - Loire-Atlantique)	Question écrite
Ministère interrogé > Justice		Ministère attributaire > Justice
Rubrique > propriété	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > acte de notoriété acquisitive. portée juridique.
Question publiée au JO le : 05/03/2013 Réponse publiée au JO le : 18/06/2013 page : 6458		

Texte de la question

M. François de Rugy interroge Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la nécessité de préciser la portée juridique d'un acte de notoriété acquisitive. La question se pose de savoir si un particulier qui vient de signer devant notaire un tel acte est en mesure de procéder à la vente du bien immobilier visé dès sa publication au conservatoire national des hypothèques, ou s'il lui faut attendre trente ans pour que sa qualité de propriétaire du bien soit établie et lui permette de disposer réellement du bien. Aussi, il lui demande de bien vouloir préciser les règles applicables en la matière.

Texte de la réponse

En dehors des cas particuliers prévus par le code civil, l'acte de notoriété est utilisé en matière immobilière, pour faire la preuve d'une possession utile qui permet, en application de l'article 2272 du code civil, d'invoquer l'acquisition de la propriété d'un bien immobilier par prescription au bout de trente ans, ou de dix ans si le possesseur est de bonne foi et bénéficie d'un juste titre, c'est-à-dire d'un acte qui, considéré en soi, serait de nature à transférer la propriété à celui qui s'en prévaut. A cette fin, l'acte de notoriété acquisitive contient les éléments matériels révélant l'existence d'une possession conforme aux exigences de l'article 2261, soit une possession continue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. Il recueille les déclarations concordantes de témoins et regroupe, le cas échéant, tous documents susceptibles de les corroborer. Il constitue un simple mode de preuve, l'acquisition de la propriété immobilière par prescription étant un effet de la loi. A cet égard, la jurisprudence considère que l'acte de notoriété acquisitive ne fait foi des faits qu'il rapporte que jusqu'à preuve du contraire. Il appartient au juge d'en apprécier souverainement la valeur probante et de déterminer si les actes matériels caractérisant une possession utile sont réunis. L'acte de notoriété acquisitive ne permet donc en aucun cas de faire exception à la prescription acquisitive trentenaire, et ne peut en principe être établi qu'une fois celle-ci acquise. Si l'acquisition du bien par prescription permet de le vendre sans attendre la publication, le vendeur devra toutefois garantir l'acquéreur de toute éviction, de sorte qu'en cas de succès d'une action en revendication, il pourrait avoir à restituer le prix de vente et, le cas échéant, à indemniser son contractant du préjudice subi.