



HAL
open science

Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 4 septembre 2012, RG numéro 10/01147

Céline Kuhn

► To cite this version:

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 4 septembre 2012, RG numéro 10/01147. Revue juridique de l'Océan Indien, 2013, 17, pp.186-188. hal-02732820

HAL Id: hal-02732820

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02732820v1>

Submitted on 2 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

3. *Droit patrimonial*

Chronique dirigée par **Céline KUHN**, Maître de conférences à l'Université de La Réunion

Preuve – Acte de notoriété acquisitive – Domaine public – « zone des cinquante pas géométriques »

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 4 septembre 2012, RG n° 10/01147

Cet arrêt de la chambre civile de la Cour d'appel de Saint-Denis, rendu le 4 septembre 2012, s'intéresse à la définition de la fameuse « zone des cinquante pas géométriques » tout en rappelant la fragilité juridique des actes de notoriété acquisitive.

Un acte de notoriété acquisitive a été dressé par un notaire constatant que Monsieur X pouvait prétendre à l'application des règles de la prescription acquisitive et que par conséquent, il était devenu le propriétaire par le jeu de la prescription trentenaire d'une parcelle de terrain. Cet acte est par la suite attaqué en nullité par une autre personne, Monsieur Y, qui revendiquait lui aussi le bénéfice de la prescription acquisitive. Une action en nullité est également intentée par la Trésorerie Générale de La Réunion qui soutenait que l'intégralité de la parcelle en question faisait partie du domaine public.

Le Tribunal de Grande Instance de Saint-Denis, par jugement du 25 mai 2010, a annulé l'acte, ordonné l'expulsion de Monsieur X et a estimé que seule une partie de la parcelle relevait du domaine public.

La Cour d'appel de Saint-Denis dans sa décision du 4 septembre confirme l'annulation de l'acte de notoriété acquisitive, néanmoins, elle infirme la position des premiers du fond quant à la qualification de la parcelle litigieuse. En effet, elle considère que l'intégralité du terrain en question appartient au domaine public.

L'Article L 5111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques est clair : « *La zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L 5111-2 fait partie du domaine public maritime de l'État* ». Toutefois, ce texte comme l'article L 5111-2 qu'il cite, ne détermine pas précisément en quoi consiste la zone des cinquante pas géométriques. Le Tribunal de Grande Instance pour établir que la parcelle litigieuse était en partie sur le domaine public, a retenu une définition applicable au Département de la Guyane, à savoir : 81,20 mètres. Les juges ont utilisé cette mesure, car ils ont estimé qu'il n'existait pas de norme explicite pour La Réunion.

Or, la Trésorerie Générale de La Réunion fait valoir qu'un plan a été établi par commune qui délimite la largeur de la zone. Aussi, il peut être constaté que la parcelle en question en fait partie intégralement et qu'en application de l'article L 3111-1 du CGPPM, elle relève du domaine public et constitue un bien inaliénable et imprescriptible.

La Cour d'appel de Saint-Denis suit le raisonnement de la Trésorerie Générale et retient que *« la zone s'étend jusqu'à la limite de la route nationale et englobe l'intégralité de la parcelle litigieuse »*.

Toutefois, l'appartenance au domaine public peut être neutralisée comme le prévoit la loi littoral du 5 janvier 1986. L'article L 5111-3 du CGPPM dispose en effet que :

« Les dispositions de l'article L5111-1 s'appliquent sous réserve des droits des tiers à la date du 5 janvier 1986. Les droits des tiers résultent :

1° Soit de titres reconnus valides par la commission prévue par les dispositions de l'article 10 du décret n° 55-885 du 30 juin 1955 ;

2° Soit de ventes ou de promesses de vente consenties par l'État postérieurement à la publication de ce décret et antérieurement à la date du 5 janvier 1986 ;

3° Soit, dans le département de La Réunion, des éventuelles prescriptions acquises à la date du 3 janvier 1986 ».

En l'espèce, il fallait alors s'interroger sur la réalité de la prescription acquisitive invoquée tant par Monsieur X que par Monsieur Y. C'est une question de fait qui relève de l'appréciation des juges du fond et la Cour d'appel suit sur ce point les magistrats du Tribunal : *« ils ont jugé avec exactitude qu'en l'espèce en ce qui concerne la parcelle litigieuse seuls sont produits des contrats d'occupation pour des durées déterminées de 2 ans puis de 9 ans qui ont pris fin en 1977 avant l'entrée en application de la loi littoral et que ni Monsieur X ni Monsieur Y ne pouvaient justifier l'existence d'un tel titre à la date de référence ; il convient en conséquence de confirmer la décision en ce qu'elle a annulé l'acte de prescription acquisitive et de l'infirmier pour le surplus en jugeant que l'intégralité de ladite parcelle fait partie du domaine publique maritime »*.

Les actes de notoriété acquisitive dressés par notaire sont en voie de disparition tant ils sont à l'origine de nombreux conflits. Mis en place par la pratique afin de permettre la conclusion d'opérations juridiques et d'éviter le temps d'une procédure judiciaire, ils ne créent qu'une présomption simple de la qualité de propriétaire qui peut être combattue par tout moyen. Or, souvent, les personnes « bénéficiaires » d'un tel acte ne le réalisent pas.

Dans cette espèce, *« les premiers juges ont retenu avec justesse que le notaire avait procédé, avant l'établissement de l'acte de notoriété, à des vérifications poussées en interrogeant notamment l'État sur son éventuelle qualité de propriétaire. S'il lui appartenait avant d'établir l'acte de vérifier que la parcelle litigieuse ne faisait partie de la zone dite des cinquante pas géométriques, par courrier en réponse du 24 mai 2004, la direction des services fiscaux a toutefois omis de faire valoir ses droits sur le domaine public maritime même si elle clôture son propos par une réserve générale »*. Si toutes les précautions sur la question de l'appartenance au domaine public semblent avoir

été prises, le notaire apparaît désavoué par les juges sur la réunion des conditions de la prescription acquisitive.