

**UNIVERSITE DE LA REUNION / INSTITUTE FOR JUDICIAL & LEGAL  
STUDIES (IJLS)**

Mémoire présenté en vue de l'obtention du

**DIPLOME D'UNIVERSITE DE DROIT CIVIL  
MAURICIEN**

par

Wenda SAWMYNADEN

**LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE**

**EN**

**DROIT POSITIF ET PROSPECTIF MAURICIEN**

sous la direction de

Jean-Baptiste SEUBE

Professeur à l'Université de La Réunion

Doyen honoraire de la faculté de droit et d'économie

Ce, 14 juin 2016, Port-Louis, République de Maurice.

## **LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE EN DROIT POSITIF ET PROSPECTIF MAURICIEN**

**I : Le droit positif : de la reconnaissance de la prescription acquisitive en matière immobilière à sa remise en cause par le législateur.**

**A : La notion de « prescription acquisitive » ou usucapion.**

- 1) **Le fait de possession : l'analyse des qualités de la possession.**
  - a. **Le « corpus » : les qualités affectant l'élément matériel de la possession;**
  - b. **L'« animus » : les qualités affectant l'élément psychologique matériel de la possession.**
- 2) **Le délai de possession en matière immobilière.**
  - a. **le régime de droit commun.**
  - b. **le régime dérogatoire.**
- 3) **Le formalisme: les dispositions du « Affidavits of Prescription Act » de 1958.**
- 4) **L'action en revendication.**

**B. Sa remise en cause par le législateur mauricien en 2012.**

- 1) **La Commission d'Enquête sur la prescription acquisitive de 2012;**
- 2) **The Affidavits of Prescription Act (Suspension of certain provisions) 2012.**

**II: Le droit prospectif : la réinstauration de la prescription acquisitive à travers un acte de notoriété acquisitive sécurisée.**

**A. Une fonction de prescription acquisitive présente en droit positif français et en droit international.**

**B. La proposition d'acte de notoriété acquisitive sécurisée.**

## INTRODUCTION

Bénéficiant dans le système juridique mauricien d'un solide ancrage constitutionnel<sup>1</sup>, le droit de propriété a la réputation d'être LE DROIT naturel, absolu et imprescriptible, conférant à son titulaire l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*<sup>2</sup>. Ce droit naturel à la propriété est le fondement même de l'organisation de toute société.

Pourtant les atteintes susceptibles de lui être portées sont nombreuses et parmi elles, un dispositif original : **la prescription acquisitive**, également appelée **usucapion**.

Concrètement, une personne qui, sans disposer de quelque titre que ce soit, a occupé pendant trente ans un bien immobilier, en sachant qu'elle n'en était pas propriétaire, peut, au bout de ces trente ans<sup>3</sup>, en ayant manifesté des actes de possession sur le dit bien selon les critères de possession, acquérir par voie de l'usucapion ledit bien, au détriment du propriétaire en titre. Elle comprend un élément matériel, le corpus qui consiste en l'accomplissement d'actes tels qu'un propriétaire en fait sur la chose qui lui appartient et un élément psychologique, l'*animus*, qui est la volonté d'avoir la qualité de propriétaire.

En matière immobilière, l'institution de la prescription est principalement reconnue pour son effet acquisitif.<sup>4</sup> Il forme la base de l'institution. La prescription acquisitive est un mode d'acquisition de droits réels immobiliers - principalement du droit de propriété - par l'exercice prolongée de ce droit. L'article 712 CCM l'énonce, d'ailleurs avec énergie "*la propriété s'acquiert aussi...par prescription.*" La prescription acquisitive, étant un effet de la loi, le possesseur n'a pas besoin de la faire constater, mais pour produire cet effet acquisitif de propriété, la possession doit répondre à certains critères cumulatifs.

En d'autres termes, l'usucapion transforme en situation de droit, une situation de fait qui, cristallisée par le temps emprunte déjà tous les traits du droit. L'effet, à terme, de ce mécanisme, est l'éviction par un tiers dénommée possesseur, du véritable titulaire du droit, autrement dit, du propriétaire en titre. C'est une situation de fait correspondant à l'exercice apparent de la propriété.

---

<sup>1</sup>Section 3 de la Constitution de la République de Maurice du 12 mars 1968.

<sup>2</sup>Article 544 Code Civil Mauricien (CCM) / Article 544 Code Civil Français (CCF).

<sup>3</sup>Délai de droit commun de 30 ans par opposition au délai dit "abrégé".

<sup>4</sup>Professeur Gérard Cornu, Doyen honoraire de la Faculté de Droit de Poitiers, Droit Civil Introduction, Les Personnes, Les biens, Domat/Droit Prive, Montchrestien, 7<sup>e</sup> Edition, No. 1559.

L'usucapion constitue donc une exception de taille au droit fondamental que représente l'absolutisme du droit de propriété.

En effet, l'usucapion a pour conséquence de créer « une injustice »<sup>5</sup> au profit du possesseur et au détriment du propriétaire. Cette injustice vient traduire la domination du fait sur le droit. Cette injustice est-elle acceptable dans une société moderne, où toutes les informations sont informatisées et sécurisées et donc vérifiables? Par où justifier cette révolution qui change une situation de pur fait en situation légalement protégée? Pour le Professeur Gérard Cornu, il y a philosophiquement, dans la prescription, à débattre de sa légitimité, « *quand on imagine, sous l'usucapion, une usurpation* ».<sup>6</sup>

Comme le souligne Claude Cavallero<sup>7</sup> « *la prescription acquisitive trouve l'un de ses fondements dans l'idée de récompense de celui qui a fait fructifier un bien dont le propriétaire initial s'est désintéressé; cette négligence du propriétaire qui a laissé un long délai sans agir contre le possesseur est interprétée par le législateur comme l'aveu d'une absence ou d'un abandon de droits* ». Une telle domination manifeste « *la prévalence donnée au possesseur qui se conduit en fait comme un propriétaire et dont l'activité a été socialement utile par rapport à celui qui s'est désintéressé de sa chose et qu'on ne peut considérer comme ayant renoncé implicitement à son droit.* »<sup>8</sup>

Ainsi qualifiée « d'institution de paix sociale », la prescription acquisitive manifeste la préférence donnée par le droit au possesseur actif et socialement utile sur le propriétaire négligent.

---

<sup>5</sup>Ph. Malaurie et L. Aynes, *Les biens*, Paris, Defrenois 2003, No. 555.

<sup>6</sup>Professeur Gérard Cornu, Doyen honoraire de la Faculté de Droit de Poitiers, Droit Civil Introduction, Les Personnes, Les biens, Domat/Droit Privé, Montchrestien, 7<sup>e</sup> Edition, No. 1561.

<sup>7</sup>Claude Civalero, « *Les affaires foncières devant les tribunaux* » communication au Colloque « *La question de la terre dans les colonies et départements français d'Amérique* », Editions Karthala 2000.

<sup>8</sup>F. Terré et Ph. Simler, *Les biens*. Paris, Dalloz 2002, No. 477.

L'institution de la prescription est aussi reconnue pour son effet rétroactif<sup>9</sup>. Lorsque la prescription est accomplie, elle rétroagit. Son bénéficiaire est censé être propriétaire du bien acquis, non pas à compter de l'expiration du délai de prescription, mais rétroactivement à compter de son entrée en possession.<sup>10</sup>

Le droit positif mauricien, au travers de l'article 2229 et suivants du CCM, reconnaît les éléments de fond du mécanisme de la prescription acquisitive ou usucapion et les éléments de forme selon les dispositions du « Affidavits of Prescription Act » de 1958 ..... et ce, jusqu'à sa remise en cause par « The Affidavits of Prescription Act (Suspension of certain provisions) 2012», le tout faisant suite aux conclusions d'une « Commission » dite « Commission of Enquiry » instituée par la Présidence de la République de Maurice, le vingt et un mai 2012, pour enquêter sur les abus et causes sur le public en général, de la « prescription acquisitive ». En effet, le Ministre de la Justice (l'Attorney General), qui présenta ledit projet de loi à l'Assemblée Nationale, avait conclu les débats parlementaires, en invitant la Chambre à adopter ledit projet sur la suspension de certaines provisions de la loi de 1958, dans l'intérêt du public en général, afin que les droits de propriété de nos concitoyens ne soient ni violés ni compromis, comme le garantit la Constitution.

Il en découle, depuis la loi de 2012, une problématique juridique : la prescription acquisitive est toujours maintenue quant à ses éléments de fond par le Code Civil, un Code, reconnu pour être garant de paix sociale et de sécurité juridique dans notre société - mais est suspendue, par effet de loi, quant au formalisme l'entourant.

Voilà un bel exemple d'ambiguïté juridique!

Cependant, la démarche du législateur, de privilégier la « *suspension* » et non « *l'abrogation* » de certaines sections de la loi cadre sur les formalités entourant la prescription acquisitive, démontre une volonté de sa part, de ne pas exclure du droit mauricien la prescription acquisitive, mais au contraire, d'y réfléchir

---

<sup>9</sup> Professeur Gérard Cornu, Doyen honoraire de la Faculté de Droit de Poitiers, Droit Civil Introduction, Les Personnes, Les biens, Domat / Droit Privé, Montchrestien, 7<sup>e</sup> Edition, No. 1560.

<sup>10</sup> Cette rétroactivité emporte des conséquences dans l'application du régime légal de la communauté des biens. Lorsqu'un époux avait, le jour du mariage, la possession d'un immeuble, sans l'avoir encore prescrit et que la prescription s'accomplit pendant le mariage, ce bien est considéré non pas comme un acquêt, mais comme un bien propre dès l'origine (*il faut que la prescription, acquise en mariage, ait commence à courir avant le mariage*). Principe qu'on retrouve à l'article 1405 alinéa 1 du CCM qui dispose "*restent propres les biens dont les époux avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage.*"

sur sa mise en pratique, d'en tirer des conclusions et d'y apporter des modifications législatives.

Tel est le but modeste de ce mémoire: tenter de proposer une solution à ce vide juridique, en s'inspirant successivement du droit positif français, du droit international et des analyses doctrinales: notamment, un acte de notoriété acquisitive « sécurisée ».

La première partie de ce mémoire, analysera en *droit positif* mauricien de l'évolution de la prescription acquisitive en matière immobilière, de sa reconnaissance à sa remise en cause par le législateur. Cette analyse imposera d'abord, l'étude des éléments constituant la notion de « prescription acquisitive » ou usucapion au travers de la jurisprudence française et mauricienne, de son délai de droit commun et dérogatoire, du formalisme découlant des dispositions du « Affidavits of Prescription Act » de 1958 et de l'action en revendication et ensuite de sa remise en cause par le législateur mauricien en 2012, faisant suite à l'institution d'une Commission d'Enquête sur la prescription acquisitive ayant abouti à la suspension de certaines dispositions de la loi.

***I : Le droit positif : de la reconnaissance de la prescription acquisitive en matière immobilière à sa remise en cause par le législateur.***

***A : La notion de « prescription acquisitive » ou usucapion.***

- 1) Le fait de possession : l'analyse des qualités de la possession.***
  - a. Le « corpus » : les qualités affectant l'élément matériel de la possession;***
  - b. L'« animus » : les qualités affectant l'élément psychologique matériel de la possession.***
- 2) Le délai de possession en matière immobilière.***
  - a. le régime de droit commun.***
  - b. le régime dérogatoire.***
- 3) Le formalisme: les dispositions du « Affidavits of Prescription Act » de 1958.***
- 4) L'action en revendication.***

***B. Sa remise en cause par le législateur mauricien en 2012.***

***1) La Commission d'Enquête sur la prescription  
acquisitive de 2012***

***2) The Affidavits of Prescription Act (Suspension  
of certain provisions) 2012.***

Sa deuxième partie, quant à elle, sera portée sur le *droit prospectif* mauricien: le constat de la présence de la fonction de prescription acquisitive en droit positif français et en droit international, notamment à travers la jurisprudence de la Cour Européenne et de l'exemple de la Corse, permettra de faire une proposition d'acte de notoriété acquisitive sécurisée, adaptée à la réalité mauricienne.

***II: Le droit prospectif: la réinstauration de la prescription acquisitive à  
travers un acte de notoriété acquisitive sécurisée.***

***C. Une fonction de prescription acquisitive présente en droit  
positif français et en droit international.***

***D. La proposition d'acte de notoriété acquisitive sécurisée.***

---

## **I : Le droit positif : de la reconnaissance de la prescription acquisitive en matière immobilière à sa remise en cause par le législateur.**

La première partie (A) traitera de la notion de la prescription acquisitive au travers ses faits cumulatifs (1.), le délai de possession en matière immobilière: le régime de droit commun et le régime dérogatoire (2.), le formalisme entourant l'acte ayant pour but de lui donner une certaine publicité: les dispositions du « Affidavits of Prescription Act » de 1958 (3.) et finalement l'action en revendication (4.).

La deuxième partie (B) abordera le problématique de la remise en cause de la prescription acquisitive par le législateur mauricien, faisant suite aux conclusions d'une commission d'enquête sur la prescription acquisitive (1.) et la promulgation de la loi « The Affidavits of Prescription Act (Suspension of certain provisions) 2012 » (2.).

### **A : La notion de « prescription acquisitive » ou usucapion**

« *Pour pouvoir prescrire, il faut une possession.....* », C'est ainsi que l'article 2229 du CCM<sup>11</sup> introduit la notion de prescription et en simplifiant, point de « *possession* », point de « *prescription* » !

Ainsi, pour comprendre cette notion qu'est la « prescription acquisitive », il est impératif de commencer par cerner la définition de « possession ». En effet, la possession est une condition essentielle de la prescription acquisitive.

D'abord, il y a la définition légale de l'article 2228 du CCM<sup>12</sup> qui dispose que « *la possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom.* » Cette définition, qualifiée de « *superficielle et descriptive* »<sup>13</sup> ne permet pas d'établir ses éléments constitutifs.

Ensuite, il y a les définitions doctrinales. En effet, de la définition de Planiol et Ripert<sup>14</sup>, selon laquelle : « *La possession est l'exercice sur une chose d'un pouvoir de fait qui correspond, dans sa manifestation extérieure, à l'exercice d'un droit.* » à celle de J. Carbonnier<sup>15</sup>, pour qui : « *La possession est l'ombre de la propriété. Elle se définit comme la maîtrise de fait, le pouvoir physique*

---

<sup>11</sup> Article 2261 Code Civil Français.

<sup>12</sup> Article 2255 Code Civil Français.

<sup>13</sup> Jean-Baptiste Seube, *Droit des biens*, 6e Edition, Objectif Droit Cours, LexisNexis.

<sup>14</sup> M. Planiol, G. Ripert et J. Boulanger, *Traite Élémentaire de droit civil*, LGDJ, 1942, No. 2760.

<sup>15</sup> J. Carbonnier, *Droit Civil*, vol 2, *Les biens, les obligations*, PUF, coll., "Quadrige", 2004.



*exercé sur une chose, que ce pouvoir de droit, avec la propriété* », on retient que la possession reste un rapport de fait entre une chose et une personne, par lequel cette personne accomplit sur cette chose, soit personnellement soit par l'intermédiaire d'un tiers, des actes qui, dans leur manifestation extérieure, correspondent à l'exercice d'un droit, le plus souvent de propriété. En d'autres termes, c'est le fait d'exercer une maîtrise sur une chose comme si l'on avait un droit sur cette chose. Le plus souvent, le possesseur agira « *comme* » un propriétaire. Ainsi « *la possession n'est pas une prérogative juridique mais un pouvoir de fait sur un bien* »<sup>16</sup> par opposition à la notion même de propriété.

Ainsi, la ligne de démarcation entre « *propriété* » et « *possession* » reste très étroite.

En premier lieu, il y a une présomption de propriété: celui qui possède matériellement une chose en est également le propriétaire. Il apparaît en effet vraisemblable que le possesseur d'une chose soit titulaire d'un droit sur cette chose, ce que le droit traduit par l'établissement d'une présomption, c'est-à-dire un renversement de la charge de la preuve. La possession apparaît comme l'apparence de la propriété.

En second lieu, au-delà de cette fonction probatoire, la possession exerce une fonction acquisitive de propriété: à certaines conditions, le possesseur d'une chose peut en devenir propriétaire: la possession peut ainsi permettre l'acquisition.

C'est cette fonction acquisitive de la propriété qui sera retenue et analysée.

On analysera successivement les qualités cumulatives de la possession (1.), le délai de la possession (2.), le formalisme entourant sa mise en œuvre à travers les dispositions du « *Affidavits of Prescription Act* » (3.) et la possibilité de sa remise en cause à travers une action en revendication (4.).

### **1) Le fait de possession : l'analyse des qualités cumulatives de la possession**

Pour Jean-Baptiste Seube<sup>17</sup>, la possession, ayant une fonction acquisitive de propriété, suppose la réunion du *corpus* : l'élément matériel de la possession, c'est à dire, d'avoir physiquement la chose entre ses mains et *l'animus* qui est l'élément psychologique : c'est le fait, pour le possesseur, de se comporter comme s'il était propriétaire de la chose.

---

<sup>16</sup>F. Zenati- Castaing et Th. Revet, *Les biens*, PUF, coll. "Droit fondamental", 3e éd. 2008.

<sup>17</sup> Jean-Baptiste Seube, *Droit des biens*, 6e Edition, Objectif Droit Cours, LexisNexis.

L'article 2229 du CCM, qui dispose que : *“Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. Pour prescrire en matière immobilière, la possession doit, en outre, présenter un caractère apparent, manifesté par des signes matériels extérieurs, tels qu'une construction, un mur bâti servant de clôture, des plantations.”*, évoque les qualités que doit revêtir la possession pour permettre la prescription, notamment les qualités affectant l'élément matériel de la possession (a) et les qualités affectant l'élément psychologique de la possession (b).

**a. Le « *corpus* », les qualités affectant l'élément matériel de la possession : possession continue, paisible et publique :**

La possession matérielle de la chose suppose qu'elle soit continue, paisible et publique.

**(i) Continuité**

Le Code Civil exige une certaine continuité dans l'exercice du droit par le possesseur. Elle implique l'accomplissement d'actes matériels et juridiques, comme l'aurait fait le propriétaire, en fonction de l'usage normal du bien considéré. Mais continuité n'est pas synonyme de constante!

Principe rappelé dans l'affaire *Lagesse v. Ramdin* (1955)<sup>18</sup>, ou en l'espèce, un terrain cultivé sous canne à sucre et une forêt exploitée pour le bois et la chasse étaient l'objet du contentieux. Il a été retenu qu'au vu de la nature et les caractéristiques des biens, objets du litige et utilisés principalement pour la chasse, *« ...la possession...s'exerçant suivant la nature de l'objet auquel elle s'applique, et celle qui ne peut se manifester qu'à certains intervalles, par des faits distincts et plus au moins séparés, n'en est pas moins continue, par cela seul qu'elle a été exercée dans toutes les occasions et à tous moments ou elle devrait l'être. »*

Ainsi, celui qui, en pays de haute montagne, ne conduit ses bêtes que l'été sur un pré et le laisse inoccupé les mois de froidure a cependant une possession continue.<sup>19</sup>

De plus, la jurisprudence a estimé de la possession d'un fonds immobilier que cette possession devait être exercé *« dans toutes les occasions comme à tous*

<sup>18</sup>Lagesse v. Ramdin (1955) MR 43.

<sup>19</sup> Jean-Baptiste Seube, *Droit des biens*, 6e Edition, Objectif Droit Cours, LexisNexis, Pg 40.

*moments où elle devait l'être d'après la nature de la chose possédée, sans intervalles anormaux assez prolongés pour constituer des lacunes et rendre la possession discontinue.* »<sup>20</sup> Comme le ferait le titulaire véritable du droit auquel il prétend.

L'appréciation de la continuité de la possession reste une question de fait relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Cependant, la loi offre une présomption bénéficiant au possesseur qui pourra, le cas échéant, combattre ces intervalles anormaux : l'article 2234 CCM dispose en effet que « *le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé dans le temps intermédiaire sauf la preuve contraire.* » Toutefois l'article 2243 CCM limite ce temps intermédiaire puisque la dépossession pendant plus d'un an de la jouissance du fonds, par le propriétaire ou par un tiers, interrompt la prescription acquisitive.

### **(ii) Paisible**

Elle doit être paisible et l'article 2233 du CCM, dans son alinéa 1<sup>er</sup> précise que les actes de violence ne peuvent fonder non plus une possession capable d'opérer la prescription et souligne dans son alinéa 2 que la possession utile ne commence que lorsque la violence a cessé.

Ce principe a été rappelé dans l'affaire *Juwaheer c. Deepchand*(1982)<sup>21</sup> ou il a été jugé que le fait d'empêcher de couper les cannes à sucre ne pouvait être assimilé à la violence et que même si c'était le cas, une fois cet acte de violence aurait cessé, la possession pouvait se prolonger. Ainsi à contrario, si la violence ne cesse pas, la possession sera « *violente* » par opposition à « *paisible* » et écartera la prescription.

Ainsi comme le souligne Jean-Baptiste Seube<sup>22</sup>, « *commencée dans la violence, la possession peut se prolonger dans la paix, si le propriétaire reste inactif.* »

### **(iii) Publique**

Elle est publique, dans le sens qu'elle doit s'exercer ouvertement, au vu et au su de tous, de façon apparente de manière que les tiers intéressés puissent en avoir connaissance. Ainsi c'est une possession qui est dépourvue d'opacité, donc non – secrète. Selon la jurisprudence « *la possession ne cesse d'être publique pour*

<sup>20</sup>Cass Civ, 11 janvier 1950 D 1950, 125, note Léonan.

<sup>21</sup>*Juwaheer c. Deepchand* 1982 MR 47.

<sup>22</sup>Jean-Baptiste Seube, *Droit des biens*, 6e Edition, Objectif Droit Cours, LexisNexis.

*devenir clandestine que lorsque le possesseur dissimule les actes matériels de possession qu'il accomplit, aux personnes qui auraient intérêt à les connaître; le vice de clandestinité est un vice relatif dont seule peut se prévaloir la personne à qui la possession a été dissimulée.»<sup>23</sup>*

Il a aussi été jugé que l'héritier qui dissimule des biens ayant appartenu au défunt ne peut se prévaloir de sa possession pour prescrire. De même, la personne niant la possession d'un bien pendant une instruction pénale ne peut, ensuite prétendre en avoir la possession publique.<sup>24</sup>

**b. L'« *animus* » : les qualités affectant l'élément psychologique matériel de la possession.**

Cette volonté d'avoir l'*animus* suppose une possession équivoque et de bonne foi.

**(i) Non- équivoque**

Le vice d'équivoque est constaté quand les faits de possession, notamment les actes accomplis sur la chose, ne manifestent pas clairement l'intention ou l'*animus* du possesseur et sont susceptibles de plusieurs explications. Le possesseur a pu agir au titre du droit auquel il prétend sur la chose mais également à un tout autre titre. Les faits de possession ne relevant pas de façon explicite et certaine, son intention de s'affirmer en maître de la chose.

En effet, il peut arriver que malgré l'accomplissement d'actes matériels sur la chose, il soit démontré que son possesseur n'entendait pas se comporter en qualité de propriétaire.

Il en est ainsi en matière d'indivision dans laquelle il est considéré que l'exercice conjoint de prérogatives sur une chose interdit de considérer que l'auteur des actes puisse avoir agi avec « *l'animus domini* ».

L'équivocité (qui est étrangère à la mauvaise foi) suppose le doute dans l'esprit des tiers mais non dans celui du possesseur.<sup>25</sup>

La possession sera non équivoque lorsque le possesseur agira sans ambiguïté comme le seul et véritable propriétaire, ce qui implique l'accomplissement d'actes exclusifs de tout droit concurrent.

---

<sup>23</sup>CA Paris, 5 février 1966, JCP 1966 IV 99.

<sup>24</sup>Cass 3eme Ch. Civile, 8 mars 2005 – JCP G 2005, I, 181, No. 4.

<sup>25</sup>Cass, Civ 1er 13 juin 1963, Bull Civ I, No. 317.

L'article 2223 CCM affine cette condition en précisant que « *les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription.* »

Il n'y a, en effet, dans la tolérance, aucune véritable intention de se comporter en titulaire d'un droit et ce, peu importe la durée accordée à cette tolérance.

Ainsi l'occupation pendant trente ans d'une maison construite avec l'autorisation du propriétaire du sol, n'a pu donner lieu à prescription acquisitive, dans la mesure où ni la nature de l'autorisation donnée aux constructeurs, ni même le caractère de l'occupation de la parcelle litigieuse n'étaient précises.<sup>26</sup>

Il a été jugé que des copropriétaires n'ont pas pu acquérir par prescription la propriété terrasse surplombant leur appartement, s'il n'est pas relevé d'actes de possession accomplis personnellement par eux, à titre de propriétaires.<sup>27</sup>

Le même raisonnement juridique a été retenu dans l'affaire Parsooramen v. Parsooramen 1940<sup>28</sup>, « *...chacun des copropriétaires a le droit de faire des actes de possession sur la totalité de la chose, mais ces actes présentent un caractère ambigu parce qu'il peut les faire en vertu de son droit partiel de propriété tout aussi bien que comme possesseur exclusif; tant que cette équivoque dure, sa possession reste vaine contre les autres communistes; pour la faire cesser, il faut qu'il ait exclu ses copropriétaires d'une manière manifeste..* ». En l'espèce, les quatre sœurs, qui invoquaient la prescription acquisitive d'un terrain se trouvant à Beau-Bassin, n'ont pu apporter la preuve d'actes accomplis exclusivement par elles, à exclusion de leurs trois frères.

A contrario, a prescrit la propriété du lot de copropriété, le possesseur qui s'est comporté pendant plus de trente ans en véritable propriétaire du lot de copropriété et a accompli de façon continue et publique des actes matériels de possession, à titre de propriétaire, des lors qu'il a voté aux assemblées générales des copropriétaires en qualité de propriétaire dudit lot et acquitté des charges de copropriété.<sup>29</sup>

L'article 2236 alinéa 1er CCM qui dispose que « *ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais pour quelque laps de temps que ce soit* », implique qu'elle

---

<sup>26</sup>Cass, Civ, 3e, 25 janvier 1989, 87 – 14.717.

<sup>27</sup>Cass, Civ 3eme, 25 février 1998, No. 96-15.045

<sup>28</sup>Parsooramen v. Parsooramen (1940) MR 59.

<sup>29</sup>CA Paris 2e Ch. B, 10 mai 2007, No. 05/21181.

ne saurait s'appliquer au possesseur précaire, c'est-à-dire au locataire, au dépositaire, à l'usufruitier et l'article 2233 alinéa 1er CCM de préciser que "*les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription.*" Principe rappelé dans l'affaire *Issory v. Issory* (1959)<sup>30</sup>. La question de droit, en l'espèce, était de savoir si l'occupation par le défendeur était à titre de propriétaire « *animo domini* » ou résultait d'une « *pure tolérance* » de son frère. Au vu des faits, il a été retenu que le défendeur n'a pu prouver l'élément « *animo domini* » pour les années 1913 à 1925.

A titre d'exemple, la Cour de Cassation<sup>31</sup> a refusé le bénéfice de l'usucapion de la cathédrale Saint-Nicolas de Nice à l'association culturelle orthodoxe russe, qui l'exploitait en vertu d'un bail emphytéotique consenti en 1925 par l'état russe. L'association n'ayant jamais contesté l'existence du contrat en vertu duquel elle exerçait ses prérogatives, les juges du fond ont jugé sa possession entachée du vice d'équivoque. L'occupant du terrain en vertu d'une autorisation précaire ne peut donc se prévaloir du bénéfice de la prescription comme l'a rappelé, la Cour d'appel de Fort-de-France concernant l'occupation d'une portion de terre, mise à disposition des employés, dépendant d'un très vaste domaine agricole, appartenant à l'usine de Lareinty.<sup>32</sup>

Néanmoins dans de très rares cas, le juge peut reconnaître l'interversion des titres, sur le fondement de l'article 2238 CCM<sup>33</sup> estimant que le simple détenteur précaire peut se prévaloir d'un titre et cela alors même que le possesseur se comporte comme un propriétaire mais il doit clairement manifester au propriétaire qu'il entend s'opposer à ses droits.<sup>34</sup>

Cette position est celle retenue par la jurisprudence mauricienne dans l'affaire *Gujadhur & Sons Ltd v. Charitar* (1955)<sup>35</sup> :

---

<sup>30</sup> *Issory v. Issory* (1959) MR 134.

<sup>31</sup> Cass, 3<sup>ème</sup> ChCiv, 10 avril 2013, No. 11 -21.947.

<sup>32</sup> Cour d'appel de Fort-de-France, arrêts du 19 Octobre 1978 et du 12 janvier 1966, la Cour a débouté les intéressés en constatant que « *leur possession qui trouve son origine dans la coutume martiniquaise qui voulait que les propriétaires terriens mettent à disposition de leur employés une portion de terre que ceux-ci cultivait pour leur compte n'est pas a titre de propriétaire et qu'il s'agit d'une détention précaire autant que prolongée.*»

<sup>33</sup> Article 2268 CCF.

<sup>34</sup> Solution retenue par la Cour d'appel de Fort-de-France, arrêt du 15 janvier 1993: M.P avait été autorisée à occuper une petite case en paille. Après le décès de son mari, elle avait fait construire une maison en fibro ciment puis en dur, la Cour a estimé que la construction de deux immeubles au vu et au su de tous accompagnés d'une occupation continue pendant une durée de plus de trente ans témoigne de l'*animus domini*.

<sup>35</sup> *Gujadhur & Sons Ltd v. Charitar* (1955) MR 161.

« .....*Que l'interversion de possession qui a pour résultat de convertir en possession **animus domini** une simple détention à titre d'usage, ne peut résulter que des faits patents, non équivoques, et de nature à contredire le droit de propriétaire.... Il ne suffit pas à l'usager, pour intervertir son titre et prescrire la propriété du fonds, de se prétendre propriétaire, si, à aucune époque, le véritable propriétaire n'a été, ni par interpellation directe, ni par un fait équipollent, mis en demeure de reconnaître ou de contester la qualité que l'usager s'attribue...».*

### **(ii) La bonne ou mauvaise foi**

Le possesseur est de mauvaise foi quand il sait qu'il n'est pas propriétaire de la chose sur laquelle il exerce son pouvoir de fait. Cela étant : la mauvaise foi du possesseur ne le pénalise aucunement, le fait que celui qui exerce le droit sache qu'il n'en est pas le titulaire légitime, ne lui interdit nullement d'en devenir titulaire par usucapion. D'ailleurs, l'article 2262 alinéa 2 du CCM dispose sans ambiguïté que l'on ne peut « *lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi* ».

On retrouvera cette notion dans l'analyse du délai de possession.

Pour conclure sur les conditions de la possession, on peut se poser la question de savoir si la réunion des deux éléments, corpus ou de l'animus, est indispensable pour constater la possession.

Un arrêt de la troisième chambre civile du 14 janvier 2015<sup>36</sup> vient rappeler les conditions de la possession. En l'espèce, des personnes se présentant comme véritables propriétaires d'un appartement s'étaient opposées à un acte de notoriété acquisitive. La Cour de cassation approuve les juges du fond de les avoir déboutés en constatant que si le bien litigieux avait bien été dévolu au grand-père des requérants en 1913, rien n'indiquait qu'il serait demeuré dans leur actif successoral ni qu'il aurait fait l'objet d'un prêt à usage consenti à ceux qui étaient aujourd'hui dans les lieux. Au contraire, de nombreux actes matériels pouvaient être relevés au bénéfice des possesseurs. Ces derniers habitaient l'immeuble, celui-ci étant porté à leur compte cadastral, ils payaient l'impôt foncier et des témoins attestaient les avoir toujours connus comme occupants. Les requérants considéraient, pourtant, dans leur pourvoi, que le *corpus* de la possession n'était pas suffisamment démontré. Tel n'est pas l'avis

---

<sup>36</sup>3eme ChCiv, C de Cas, 14 janvier 2015 (no. 13-22.256, P + B: *Juris Data* No. 2015-000282).

de la troisième chambre civile<sup>37</sup>. Pour la Cour de cassation, la présence d'un certain nombre d'éléments est suffisante pour établir l'existence d'une possession. Elle ne souhaite donc pas durcir les conditions qui conduisent à la propriété dès lors que l'usucapion a duré trente ans.

## **2) Le délai de possession en matière immobilière: le régime de droit commun et le régime dérogatoire**

La prescription est acquise à l'achèvement du délai requis. Le possesseur peut à ce moment se l'en prévaloir.

Aux termes de l'article 2261 du CCM, « *le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.* » C'est le régime de droit commun de l'usucapion(a). Toutefois, il existe un régime dérogatoire autorisant une prescription abrégée, selon l'article 2263 du CCM, sous réserve de la réunion de deux critères cumulatifs (b).

### **a. Le régime de droit commun.**

La prescription trentenaire est celle dite de droit commun.

Selon le Professeur Cornu<sup>38</sup>, « *elle n'exige ni titre ni bonne foi* ». En effet, une lecture à contrario du texte en fait le régime applicable au possesseur de mauvaise foi qui ne bénéficie d'aucun titre ou dont le titre n'est pas considéré comme un « juste titre ». Il suffit pour ce possesseur de prouver par tous moyens la qualité de sa possession et sa durée. Ce dispositif singulier permet à celui qui sait pertinemment qu'il n'est pas le véritable propriétaire du bien, de s'en voir reconnaître la propriété après l'écoulement d'un certain délai.

Il n'est pas nécessaire que la prescription se fonde sur la seule possession personnelle de celui qui l'invoque.

En effet, la possession trentenaire peut ne pas être invoquée par la même personne. Le possesseur peut, ainsi, dans le calcul de la durée de la possession, inclure le temps de possession écoulée du fait de son auteur. L'article 2235 du

---

<sup>37</sup>Arrêt publié au Bulletin, Chronique par Hugues Perinet-Marquet, Droit des Biens, Semaine Juridique Edition Générale No. 18, 4 mai 2015, doct.546, no. 2.5.

<sup>38</sup> Professeur Gérard Cornu, Doyen honoraire de la Faculté de Droit de Poitiers, Droit Civil Introduction, Les Personnes, Les biens, Domat/Droit Privé, Montchrestien, 7<sup>e</sup> Edition, No. 1578.



CCM<sup>39</sup> dispose que « Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux ».

Le principe de « *jonction des possessions* » a été rappelée dans l'affaire *Ramdhony v. Dilmeet* (1955)<sup>40</sup>, mais cependant n'a pas été retenue, par le juge Glover, car la possession des héritiers ne pouvait être établie en l'espèce.

Ainsi, lorsque l'acquéreur d'un bien (acheteur, héritier, légataire, donataire) a possédé une chose pendant un temps inférieur à la durée de la prescription, il peut, pour compléter celle-ci, ajouter au temps de sa possession personnelle, le temps de possession du vendeur, du de cujus, du donateur dont il tient le bien. Cette faculté est importante compte tenu de la fréquence des mutations, de la durée de la vie et de la longueur des délais de prescription.

Lorsque le possesseur actuel est *l'ayant cause à titre universel* de son auteur (héritier, légataire universel ou à titre universel), la jonction s'opère par « *continuation* ». La possession originaires de l'auteur ne demande qu'à être complétée par celui qui la continue, sur ses bases de départ. Par contre, lorsque le possesseur actuel est *l'ayant cause à titre particulier* de son auteur (acheteur, donataire, légataire particulier), c'est « *une nouvelle possession* » qu'il commence : la jonction ne peut s'opérer, par coïncidence, que si les possessions consécutives, étant de même qualité, peuvent s'additionner : mauvaise foi sur mauvaise foi, bonne foi sur bonne foi, toutes les années compteront soit pour la prescription. On admet cependant que lorsque la mauvaise foi succède à la bonne foi, le temps de possession de l'auteur peut être compté dans le calcul de la prescription trentenaire, mais la réciproque est exclue (la bonne foi qui succède à la mauvaise foi ne peut tirer nul profit des années où régnait la mauvaise foi.<sup>41</sup>

On retrouve cette notion de jonction des possessions dans la pratique de la prescription acquisitive mauricienne, notamment dans des cas, où celui qui n'a pas lui-même possédé aussi longtemps, rajouter à ce délai de temps la possession de ses père et mère.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Rédaction similaire à celle de l'article 2265 du CCF.

<sup>40</sup> *Ramdhony v. Dilmeet* (1955) MR 347.

<sup>41</sup> Professeur Gérard Cornu, Doyen honoraire de la Faculté de Droit de Poitiers, Droit Civil Introduction, Les Personnes, Les biens, Domat/Droit Privé, Montchrestien, 7<sup>e</sup> Edition, No. 1570.

<sup>42</sup> *Ramdhony v. Dilmeet* (1955) MR 347.

Ainsi, dans sa plus longue durée, la prescription travaille, même sans la base d'aucun titre, au profit de tout possesseur, même de mauvaise foi!

En effet, si le dispositif ne sanctionne pas la mauvaise foi, il récompense néanmoins la bonne foi en permettant une prescription abrégée à l'issue d'un délai plus court que le délai de trente ans. Pour invoquer le bénéfice de l'usucapion abrégée, le possesseur doit cumulativement, être de bonne foi et disposer d'un juste titre. Ainsi le possesseur qui, de bonne foi, a cru acquérir un immeuble de son véritable propriétaire bénéficie d'une prescription abrégée.

### **b. Le régime abrégé.**

Le régime abrégé est un délai exceptionnel applicable lorsque le possesseur justifie d'un juste titre et est de bonne foi. Il faut en outre que l'acquisition ait lieu « a non domino ». Cette condition n'est pas expressément requise par la loi mais s'en évince par une déduction logique.<sup>43</sup> Ainsi pour l'application du régime abrégé, il y a d'abord la condition négative « *acquisition a non dominai* » et les conditions positives: « *juste titre et bonne foi* ».

Selon les termes de l'article 2263 du CCM, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété: par dix ans si le véritable propriétaire habite à Maurice et par vingt ans si ce véritable propriétaire est domicilié hors de Maurice. Cette différence s'explique par l'idée que plus le propriétaire est éloigné du bien, objet du litige, plus il lui est difficile de le surveiller et ainsi d'interrompre la prescription.

Cette distinction, a été abandonnée en droit français<sup>44</sup>, et désormais, le délai de la prescription acquisitive d'un immeuble possédé de bonne foi et par un juste titre, est de dix ans, quel que soit le domicile du propriétaire. Par le mécanisme de la prescription acquisitive abrégée, le législateur a souhaité que le possesseur de bonne foi et justifiant d'un juste titre ne reste pas dans une éternelle incertitude. L'idée sur laquelle repose la réforme française de 2008 est la suivante: dans une société moderne, ou l'ampleur du progrès technologique n'est plus à démontrer, il n'est pas nécessaire de prévoir un délai de prescription plus long au profit du propriétaire qui n'habite plus dans le ressort de la cour d'appel ou l'immeuble est situé.

---

<sup>43</sup>Marc Mignot, Code Civil Art. 2272 à 2275, Répertoire Notariale, Prescription: fasc. 60. LexisNexis SA.

<sup>44</sup>La prescription a fait l'objet d'une refonte par la Loi du 17 juin 2008 en France. Si la prescription extinctive a été entièrement repensée, la prescription acquisitive n'a fait l'objet que d'une simplification du mécanisme de la prescription abrégée.

Dans son « Issue Paper «Law of Prescription under Code Civil Mauricien » en date de mars 2013, la Law Reform Commission (LRC), s'inspiration de la réforme française, s'est posée la question de savoir s'il serait judicieux de supprimer le délai de 20 ans qui a pour but de protéger le propriétaire de l'immeuble habitant à l'étranger. Mais comme l'a fait ressortir, la Law Reform Commission, « *il arrive que le propriétaire d'un immeuble habitant à l'étranger revienne rarement à Maurice, à cause des contraintes financières, et n'a pas de parents proches qui pourraient l'avertir du danger d'une prescription acquisitive* ». <sup>45</sup>

Ainsi pour l'application du régime abrégée, il y a d'abord la condition négative « *acquisition a non domini* » et les conditions positives: « *juste titre et bonne foi* ».

L'exigence de la condition d'acquérir d'un non-propriétaire « *acquisition a non domini* », implique que le possesseur doit avoir traité avec une personne non titulaire du droit immobilier que le juste titre aurait du transférer. La prescription abrégée vise uniquement à pallier l'absence de titularité du droit possédée par le cédant. En effet, la possession étant un mode d'acquisition de la propriété. Si le juste titre émanait du véritable propriétaire, le possesseur n'aurait pas besoin d'invoquer sa possession contre le véritable propriétaire comme mode d'acquisition. Il lui suffirait d'invoquer le juste titre translatif. Et il n'aurait pas non plus besoin d'invoquer sa possession comme mode d'acquisition puisque son titre en constitue incontestablement un et se suffit à lui-même. <sup>46</sup>

Cependant selon Carbonnier<sup>47</sup>, il est rare, « *au moins en métropole, qu'un immeuble dans son entier soit cédé par un non propriétaire au possesseur* », d'où son constat « *l'institution est en recul* ». Néanmoins, elle n'est pas rare pour autant. Toujours selon Carbonnier, plusieurs situations s'en dégagent. Le cédant non-titulaire du droit transmis peut être un simple détenteur précaire détenant l'immeuble du propriétaire sur le fondement d'un contrat de restitution – louage ou prêt – ou un possesseur, avec ou sans titre, n'ayant pas encore prescrit le droit possédé. Le cédant non-titulaire peut aussi être le propriétaire qui cède deux fois son droit de propriété à deux personnes distinctes. Le second

---

<sup>45</sup> A noter que la LRC, dans le même Issue Paper de 2013, a soulevé deux autres questions sur la prescription acquisitive: (1) *celle de faire un toilettage de l'article 2226 du Code civil mauricien afin de remplacer l'expression "le domaine des choses" par l'expression "les biens ou les droits"* et (2) *s'il fallait transposer dans notre Code Civil, l'article 2277 du Code Civil français sur la protection des intérêts d'un bailleur des meubles.*

<sup>46</sup>Marc Mignot, Code Civil Art. 2272 à 2275, Répertoire Notariale, Prescription: fasc. 60. LexisNexis SA.

<sup>47</sup>J. Carbonnier, Droit Civil, t III, *Les biens*: Coll. Thémis, PUF 16ed, 1995, No. 196.

acquéreur l'est à *non domini* et sera possesseur s'il exerce une maîtrise matérielle de la chose, alors que le premier acquéreur s'en désintéresse. En outre, le cédant non-titulaire du droit transmis peut être l'ex-proprétaire dont le titre est lui-même annulé ou résolu, ce qui entraîne par voie de conséquence l'anéantissement du titre de possesseur et une situation d'acquisition *a non domino* due à la rétroactivité de l'anéantissement. Enfin, il est fréquent que l'usucapion abrégée soit sollicitée pour régler des hypothèses dans lesquelles le véritable propriétaire cède en principal une parcelle de terre dont il est propriétaire. Pour des raisons qui demeurent souvent indéterminées, ce propriétaire transmet à cette occasion une fraction de terrain dont il n'est pas propriétaire aux confins de celui-ci. Finalement, l'acquéreur acquiert la majorité d'un terrain de son propriétaire et une fraction de celui-ci à *non domino*. Dans ce cas, toujours selon Carbonnier, l'usucapion est « *un procédé de délimitation et de pacification des frontières* » entre propriétaires voisins.

Pour les notions positives « *bonne foi* » et « *juste titre* », elles sont laissées à l'appréciation souveraine des juges.<sup>48</sup> Les deux notions sont considérées comme étant distinctes.

Le possesseur ne bénéficiera de la prescription abrégée qu'à condition de pouvoir invoquer un juste titre et être de bonne foi. Ces deux conditions sont cumulatives et distinctes.<sup>49</sup> Dans le cadre de l'article 550 du Code Civil<sup>50</sup>, s'agissant de l'acquisition par le possesseur des fruits et revenus, le juste titre est l'une des conditions de la bonne foi. La jurisprudence estime, au contraire, que les termes de l'article 2272 alinéa 2 font du juste titre une condition autonome totalement distincte de la bonne foi.<sup>51</sup>

Il a été jugé, que la bonne foi s'étend de la croyance qu'avait le possesseur, au moment de l'acquisition d'acquérir un droit réel sur l'objet considéré.<sup>52</sup> Ainsi c'est l'exemple de l'acquéreur qui croit en la qualité de propriétaire de son vendeur. Cette bonne foi repose donc sur une erreur de la part du possesseur (l'erreur sur la qualité de propriétaire de son auteur) puisque, dans les faits, le possesseur de bonne foi n'a pas conscience qu'il s'est mépris sur la qualité de propriétaire de la personne avec qui il traite.

<sup>48</sup>Cloridor v Naltoka, 1983 MR 117.

<sup>49</sup> Professeur Gérard Cornu, Doyen honoraire de la Faculté de Droit de Poitiers, Droit Civil Introduction, Les Personnes, Les biens, Domat/Droit Privé, Montchrestien, 7<sup>e</sup> Edition, No. 1580.

<sup>50</sup> Même rédaction que l'article 550 du CCM qui dispose que « *le possesseur est de bonne foi quand il possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices. Il cesse d'être de bonne foi du moment où ces vices lui sont connus* ».

<sup>51</sup> Antoine Tadros, *A propos du juste titre*, Revue des contrats: 01/09/2015, No. 3, Lextenso.

<sup>52</sup>Cass, 3eme Civ, 18 janv. 1972, Bull. Civ 1972, III, No. 39.

Si le possesseur sait, que son auteur n'est pas titulaire des droits qu'il se propose de transmettre ou a le moindre doute sur les droits de son auteur, il doit être considéré comme étant de mauvaise foi et ne peut donc, par voie de conséquence, bénéficier de la prescription abrégée.

Dans l'affaire *Féline v. Jeetun* (1967)<sup>53</sup>, il a été retenu, selon les faits de l'espèce, que la connaissance d'un vice par l'acquéreur, dans le titre du vendeur, exclut sa bonne foi:

*« les vices du titre du vendeur connus par l'acquéreur sont donc exclusifs de la bonne foi de ce dernier....Le doute est exclusif de la bonne foi. Celle-ci suppose une croyance ferme et entière dans la légitimité et dans la régularité du titre de celui avec qui on traite. »*

Ainsi la bonne foi est donc une croyance pleine et entière, de sorte que la moindre raison de douter, exclut l'honnêteté du possesseur et le rend de mauvaise foi. Il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition, peu importe que le possesseur ait eu ensuite connaissance de l'absence de titre de son auteur. En tout état de cause, la bonne foi est toujours présumée.<sup>54</sup>

Pour servir de fondement à l'usucapion abrégée, le juste titre doit être translatif, réel, régulier et définitif.

La notion de juste titre s'entend par l'acte juridique qui aurait transféré à l'acquéreur la propriété, s'il était émané du véritable propriétaire. Il doit donc s'agir d'un acte translatif de propriété<sup>55</sup>. Le titre doit, s'il avait émané du véritable propriétaire, transférer la propriété à la partie invoquant la prescription.<sup>56 / 57</sup>

La jurisprudence mauricienne est constante sur ce principe, comme rappelé par les juges en appel, dans l'affaire *Cloridor v. Naltoka* (1983)<sup>58</sup>, qui ont repris des extraits du jugement *Urjoon v. Rajabally and Khedan* (1940)<sup>59</sup>, notamment :

---

<sup>53</sup>Féline v. Jeetun, 1967 MR 77.

<sup>54</sup>Article 2266 CCM disposant que: "La bonne foi est toujours présumée, et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver."

<sup>55</sup>Cass, 3eme Civ, 29 février 1968, Bull Civ 1968, III, no. 83

<sup>56</sup>Daya v. G.M 1894 MR 651.

<sup>57</sup>Juwaheer v Deepchand, 1982 MR 47.

<sup>58</sup>Cloridor v Naltoka 1983 MR 117.

<sup>59</sup>Urjoon v. Rajabally 1940 MR Pt II p. 25 (pp 29 et 30).

*« Pour prouver qu'un bien m'appartient, says Baudry-Lacantinerie, in Précis de Droit Civil, 13th Edn Vol 1, pg 178, il ne me suffit pas de démontrer que j'ai acquis ce bien en vertu d'un titre translatif de propriété, tel que vente, échange, donation entre vifs ou testamentaire : **il faut en outre que je prouve** que mon auteur était propriétaire, car il n'a pu me transférer la propriété qu'à cette condition : **nemo dat quod non habet**. Mais pour prouver le droit de propriété de mon auteur, il faut que je prouve le droit de propriété de tous ceux par les mains desquels le bien a successivement passé avant de lui parvenir ; car s'il en existe un seul qui n'ait pas été propriétaire, il n'a pu transmettre la propriété à aucun de ses ayants cause successifs. »*

*« La prescription simplifie beaucoup les choses; elle rend le fardeau de la preuve moins lourd, en dispensant celui à qui il incombe de l'obligation de remonter jusqu'aux origines de la propriété, il lui suffit de prouver que lui et ses auteurs ont en possession depuis plus de trente ans. »*

En l'espèce, mention a été faite dans l'acte notarié que *« Pour connaître la série des propriétaires antérieurs dudit terrain, il est référé du consentement des parties au contrat sus énoncé. »*, mais selon les faits de l'espèce, le titre antérieur n'ayant pas été produit, on ne pouvant établir clairement la chaîne successive de propriétaires antérieurs.

Les principes des arrêts *Cloridor v. Naltoka* (1983) et *Urjoon v. Rajabally and Khedan* (1940), ont été réaffirmés mais avec une certaine nuance, dans l'affaire *Fagoonee v. Medine S.E Co. Ltd* (1984)<sup>60</sup>.

Pour les juges de la Cour Suprême dans l'affaire 1984, les juges du fond sont libres d'apprécier souverainement toutes les présomptions, sans s'attacher exclusivement à la chaîne successive de propriétaires antérieurs.

*« Lorsque l'usucapion n'est pas accomplie, le juge est obligé de se décider sur des présomptions. Il n'en peut être autrement en l'absence d'un système faisant jouer à la publicité foncière le rôle d'une présomption irréfragable de propriété. Dans chaque cas, les juges doivent mettre en balance les circonstances invoquées par les plaideurs comme faisant présumer l'existence*

---

<sup>60</sup>*Fagoonee v. Medine S.E Co. Ltd* (1984) MR 48.

*de leur droit de propriété. La jurisprudence l'a compris. Elle avait cru devoir poser deux principes : celui de la neutralisation des titres; comme celui de la prééminence du titre antérieur sur la possession ou les indices. La Cour de Cassation a abandonné le premier, lorsque chacune des parties produit un titre, elle laisse le juge libre d'apprécier si l'un d'eux présente plus de garanties, est plus probant. Elle a également écarté le second. Il est souhaitable qu'en cette matière elle applique simplement les règles de la preuve et laisse les juges du fond, qui ne peuvent se décider que sur des présomptions (sauf la preuve de l'usucapion accomplie), libres de tenir compte des présomptions les meilleures et plus caractérisées. »*

Ainsi le possesseur doit démontrer qu'il détient l'immeuble en application d'un contrat de vente, ce qui exclut les actes étrangers à toute idée de transfert de propriété (ex. bail, prêt, dépôt) et les actes déclaratifs (ex. partage).<sup>61</sup> Principe réaffirmé, dans un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 11 février 2015<sup>62</sup>, d'un acte de partage qui, s'il émane bien du véritable propriétaire, n'emporte pas transfert de propriété, car n'étant pas un acte constitutif mais déclaratif, ne pouvant constituer des actes translatifs permettant une usucapion abrégée.<sup>63</sup>

L'acte doit être à titre particulier, ce qui exclut les actes portant sur une universalité laquelle n'est pas, en tant que telle, susceptible de possession. Enfin l'acte doit être formellement valable : ainsi l'article 2265 CCM dispose que "*le titre nul pour défaut de forme, ne peut servir de base à la prescription de 10 ou 20 ans*".

Ainsi, une fois remplie toutes les conditions de la prescription acquisitive, sa régularisation est faite aux termes d'un « Affidavit of prescription », document juridique rédigé par un avoué et contenant déclaration faite devant une autorité judiciaire, selon les dispositions du « Affidavits of Prescription Act – Act 27 of 1958).

### **3) Le formalisme : les dispositions du « Affidavits of Prescription Act » de 1958.**

---

<sup>61</sup>Jean-Baptiste Seube, *Droit des biens*, 6e Edition, Objectif Droit Cours, LexisNexis., Supra 155, Pg 61.

<sup>62</sup>3eme Ch. Civ, C de Cas, 11 février 2015 (no. 13-24.770, P + B: *Juris Data No. 2015-002240*).

<sup>63</sup> Antoine Tadros, *A propos du juste titre*, Revue des contrats: 01/09/2015, No. 3, Lextenso.

C'est le 22 décembre 1958 qu'a été promulgué le texte de loi régissant les conditions de forme de la prescription dite acquisitive : « *Affidavits of Prescription Act (Texte législatif (« Act ») No. 27 de 1958)* ».

Premièrement, ce texte législatif, donne la définition du document juridique<sup>64</sup> devant permettre l'acquisition par voie de prescription d'un bien immobilier. Le texte ne donnant pas plus d'éléments sur la définition statutaire de la notion de « prescription », il est renvoyé à la définition de l'article 2229 du Code Civil. La définition permet cependant de déterminer son champ d'application, celui des biens immobiliers :

*Extrait de la « Section 2 – Interpretation du « Affidavits of Prescription Act 27 de 1958) » : « affidavit of prescription » means an affidavit witnessing the acquisition by prescription of immovable property. »*

Ainsi c'est une déclaration sous serment, témoignant, l'acquisition d'un bien immobilier par l'effet de la prescription.

Les conditions de forme et de procédure, à être respectées, afin de permettre sa transcription au bureau du Conservateur des Hypothèques, sont énumérées à la section 3 de la loi 1958. Les mentions concernant le bien immobilier notamment le lieu de situation, descriptif, bornage, la valeur actuelle dudit bien à la date de l'écoulement du délai statutaire requis pour la prescription acquisitive, ainsi que le plan de situation et les informations relatives à l'état civil du possesseur doivent obligatoirement figurer dans la déclaration sous serment, le tout, sous peine de refus de transcription par le Conservateur des Hypothèques.

*Extrait de la « Section 3 – Conditions for transcription of affidavit - « Affidavits of Prescription Act 27 de 1958) » :*

*.....no affidavit of prescription, shall be transcribed in the registers kept by the Conservator,  
.....unless the affidavit contains a mention of the situation, description and exact boundaries of the immovable property forming the subject matter of the affidavit and the open market value of the property at the time of the completion of the statutory period for prescription.*

---

<sup>64</sup>«Affidavit» Déclaration par écrit et sous serment. Dictionnaire Juridique Dahl, Deuxième Ed. 2001 Dalloz.



.....unless the affidavit contains the date on which the occupation started and is accompanied by a site plan showing the precise location of the property..... »

Le texte prévoit aussi une procédure pour toute personne, ayant une cause légitime, de contester la demande d'enregistrement de la déclaration sous serment de la prescription acquisitive.<sup>65</sup>

Une fois réunies les conditions pouvant établir la prescription acquisitive, la transcription de la « déclaration faite sous serment » au bureau du Conservateur des Hypothèques, servira de preuve de la possession acquisitive par son possesseur.

Sa réalité de la prescription acquisitive peut être remise en cause, au moyen d'une action en revendication, par le véritable propriétaire.

#### **4) L'action en revendication**

La règle « *princeps* » toujours admise pour les immeubles, est que la propriété ne se perd pas par le non-usage et que, par conséquent, l'action en revendication est imprescriptible. Ce principe a été souligné, dans un arrêt en date du 5 juin 2002<sup>66</sup>, aux termes duquel la Cour de Cassation a réaffirmé que, face à l'empiètement d'autrui, « *la propriété ne se perd pas par le non-usage, l'action en revendication n'est pas susceptible de prescription extinctive* ». <sup>67</sup>

En effet, le propriétaire d'un bien dispose de la possibilité de faire reconnaître et sanctionner son droit de propriété au moyen de l'action en revendication. Il demande ainsi à ce que son droit de propriété soit reconnu et à ce qu'on lui restitue la possession du bien revendiqué.

La charge de la preuve incombe au propriétaire évincé et il lui appartient, ainsi, de prouver son droit de propriété. Pour la jurisprudence, en application du caractère perpétuel du droit de propriété, l'action en revendication est imprescriptible. <sup>68</sup> Cependant le fait de possession trentenaire d'un tiers éteint

---

<sup>65</sup>Section 6 «*Objection*» du «*Affidavits of Prescription Act – Act 27 of 1958* ».

<sup>66</sup>Cass. Civ 3<sup>e</sup>, 5 juin 2002 : Mme Michot c/ M. Dion (pourvoi No. A 00-16.007; arrêt No. 971 FS-P+B).

<sup>67</sup>Jean François Barbier, *Réaffirmation de l'imprescriptibilité de l'action en revendication: le droit de propriété ne se perd pas par le non-usage, fut-il prolongé*, Petites affiches – 07/03/2003 – No. 48 – Page 25.

<sup>68</sup>Cass 3eme Civ, 5 juin 2002: D. 2003, p. 1461, note G Pillet

l'action: en ce cas, la propriété n'est pas perdue par le non-usage, c'est le tiers qui a acquis un droit nouveau sur le bien par l'usucapion.<sup>69</sup>

Le délai trentenaire de l'action en revendication ne court à l'égard du véritable propriétaire qu'à compter du jour où il a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Le délai de l'action en revendication ne court donc à l'égard du propriétaire que si deux conditions sont réunies : que le propriétaire a ou devrait avoir connaissance de son droit de propriété sur la chose et que le revendiquant a ou devrait avoir connaissance de la possession de son bien par un tiers.

Ainsi si ces deux conditions sont réunies, mais que le véritable propriétaire ne revendique pas son droit sur la chose dans un délai de trente ans, le droit de propriété du possesseur acquis par le jeu de la prescription acquisitive ne pourra plus être contesté par lui.

L'éventualité d'une action en revendication, fait réfléchir aux conséquences juridiques des actes consenties par le possesseur sur le bien, objet d'une prescription acquisitive, et plus, particulièrement en matière de vente d'immeuble.

Est-ce-que le possesseur ayant établi un affidavit de prescription acquisitive, tel qu'on le connaît en droit mauricien, peut-il conclure une vente de ce même bien?

Au vu de la garantie d'éviction, que tout vendeur doit à son acquéreur, l'opération peut paraître risquant pour le vendeur tenant son titre de propriété d'un affidavit de prescription acquisitive. En effet, en cas de succès d'une action en revendication par le véritable propriétaire contre le possesseur/vendeur, ce dernier sera dans l'obligation de restituer le prix à son acquéreur, de lui verser des dommages et intérêts en cas de préjudice subi du fait de son éviction, et de le rembourser pour les frais qu'il a engagés pour améliorer ou réparer le bien.

Mais l'acquéreur, bien que bénéficiant de cette garantie d'éviction, n'est pas pour autant à l'abri!

En effet, la garantie d'éviction n'est pas d'ordre public. Selon la Première Chambre Civile de la Cour de Cassation dans un arrêt de 1962<sup>70</sup> et la Chambre

---

<sup>69</sup>Jean-Baptiste Seube, *Droit des biens*, 6e Edition, Objectif Droit Cours, LexisNexis, Supra 236, Pg 85.

Commerciale de la Cour de Cassation dans un arrêt de 1965<sup>71</sup>, est valable la clause qui informe l'acquéreur d'un fait précis et défini, antérieur à la vente, et de nature à provoquer son éviction, si ce dernier a accepté d'en supporter le risque, sans pouvoir former de recours contre le vendeur.

*« L'article 1628 du Code Civil<sup>72</sup> ne fait pas obstacle à la validité de la clause de non-garantie, destinée à renseigner l'acquéreur sur une circonstance particulière antérieure à la vente et susceptible de provoquer éventuellement son éviction ou d'entraîner à son détriment une situation préjudiciable, éventualité dont il a, en se portant acquéreur, accepté de supporter le risque... »*

C'est la raison pour laquelle, la pratique notariale, insère dans tout acte de vente d'un bien ayant fait l'objet d'un affidavit de prescription acquisitive, à la suite de l'origine de propriété, une déclaration par laquelle les acquéreurs reconnaissent que le notaire les a avertis de ce que l'affidavit de prescription relaté ne leur procure pas une sécurité absolue quant au droit de propriété du vendeur et qu'il ne peut être exclu qu'une contestation survienne et que précisément, ils ne sont pas totalement à l'abri d'une action en revendication du bien acquis par eux, ce qui pourrait avoir pour résultat leur dépossession totale et sans contrepartie. Il sera aussi précisé dans l'acte que *« les acquéreurs déclarent, malgré tout, procéder à l'acquisition du bien et requièrent à cet effet le notaire de recevoir l'acte; ils acceptent néanmoins de prendre en charge le risque relaté. »* Ainsi, en cas d'action en revendication, si le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente a informé l'acquéreur du risque inhérent à l'achat d'un bien dont la propriété n'est pas certaine et qui ne repose que sur l'existence d'un affidavit de prescription acquisitive, et que celui-ci l'a expressément accepté, il ne pourra se prévaloir de la garantie d'éviction.<sup>73</sup>

La Cour Suprême de Maurice, dans l'affaire Kureeman v. Beegun 1961<sup>74</sup>s'est prononcé sur la validité d'une telle clause. En l'espèce, l'acte notarié concerné, faisant mention de:

---

<sup>70</sup> 1er Chambre Civile, Cour de Cassation, 17 juillet 1962, Bull. Civ, I, No. 382. Société à responsabilité Destin et Cie c/ Grenier et autre.

<sup>71</sup> Chambre Commerciale, Cour de Cassation, 2 décembre 1965, Bull. Civ IV No. 623. Ferrer c/ Dame Razungles.

<sup>72</sup> Même rédaction que l'article 1628 CCM qui dispose *« Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenue de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel; toute convention contraire est nulle. »*

<sup>73</sup> I Omarjee et F. Grivaux *«Pratique notariale de la prescription trentenaire: l'acte de notoriété acquisitive.»* JCP N 2010, 1337.

<sup>74</sup> Kureeman v. Beegun (1961) MR 81.

*« Le bien est vendu sous les garanties ordinaires et de droit....La venderesse est propriétaire du terrain présentement vendu pour en avoir été en possession d'une façon continue, publique, non interrompue, non équivoque et à titre de propriétaire « animo domini » pendant plus de vingt ans et ce avant son mariage avec ledit Sieur son époux (Mariage célébré le trente juillet mil neuf cent cinquante) ainsi que le constate un acte de notoriété de prescription dressé par le notaire soussigné.... »*

*« L'acquéreur averti par le notaire soussigné de l'absence de tout titre de propriété autre que l'acte de notoriété sus relaté et du danger auquel il pourrait être exposé dans le cas ou les faits mentionnés audit acte de notoriété ne seraient pas exacts a déclarée se contenter dudit acte de notoriété comme seul titre de propriété de la venderesse. »*

Il a été jugé qu'au vu de la rédaction de l'acte, il n'y a pas d'indication que le demandeur savait que le terrain qu'il avait acquis n'appartenait pas à son vendeur. Il ne pouvait, dans ce cas, être conscient du danger d'éviction. Son attention, a certes été attiré par le notaire au fait que le titre du vendeur n'était autre « qu'un acte de notoriété », et du danger auquel il pourrait être exposé. Il semblerait que les conclusions du jugement sont dues à la rédaction de la clause comme reportée en l'espèce et qu'à contrario, une rédaction plus claire comme exposé plus haut, permettrait une décharge de la garantie d'éviction par le vendeur.

Ainsi pour éviter toute non-recevabilité de la clause et pour être en conformité avec l'arrêt de 1961, la pratique notariale mauricienne a affiné sa rédaction, comme suit :

*« Averti par le notaire soussigné de la précarité du titre de propriété de la portion de terrain de laquelle formait partie celle ci-dessus décrite et présentement vendue qui n'est autre que l'affidavit sus relaté, transcrit au Vol : 7777/09 et des risques d'évictions qu'il pourrait encourir au cas ou les faits mentionnés audit affidavit ne seraient pas exactes, l'acquéreur déclare persister dans son projet d'acquisition et décharger le notaire soussigné de toute responsabilité a cet égard.»*

## **B. Sa remise en cause par le législateur mauricien en 2012.**

### **1) L'institution d'une Commission d'Enquête sur la prescription acquisitive.**

La Commission d'Enquête sur le Système de Prescription Acquisitive<sup>75</sup>, fut instauré le 21 mai 2012 par le Président de la République d'alors, pour enquêter sur le système de prescription acquisitive et rapporter toute mauvaise pratique ou irrégularité et confirmer si le système cause ou à causé des contraintes ou autres préjudices au public. Selon son mandat, la Commission d'Enquête devait aussi faire un rapport sur les changements nécessaires à apporter, dont les amendements réglementaires afin que l'intérêt du grand public soit sauvegardé au mieux.

La Commission d'Enquête a eu des réunions préliminaires avec différentes personnes et institutions, notamment les avoués, avocats, notaires, le bureau du « Registrar General » / Conservateur des Hypothèques, le Conservateur des Biens vacants et le Ministère du Logement, tous concernés par la prescription acquisitive des terrains, et que depuis sa première séance du 06 août 2012, elle a entendu des professionnels et autres représentants de diverses institutions ainsi que des membres du public, concernés directement ou indirectement par la question de la prescription.

La Commission d'Enquête a porté à l'attention du Gouvernement certains faits préoccupants<sup>76</sup> :-

- **premièrement**, que sous les dispositions de la loi de 1958<sup>77</sup>, sur les « Affidavits de Prescription », il est très facile d'acquérir des biens immobiliers par l'effet de la prescription acquisitive. En effet, il suffit que deux personnes jurent un « affidavit » statuant qu'une tierce personne a occupé un terrain pendant plus de trente ans, que ce même affidavit soit déposé devant le « Registrar General »

---

<sup>75</sup> Débats parlementaires, Assemblée Nationale de la République de Maurice 2012, en marge du projet de loi « *The Affidavits of Prescription Bill (Suspension of certain provisions)* » et ayant abouti sur le « *The Affidavits of Prescription Act 2012 (Suspension of certain provisions) Act 23 of 2012* ».

<sup>76</sup> A noter que le rapport n'a jamais été rendu public.

<sup>77</sup> « Affidavits of Prescription Act – Act 27 of 1958 ».

accompagné d'un rapport d'étude et que des publications soient faites dans la Gazette du Gouvernement<sup>78</sup> et deux autres quotidiens. Et si dans les trois mois suivant les dites publications, aucune objection n'est émise, l'affidavit est transcrit et le possesseur devient le propriétaire du bien;

- **deuxièmement**, souvent les deux personnes jurant l'affidavit, n'ont aucune idée de l'emplacement du terrain et quelquefois ne connaissent pas le demandeur de la prescription acquisitive (le possesseur);
- **troisièmement**, la plupart des véritables propriétaires, dont le terrain est en cours de prescription, n'ont pas accès à la Gazette du Gouvernement ou aux journaux dans lesquels ont été faites les publications;
- **quatrièmement**, dans beaucoup de cas, le rapport d'étude émis par un arpenteur assermenté, contient des irrégularités telles un faux numéro d'arpentage, des limites de terrain inappropriées et des données erronées sur les voisins.

Une autre cause de préoccupation majeure rapportée par la Commission d'Enquête, depuis sa mise sur pied, serait le nombre croissant de demandes de prescription dans les journaux. Devant ce fait, la Commission d'Enquête a demandé que certaines dispositions de la loi de 1958 soit suspendues, le temps qu'elle fasse des recommandations et que la loi soit amendée et ainsi qu'aucune demande de prescription acquisitive en matière immobilière ne puisse être déposée devant le Conservateur des Hypothèques, afin de protéger le public contre des prescriptions frauduleuses.

C'est ce qui a motivé l'adoption de la loi:« *The Affidavits of Prescription Act 2012 (Suspension of certain provisions) Act 23 of 2012* ».

---

<sup>78</sup>L'équivalent du Journal Officiel en France.

## **2) The Affidavits of Prescription Act 2012 (Suspension of certain provisions) Act 23 of 2012**

La loi de 2012 vise à suspendre certaines provisions de la loi de 1958, en attendant les recommandations de la Commission d'Enquête et autre amendement législatif susceptible d'être apporté à la loi de 1958, afin qu'aucune demande de prescription ne soit transcrite auprès du Conservateur des Hypothèques. La loi a une portée plus large, car elle prévoit, que les demandes de prescription acquisitive en matière immobilière, faites antérieurement et pas encore validées soient aussi gelées, en attendant la promulgation de la nouvelle loi.

En premier lieu, selon les dispositions prévues par la loi de 2012, la Clause 3(1) suspend, en conséquence:

- ***premièrement***, la Section 3 de la loi de 1958 – stipulant les conditions à respecter pour la transcription des affidavits de prescription;
- ***deuxièmement***, la Section 4 de la loi de 1958 – traitant des demandes de transcription des affidavits de prescription;
- ***troisièmement***, les Sections 6 à 9 – régissant les objections aux transcriptions d'affidavit de prescription, le rejet des objections, l'interdiction des transcriptions d'affidavit de prescription et la transcription des affidavits de prescription;
- ***quatrièmement***, les « annexes » à la loi.

En deuxième lieu, la Clause 3(2) de la loi de 2012, prévoit des mesures transitoires, pour toute demande de transcription d'affidavit de prescription acquisitive notifiée et publiée selon les dispositions de la loi de 1958, le 23 juillet 2012 ou après cette date et avant l'entrée en vigueur de la dite loi. Ainsi une objection pourra être émise à la dite demande de transcription, selon ce que prévoit la Section 6 (1) de la loi de 1958, par toute personne se réclamant un intérêt dans le bien immobilier en question et faisant l'objet de prescription, dans les six mois, ou une période n'excédant pas douze mois, à compter du début de la promulgation de la dite loi de 2012. En ce qui concerne les demandes de transcription faites avant le 23 juillet 2012, l'affidavit pourra être

retranscrit selon les dispositions de la Section 9(1) de la loi de 1958, si aucune objection n'a été reçue par le Conservateur des Hypothèques au moment de la promulgation de la loi de 2012.

La loi de 2012 vient finalement créer un vide juridique dans le domaine de la prescription acquisitive en matière immobilière.

Cette situation, au départ prévu comme étant temporaire, impose une réflexion quant au droit prospectif mauricien, objet de la deuxième partie de ce mémoire.

---



## **II: Le droit prospectif: la réinstauration de la prescription acquisitive à travers un acte de notoriété acquisitive sécurisée en la forme authentique.**

Est-ce-que la prescription est-elle justifiée ? Est-ce-que finalement le simple fait de posséder un bien pendant une certaine durée peut-il se traduire en un droit de propriété absolu du possesseur sur le bien? Est-ce-que cette « expropriation de droit privé », qui est vécue comme une spoliation par le véritable propriétaire, est-elle toujours justifiée?

En dépit de toutes ces interrogations, et après, une analyse de la jurisprudence récente, on constate que la prescription acquisitive a toujours sa place dans le droit positif français et en droit international.

### ***A. Une fonction de prescription acquisitive présente en droit positif français et en droit international.)***

Cette présence est source d'inspiration, pour l'élaboration d'une solution pour le droit prospectif mauricien, une proposition adaptée à sa réalité.

### ***B. La proposition d'acte de notoriété acquisitive sécurisée)***

#### **A. Présence de la fonction de prescription acquisitive en droit positif français et en droit international.**

##### **1. Une reconnaissance de la fonction de prescription acquisitive par la doctrine et la jurisprudence**

La doctrine, a toujours été constante, par rapport au maintien de la fonction de prescription acquisitive en droit positif français.

Pour le Professeur Seube<sup>79</sup>, « *il existe de solides arguments d'ordre moral et social, de paix et de tranquillité publique pour justifier l'usucapion: argument moral, d'abord, au terme duquel on doit préférer le possesseur de bonne foi face à un propriétaire négligent qui s'est désintéressé de son bien; argument social ensuite, au terme duquel la terre doit finalement appartenir a ceux qui la mettent en valeur et la font fructifier; argument de paix et de tranquillité publiques, enfin, au terme duquel il est préférable pour tous que, au bout d'un*

---

<sup>79</sup>Jean-Baptiste Seube, *Droit des biens*, 6e Edition, Objectif Droit Cours, Lexis Nexis, Supra 163, Page 63.

*certain temps, le débat sur la propriété d'un bien soit tranche par le critère simple, l'apparence. »*

De plus, la prescription acquisitive en matière immobilière, n'a pas échappé au contrôle de conventionalité. Soumis au juge européen à travers le prisme de l'article 1<sup>er</sup> du premier protocole additionnel à la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales - le dispositif dans sa version anglo-saxonne – a été jugé compatible aux termes d'une décision du 30 aout 2007.

Dans l'affaire *Pye (Oxford) Ltd et Pye (Oxford) Land Ltd c/ Royaume – Uni*<sup>80</sup>, deux sociétés se plaignaient d'avoir perdu la propriété de terres agricoles – bien inscrit au registre foncier – par le jeu de la prescription acquisitive au profit de personnes qui, après l'expiration d'un bail de pâturage conclu avec la société propriétaire avaient continué à occuper ces terres sans autorisation pendant plus de douze ans.

La responsabilité de l'Etat peut être engagée dans la mesure où l'atteinte alléguée provient de l'application de la législation sur les délais de prescription pour les actions en revendication de terres, quand bien même cette dernière n'entre en jeu qu' « *raison d'actions entre particuliers* ». Mais eu égard à son objet, la Cour estime, contrairement à la Chambre que les requérantes n'ont pas été touchées par une privation de bien mais par une mesure visant à « *réglementer l'usage* » du bien en cause au sens du second alinéa de l'article 1 du Protocole 1. Elle considère, sans toutefois prendre en compte la situation particulière des biens enregistrés, qu'un délai de prescription pour les actions en revendication de terres « *poursuit en soi un but légitime d'intérêt général* ». S'agissant ensuite de l'extinction du droit de propriété au terme de ce délai, les Etats parties disposent, pour « *une branche du droit complexe et ancestrale régissant des matières de droit privé entre particuliers* », d'une grande latitude, confrontée par le fait nombre d'entre eux sont dotés de dispositifs analogues. Et la Cour de conclure, à la différence de la Chambre, que l'absence de compensation financière de la perte d'un bien, s'agissant d'une réglementation de l'usage des biens, n'emporte pas violation de la Convention.

Ce sont presque les mêmes motifs qui ont conduit la troisième chambre civile de la Cour de Cassation en 2011<sup>81</sup>, à refuser de transmettre au Conseil Constitutionnel, la question de savoir si la prescription acquisitive portait atteinte aux droits et libertés garantis par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme.

<sup>80</sup> CEDH, Gr. Ch. 30 aout 2007, RTD Civ. 2007, 727, Chronique J P Marguenard.

<sup>81</sup> Cass, 3eme Civ 17 juin 2011, RTD Civ 2011, Pg 562.

## **2. La pratique française de la notoriété acquisitive : un acte utile mais à portée limitée.**

L'objectif, c'est de sécuriser les faits justificatifs de possession allégués, en les réunissant au sein d'un acte que la pratique a dénommé « notoriété acquisitive » et ainsi conférer à l'acte de notoriété acquisitive une solidité juridique maximale.

Ainsi, il appartient au possesseur et au notaire, chargé de dresser l'acte de notoriété acquisitive, d'optimiser le caractère probatoire de cet acte en l'étayant de tous les éléments matériels permettant de prouver que la possession est utile pour prescrire, c'est-à-dire qu'elle est, à savoir une possession continue et non-interrompue, paisible, publique, non-équivoque, et à titre de propriétaire. Ces éléments matériels de preuve sont à privilégier, le juge considérant que les actes juridiques sont insuffisants à eux seuls pour prouver la possession.

D'emblée, il faut faire ressortir que la notoriété acquisitive n'a d'autre objet de celui de faciliter l'administration de la preuve de l'usucapion au cas où une action en revendication viendrait à être exercée à l'encontre du propriétaire alléguée.

Le ministre français de la Justice<sup>82</sup> a eu l'occasion d'apporter des précisions sur l'acte de notoriété, notamment en rappelant, notamment que *« l'acte de notoriété est utilisé en matière immobilière pour faire la preuve d'une possession utile qui permet d'invoquer l'acquisition de la propriété d'un bien immobilier par prescription au bout de trente ans. »*

A cette fin, l'acte de notoriété acquisitive contient les éléments matériels révélant l'existence d'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.

---

<sup>82</sup>Rep min No. 20428, de Ruyg JO AN Q 18 juin 2013, p. 6458 à une question d'un député: de savoir « *si un particulier qui vient de signer devant notaire un acte de notoriété acquisitive est-il en mesure de procéder à la vente du bien immobilier visé de sa publication ou doit-il attendre trente ans pour que sa qualité de propriétaire du bien soit établie et lui permette, ainsi, de disposer réellement du bien ?* ».

Comme l'ont fait remarquer deux auteurs<sup>83</sup>, l'acte de notoriété acquisitive « *ne crée ni ne constate le droit de propriété* », raison pour laquelle il est jugé de manière constante que « *l'existence d'un acte notarié constatant une usucapion est insuffisante pour établir celle-ci.* »

La notoriété acquisitive est seulement : « *un outil probatoire utile* » pour permettre à celui qui s'en prévaut de faire la preuve des faits de possession trentenaire propres à fonder son droit de propriété.

Ainsi l'acquéreur d'un immeuble dont l'origine de propriété est une prescription acquisitive peut longtemps après son acquisition, se trouver inquiété par une action en revendication : la réunion d'éléments probants contenue dans l'acte de notoriété peut alors se révéler très importante pour lui permettre de se défendre, étant entendu qu'il importe avant tout d'y faire attester l'accomplissement d'actes matériels caractérisant la possession.

### **3. La pratique mauricienne avant 2012.**

D'emblée, il faut faire ressortir que la pratique mauricienne de la prescription acquisitive est, quoique reposant sur les mêmes dispositions du Code Civil, est différente que la pratique française. Si en France, l'établissement de l'acte de notoriété acquisitive, à l'origine issu de la pratique notariale, est une prérogative réservée aux notaires, à Maurice et ce, avant la suspension de certaines clauses de la loi de 1958, c'était les avoués, qui y régnaient en maître!

La « déclaration sous serment » (dite « affidavit de prescription » dans le jargon juridique mauricien) rédigé par l'avoué, se conformait principalement aux dispositions et règles de formes de la Section 3 de la loi de 1958 et ne faisait qu'énumérer les éléments constitutifs de la prescription acquisitive tels par l'article 2229 du CCM.

Extraits d'un affidavit rédigé par un avoué et juré en Cour Suprême dans le cadre d'une procédure de prescription acquisitive :

*« It is to our personal knowledge that late Mr XYZ had occupied a portion of land since 1937, in a peaceful, public, continuous, uninterrupted, unequivocal, « animo domini » (à titre de propriétaire) and in an apparent*

---

<sup>83</sup>I Omarjee et F. Grivaux «Pratique notariale de la prescription trentenaire: l'acte de notoriété acquisitive.» JCP N 2010, 1337.

*manner, which is of an extent of 200m2 situated in district of... »*

La loi, ne prévoyant pas plus de formalisme, on constatait une déconcertante facilité à rédiger ce document, laissant ainsi la porte ouverte à une instrumentalisation à des fins frauduleuses. Cette facilité, fait de ce document, une arme idéale pour écarter d'autres prétendants à la propriété, et que les témoins auront plus ou moins consciemment oubliés! C'est d'ailleurs un des constats de la Commission d'Enquête sur le Système de Prescription Acquisitive,<sup>84</sup> analysé plus haut.

Ainsi l'idée, c'est de conférer à l'acte de notoriété acquisitive, une solidité difficilement contestable, sur le plan juridique, afin d'assurer au possesseur la reconnaissance des éléments constitutifs de sa prescription acquisitive, en cas d'action en revendication.

Ainsi seront sécurisées, les opérations juridiques susceptibles d'intervenir par la suite sur le bien.

#### **4. L'exemple de la procédure de « reconstitution des titres de propriété » en Corse.**

La Corse, ou la tradition orale a longtemps prévalu, favorisant l'absence d'enregistrement formel des règlements des successions et l'indivision, se caractérise par une absence de titres. Afin de pallier cette difficulté, a été créé en 2007 pour une durée de 10 ans, un groupement d'intérêt public.

Les travaux de la « Commission Badinter sur l'indivision en Corse », conduits en 1983 et 1984, ont permis de cibler principalement la cause du désordre juridique du patrimoine immobilier dans l'absence de titres de propriété.

Pour procéder à la reconstitution des titres de propriété, la commission a recommandé le recours au régime de la prescription acquisitive et afin d'adapter le régime de l'usucapion à l'acuité du problème rencontré dans l'île, la commission a proposé un procédé pragmatique qui a reçu l'aval du Ministre de la justice en mai 1987.

---

<sup>84</sup>Débats parlementaires, Assemblée Nationale de la République de Maurice 2012, en marge du projet de loi « *The Affidavits of Prescription Bill (Suspension of certain provisions)* » et ayant abouti au « *The Affidavits of Prescription Act 2012 (Suspension of certain provisions) Act 23 of 2012* ».

Ce procédé consiste à rédiger un acte de notoriété acquisitive, dénommé en pratique « titre de propriété », en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la prescription acquisitive. Toutefois, comme l'a rappelé le Garde des Sceaux dans une lettre du 13 juin 1989 adressée au Président du Conseil régional des notaires de Corse, cette procédure se déroule « *sous l'entière et unique responsabilité du notaire* ».

Dès 1989, le notariat insulaire a donc mis en œuvre cette procédure qui s'appuie sur la production, en annexe de l'acte établi, d'un certain nombre de pièces en vue de prouver le droit de propriété de la personne qui est présumée propriétaire mais dépourvue d'acte authentique. L'acte de notoriété acquisitive se trouve conforter par deux moyens : en premier lieu, par une publicité plus large que la simple publicité foncière (affichage en mairie et avis dans les journaux locaux), ensuite, par une homologation judiciaire poursuivie en matière gracieuse en application de l'article 25 du Code de procédure civile. L'objectif était de susciter, par la publicité, d'éventuelles actions en revendication et de restreindre les possibilités de recours contre l'homologation en limitant à trois ans le délai de tierce opposition.

Bien que le législateur n'ait pas suivi ces suggestions, le notariat s'en est grandement inspiré en apportant à la pratique notariale, une procédure rigoureuse d'élaboration et de publicité des actes de notoriété acquisitive en Corse. Compte tenu de l'intérêt général qui s'attache au règlement de la situation foncière de l'île, ces initiatives sont appuyées, depuis 2006, par un groupement d'intérêt public, le GIRTEC, constitué entre l'Etat, la collectivité territoriale de Corse, les associations des maires des deux départements corses et le conseil régional des notaires.<sup>85</sup> Le groupement prête son concours aux notaires pour procéder aux recherches nécessaires préalablement à l'élaboration d'actes de notoriété conformes à la procédure convenue.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Définie par l'article 42 de la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions, la mission du GIRTEC est de « *rassembler tous les éléments propres à reconstituer les titres de propriété en Corse pour les biens fonciers et immobiliers qui en sont dépourvus. A cet effet, il peut prendre toute mesure permettant de définir les biens et d'en identifier leurs propriétaires et créer ou gérer l'ensemble des équipements ou services d'intérêt commun rendus nécessaires par la réalisation de son objet* ». Le GIRTEC n'a donc pas pour but de délivrer des titres mais de rassembler tous les éléments de la vie d'une parcelle permettant de rédiger un acte de notoriété. Il s'est également fixé pour règle de ne pas intervenir dans les conflits à l'initiative d'une seule partie et d'apporter son aide quelle que soit la valeur du terrain.

<sup>86</sup> *Pour une notoriété acquisitive sécurisée*, Issu de Défrénois – 01/05/2015 – No. Hors –série ID: DEF119r5.

*D'après le rapport du groupe de travail sur les conséquences de la décision du Conseil constitutionnel en matière de droits de succession en Corse,<sup>87</sup> pour la sécurisation de la notoriété acquisitive:*

***Lors de la signature de l'acte, le notaire doit annexer copie:***

- *du cadastre actuel et ancien et de la table de correspondance au nom de la personne du chef de laquelle le titre de propriété est établi;*
- *des plans cadastraux;*
- *d'une attestation du maire de la commune (il est demandé au maire de faire savoir dans un courrier si, à sa connaissance, les biens désignés sont la propriété de la personne inscrite au cadastre et éventuellement des héritiers présumés);*
- *de la signature de deux témoins ayant une parfaite connaissance des lieux et des personnes concernées (les témoins doivent visualiser les biens sur le plan cadastral et y apposer leurs signatures);*
- *de tous autres documents susceptibles de corroborer la qualité de propriétaire.*

*Le notaire a soin de préciser dans le courrier adressé au maire que cette demande n'est qu'une recherche d'informations, qu'elle ne saurait engager sa responsabilité, qu'il peut parfaitement répondre qu'il ne peut confirmer ni infirmer la situation et que sa réponse au notaire ne saurait en aucun cas conférer à quiconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.*

*Si le maire ne répond pas à la demande, le notaire devra annexer à son acte le courrier qui lui a été adressé.*

---

<sup>87</sup>Groupe de Travail sur les conséquences de la décision du Conseil constitutionnel en matière de droits de succession en Corse, *Éléments de diagnostic sur les conséquences de la décision du conseil constitutionnel du 29 Décembre 2012 en matière de droits de succession en Corse*, Octobre 2013: disponible sur le portail [www.ladocumentationfrancaise.fr](http://www.ladocumentationfrancaise.fr).

*En ce qui concerne les formalités de publication postérieures à l'établissement de l'acte ou du titre de propriété, il a été retenu :*

- *la publication d'un «avis de création de titre de propriété» dans un journal local;*
- *l'adresse d'un exemplaire au conseil régional pour publication sur son site Internet;*
- *l'affichage en mairie qui donne lieu à délivrance d'un certificat d'affichage.*

*La publicité foncière de l'acte n'a lieu qu'après écoulement d'un délai d'un mois à compter de la dernière date des formalités: l'acte est également communiqué au GIRTEC lorsque celui-ci a été sollicité.*

*Une opposition à la création de cet acte peut être faite, soit sur un seul bien, soit sur la totalité des biens y figurant. Les oppositions peuvent être reçues par tous moyens autres que verbaux (lettre avec accusé de réception, huissier).*

Le rapport d'évaluation présenté au Gouvernement en octobre 2013 conclut au succès de l'entreprise et selon le Conseil régional des notaires de Corse, depuis 2002, l'action des notaires et du GIRTEC a permis de titrer 2341 maisons<sup>88</sup> et 59 241 parcelles<sup>89</sup> représentant en tout 60802 hectares. Mais l'intérêt, c'est sur le plan du contentieux. Le pôle d'évaluation de la justice civile du ministère de la Justice indiquait, à la date du 10 septembre 2013, que les procédures en cours devant les tribunaux de Bastia et Ajaccio ne représentaient que 6% du contentieux national en la matière.

La collaboration du notariat et du GIRTEC a permis d'établir 8000 actes de notoriété acquisitive. Le notaire retrouve, ainsi, son rôle de magistrat à l'amiable et celui de prévenir les conflits.

Le rapport note, qu'une initiative similaire est en cours de développement dans les départements d'outre-mer, notamment aux Antilles. De plus, le Brésil, a aussi créé une prescription acquisitive de cinq ans au bénéfice des populations

---

<sup>88</sup> 555 maisons en Corse-du-Sud et 1786 en Haute-Corse: source rapport de 2013, voir Note 57.

<sup>89</sup> 20161 parcelles en Corse-du-Sud et 39080 en Haute-Corse: source rapport de 2013, voir Note 57.



pauvres sur le terrain d'assiette d'une maison qu'elles ont construite, sans détenir la propriété du terrain.<sup>90</sup>

Il serait souhaitable de s'en inspirer et de proposer pour une solution pour le droit prospectif mauricien sur la question de prescription acquisitive.

### **B. La proposition d'acte de notoriété acquisitive sécurisée.**

Avant d'aborder la proposition d'acte de notoriété acquisitive « sécurisée », une interrogation préliminaire, s'impose :

*Est-ce que le nouveau système cadastral mauricien est la réponse, au vide juridique mauricien, dans le domaine de la prescription acquisitive?*

En effet, depuis 2012, il y a dans le paysage foncier mauricien, la mise en place d'un système cadastral, à travers le « *Land Administration, Valuation and Information Management System* » (LAVIMS)<sup>91</sup>.

Le projet LAVIMS est constitué en quatre sous-projets: le cadastre, les actes, l'évaluation et le système de gestion de l'information (Information Management System – IMS). Le cadastre identifie chaque parcelle de terrain et lui donne un numéro d'identification (Parcel Identification Number – PIN)<sup>92</sup>. Le composant relatif aux actes consiste à convertir en copies numériques tous les documents sur support papier se trouvant au Département du Registrar-General / Conservateur des Hypothèques. La partie relative à l'évaluation consiste à déterminer la valeur de chaque propriété du pays. Finalement, les éléments de l'IMS seront disponibles pour certains utilisateurs, comme les notaires, sur internet et qui leur permettra de faire des recherches qui prennent maintenant des jours, en quelques minutes, améliorant ainsi l'efficacité des transactions foncières.

Comme le souligne Me. Didier Nourissat<sup>93</sup>, la raison principale des nombreux échecs qui ont sanctionné les projets de réformes foncières engagés dans un

---

<sup>90</sup>Source : *Rapport relatif aux problématiques foncières et au rôle des différents opérateurs aux Antilles*. Conseil Général de l'Environnement et du Développement durable / Inspection Générale de l'Administration, Novembre 2013.

<sup>91</sup>Système informatisé de la gestion des terres et de leur évaluation intégrant un cadastre national, projet conjoint des ministères du Logement et des Terres et des Finances avec le soutien de la Western Australian Land Information Authority (Langate).

<sup>92</sup>Article 7 du Cadastral Survey Act 2012.

<sup>93</sup>Didier Nourissat, Coordonnateur de la commission titement au Conseil Supérieur du Notariat, Conseiller général de l'Union International du Notariat (UINL), *Séminaire de*

certain nombre de pays, tient au fait qu'on a généralement considéré que la sécurisation foncière se limitait à une question cadastrale et qu'il suffisait de mettre en place un nouveau cadastre pour résoudre toutes les questions d'ordre foncier. Or selon lui, c'est une très grave erreur de réduire la question foncière à la seule problématique cadastrale alors que les aspects juridiques du foncier sont essentiels si on veut parvenir à le sécuriser.

Cependant, le système cadastral mauricien sera un outil important dans l'élaboration d'un acte de notoriété acquisitive « sécurisée », ainsi qu'on le verra ci-après.

*La proposition d'acte de notoriété acquisitive « sécurisée »:*

En s'inspirant de la pratique sécurisante mise en œuvre en Corse et de la contribution de deux auteurs<sup>94</sup>, Me. Imran Omarjee, Notaire à La Réunion et Me. Florence Grivaux, il est proposé au législateur mauricien d'amender la loi de 1958, en y incorporant, en vue de l'établissement d'un acte de notoriété acquisitive plus « sécurisée », certains éléments sécurisants tenant quant aux biens, qualités des témoins, formalités de publication.

Ces éléments nouveaux seront justifiés, dans la mesure du possible, au vu principalement des conclusions ci-dessus énumérées de la Commission d'Enquête de 2012.

I. *Quant aux témoins* :-

---

*sensibilisation aux questions du foncier, Assemblée Parlementaire de la Francophonie, Bamako 14 avril 2011. Disponible sur le portail de l'UINL.*

<sup>94</sup>I Omarjee et F. Grivaux “*Pratique notariale de la prescription trentenaire: l'acte de notoriété acquisitive.*” JCP N 2010, 1337.

i. Les témoignages de voisins de plus de quarante-huit ans ou de toutes autres personnes habitant la/les rues avoisinantes

*Preuve :*

- Photos;
- Etat civil au complet;
- Preuve d'adresse;

*Justification :*

- Restreindre les témoins aux voisins seulement, risquent de paralyser la procédure en cas de refus de ces derniers à agir comme témoins;
- Décourager les témoins qui n'ont aucune idée de l'emplacement du terrain et qui ne connaissent pas le demandeur de la prescription acquisitive (le possesseur).

ii. Les témoins doivent être majeurs au moment des faits

*Justification :*

- Ils doivent en outre pouvoir attester de la possession et de sa durée trentenaire.

iii. L'exclusion de celles ayant des liens de parenté et d'alliance avec celui qui invoque la prescription

*Justification :*

- Gage d'impartialité des témoins.

II. Quant au bien :-

i. Identification cadastrale avec numéro d'identification (Parcel Identification Number – PIN)

*Justification :*

- Pallier aux irrégularités telles un faux numéro d'arpentage des arpenteurs assermentés véreux.

ii. Rapport de bornage du bien par deux arpenteurs différents

*Justification :*

- Fixer les limites du terrain en cause par rapport aux terrains qui lui sont contigus.

iii. Plan cadastral signés par les voisins limitrophes

*Justification :*

- Eviter des données erronées sur les voisins.
- Assurer l'opposabilité du plan cadastral aux voisins.

III. Quant aux mesures de publicité:-

i. Affichage sur le terrain d'un panneau indicatif avec le nom du possesseur et du rédacteur de l'acte de notoriété acquisitive

*Justification :*

- Assurer une visibilité de l'intention du possesseur de recourir à la prescription acquisitive.
- Maurice étant géographiquement petit, on peut espérer que l'affichage sur le terrain sera efficace pour alerter le véritable propriétaire.
- Faciliter toute procédure de contestation.

- ii. Affichage en mairie ou au lieu d'administration de la collectivité locale du lieu de localisation du bien et sur son site Internet, le tout donnant lieu à délivrance d'un certificat d'affichage.

*Justification :*

- Assurer par la délivrance du certificat d'affichage d'un contrôle de la part de la collectivité locale sur le bien.
- Permettra à la dite collectivité, des l'affichage de la notice, d'obliger le possesseur à un devoir d'entretien dudit bien.

- iii. Publicité dans deux journaux à grand tirage (sur support papier et sur son site Internet) et dans le « Gouvernement Gazette » de la notification de prescription ainsi que le plan cadastral du bien, sur une période de cinq jours (un jour obligatoirement pendant le week-end)

*Justification :*

- Eviter que les publications soient faites en « catimini » dans des journaux à faible tirage et dont le véritable propriétaire n'a pas accès;
  - La publicité électronique sur le site Internet permettra au véritable propriétaire qui est en dehors du pays d'en prendre connaissance.
  - Le plan cadastral facilitera l'identification du bien.
- 

**CONCLUSION:**

De tout ce qui précède, il appert que l'idée, c'est de conférer à l'acte de notoriété acquisitive en matière immobilière, une solidité difficilement contestable, sur le plan juridique, afin d'assurer au possesseur la reconnaissance des éléments constitutifs de sa prescription acquisitive, en cas d'action en revendication. Qu'au final, le possesseur du bien, véritable propriétaire car point de contestation, puisse effectuer sur son bien, des opérations juridiques sécurisantes tant pour lui que pour les tiers!

Ainsi, il appartiendra à son rédacteur d'optimiser le caractère probatoire de cet acte en l'étayant de tous les éléments matériels cités plus haut et permettant de prouver que la possession est utile pour prescrire.

S'inspirant de l'exemple Corse et du rôle joué par son notariat, ne serait – il pas souhaitable à ce que l'acte de notoriété acquisitive en matière immobilière, soit faite en la forme authentique, par le professionnel du droit, ayant la délégation de l'autorité de l'état.

En effet, le notaire mauricien nommé par l'Etat pour conférer l'authenticité aux actes qu'il reçoit, pourra jouer un rôle important dans le droit prospectif de la prescription acquisitive en matière immobilière.

Le domaine de l'immobilier, c'est sa spécialité! La délivrance de titre constitue le quotidien de son étude!

Cette prérogative, lui est d'ailleurs conférée depuis 2012<sup>95</sup>, par l'article 1582 alinéa 3 du CCM, qui dispose de toute vente d'immeubles n'est valable que si elle est faite par acte authentique.

En outre, sa qualité d'officier public vient renforcer les exigences attendues de lui. En effet, l'existence même de la fonction notariale s'infère de la nécessité de rédiger des actes rigoureux. Le législateur l'a créée dans le but d'intérêt général d'assurer la sécurité juridique des transactions, dont certaines, particulièrement risquées, ne peuvent être passées que devant lui. Son devoir de conseil participe à cet objectif de rédiger des actes précis et conformes.

C'est le spécialiste du domaine foncier qui, y assure, la sécurité juridique, et cela de deux manières: en amont de toute rédaction d'acte, en effectuant un certain nombre de recherches préalables et en aval de l'acte, au niveau de la publication foncière. Son devoir de conseil lui impose d'établir le plus

---

<sup>95</sup>Act 26 de 2012 – Section 4.

précisément possible cette notoriété et d'éclairer les témoins à l'acte de notoriété, en toute impartialité, sur la portée de leurs déclarations et témoignages.

Le succès de cette solution reposera essentiellement sur une collaboration du notariat avec tous les acteurs impliqués dans le système foncier mauricien. Ainsi, pour lui permettre d'assumer pleinement son rôle, quant à l'analyse des éléments constitutifs de la prescription acquisitive, préalablement à la rédaction de l'acte de notoriété, il lui faudra un contact privilégié, direct et rapide avec les différentes autorités du système foncier.

Cette proposition rejoint celle du 111eme Congres des Notaires de France 2015 et qui a placé la sécurité juridique au cœur des débats en lançant un « défi authentique ». <sup>96</sup> En effet, l'une des propositions de la 4eme commission sur la sécurité juridique et vente d'immeuble a été de sécuriser la prescription acquisitive par une procédure non-contentieuse de titrement <sup>97</sup>. Il a été proposé que pour sécuriser la transmission d'un immeuble acquis par prescription, soit instituée une procédure gracieuse de titrement ouverte sur requête du possesseur, cette procédure se reposant nécessairement sur un acte authentique de notoriété acquisitive normalisé, ayant fait l'objet d'une publicité élargie, et dont l'existence pourrait ainsi utilement être consacrée par le législateur.

Tout ce qui conforte le titrement concourt à la sécurité juridique!

Le mot de la fin revient au législateur!

A bon entendeur !

## **BIBLIOGRAPHIE GENERALE**

---

<sup>96</sup>111eme Congres des Notaires de France (mai 2015), *Sécurité juridique, pratique notariale et...droit international*, Defrénois 30/05/2015, No. 10.

<sup>97</sup> Matérialisation par l'autorité publique d'un droit sur un espace foncier au nom d'une personne ou d'une collectivité avec inscription dans un registre public.

## OUVRAGES

1. Professeur Gérard Cornu, Doyen honoraire de la Faculté de Droit de Poitiers, Droit Civil Introduction, Les Personnes, Les biens, Domat/Droit Prive, Montchrestien, 7<sup>e</sup> Edition.
2. Marc Mignot, Code Civil Art. 2272 à 2275, Répertoire Notariale, Prescription: fasc. 60. LexisNexis SA.
3. J. Carbonnier, Droit Civil, t III, *Les biens*: Coll. Thémis, PUF 16ed, 1995.
4. J. Carbonnier, *Droit Civil*, vol 2, *Les biens, les obligations*, PUF, coll., “Quadrige”, 2004.
5. Ph. Malaurie et L. Aynes, *Les biens*, Paris, Defrenois 2003, No. 555.
6. Claude Civalero, “*Les affaires foncières devant les tribunaux*” communication au Colloque “*La question de la terre dans les colonies et départements français d’Amérique*”, Editions Karthala 2000.
7. F. Terré et Ph. Simler, *Les biens*. Paris, Dalloz 2002, No. 477.
8. Jean-Baptiste Seube, *Droit des biens*, 6e Edition, Objectif Droit Cours, LexisNexis.
9. M. Paniol, G. Ripert et J. Boulanger, *Traite Elémentaire de droit civil*, LGDJ, 1942, No. 2760.
10. F. Zenati- Castaing et Th. Revet, *Les biens*, PUF, coll. “Droit fondamental”, 3e éd. 2008.
11. Marc Mignot, Code Civil Art. 2272 à 2275, Répertoire Notariale, Prescription: fasc. 60. LexisNexis SA.



## **REVUES**

1. Antoine Tadros, *A propos du juste titre*, Revue des contrats: 01/09/2015, No. 3, Lextenso.
2. Chronique par Hugues Perinet-Marquet, Droit des Biens, Semaine Juridique Edition Générale No. 18, 4 mai 2015, doct.546, no. 2.5.
3. Jean François Barbier, *Réaffirmation de l'imprescriptibilité de l'action en revendication: le droit de propriété ne se perd pas par le non-usage, fut-il prolongé*, Petites affiches – 07/03/2003 – No. 48 – Page 25.
4. I Omarjee et F. Grivaux “*Pratique notariale de la prescription trentenaire: l’acte de notoriété acquisitive.*” JCP N 2010, 1337.
5. *Pour une notoriété acquisitive sécurisée*, Issu de Défrénois – 01/05/2015 – No. Hors –série ID: DEF119r5.
6. Didier Nourrissat, *Séminaire de sensibilisation aux questions du foncier, Assemblée Parlementaire de la Francophonie*, Bamako 14 avril 2011. Disponible sur le portail de l’UINL.
7. 111eme Congres des Notaires de France (mai 2015), *Sécurité juridique, pratique notariale et...droit international*, Defrénois 30/05/2015, No. 10.

## **TABLE DES MATIERES**

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>Page 2</b>
<b><u>I : Le droit positif : de la reconnaissance de la prescription acquisitive en matière immobilière à sa remise en cause par le législateur.....</u></b>	<b>Page 7</b>
<b>A : La notion de « prescription acquisitive » ou usucapion.....</b>	<b>Page 7</b>
1) <b>Le fait de possession : l'analyse des qualités de la possession .</b>	<b>Page 8</b>
a. <b>Le « corpus » : les qualités affectant l'élément matériel de la possession;.....</b>	<b>Page 9</b>
b. <b>L'« animus » : les qualités affectant l'élément psychologique matériel de la possession.....</b>	<b>Page 11</b>
2) <b>Le délai de possession en matière immobilière.....</b>	<b>Page 15</b>
a. <b>le régime de droit commun.....</b>	<b>Page 15</b>
b. <b>le régime abrégé.....</b>	<b>Page 17</b>
3) <b>Le formalisme: les dispositions du « Affidavits of Prescription Act » de 1958.....</b>	<b>Page 22</b>
4) <b>L'action en revendication....</b>	<b>Page 24</b>
<b>B. Sa remise en cause par le législateur mauricien en 2012.....</b>	<b>Page 28</b>
1) <b>L'institution d'une Commission d'Enquête sur la prescription acquisitive de 2012.....</b>	<b>Page 28</b>
2) <b>The Affidavits of Prescription Act (Suspension of certain provisions) 2012.....</b>	<b>Page 30</b>
<b><u>II: Le droit prospectif : la réinstauration de la prescription acquisitive à travers un acte de notoriété acquisitive sécurisée.....</u></b>	<b>Page 32</b>
<b>A. Une fonction de prescription acquisitive présente en droit positif français et en droit international.....</b>	<b>Page 32</b>
<b>B. La proposition d'acte de notoriété acquisitive sécurisée.....</b>	<b>Page 40</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>Page 45</b>

