



HAL
open science

Les occupations du sol sans titre en Guadeloupe et à l'île de Saint-Martin : une analyse comparative

Christophe Cottanceau

► **To cite this version:**

Christophe Cottanceau. Les occupations du sol sans titre en Guadeloupe et à l'île de Saint-Martin : une analyse comparative. Sciences de l'environnement. 2016. dumas-01633458

HAL Id: dumas-01633458

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01633458>

Submitted on 29 Nov 2017

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

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

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME de MASTER DU CNAM

Spécialité : Identification Aménagement et Gestion du Foncier

par

Christophe COTTANCEAU

**Les occupations du sol sans titre en Guadeloupe et à l'île de Saint Martin : une
analyse comparative**

Soutenu le 14 Juin 2016

JURY

PRESIDENT : Monsieur Nicolas CHAUVIN

**MEMBRES : Madame Corinne SAMSON, professeur référent
Madame Élisabeth BOTREL, second examinateur**

Remerciements

Je souhaite remercier

Monsieur JERSIER, le géomètre expert et dirigeant du cabinet J.E.T., pour m'avoir accueilli au sein de son cabinet, avoir mis à ma disposition les moyens de l'entreprise et de m'avoir encadré pendant de stage.

L'ensemble des employés des cabinets de Guadeloupe et de Saint Martin non seulement pour leur disponibilité et leurs précieux conseil au travail mais aussi de m'avoir fait découvrir ces îles d'Outre-mer et la culture antillaise.

Madame Samson, mon professeur référent de m'avoir encadré et pour ses conseils.

Monsieur CHAUVIN, directeur du master et toute l'équipe enseignante qui ont su nous encadrer tout au long de ce master.

Tous les professionnels de Guadeloupe et de Saint Martin qui ont pris du temps pour me recevoir afin de me faire partager leurs connaissances concernant mon sujet de mémoire.

Mes parents et ma famille qui m'ont toujours soutenu dans mes choix et mes études

Liste des abréviations

AOT : Autorisation d'Occupation Temporaire

CAA : Cours Administrative d'Appel

Cass. 3e civ. : Troisième chambre civile de la Cour de cassation

CELRL : Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres

CC : Conseil Constitutionnel

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

CG3P : Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

DEAL : Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DMP : Domaine Public Maritime

DMPC : Document Modificatif du Parcellaire Cadastral

DROM : Département et Région d'Outre-Mer

EPF : Établissement Public Foncier (EPLF : Établissement Public Foncier Local)

SAR : Schéma d'Aménagement Régional

TGI : Tribunal de Grande Instance

ZPG : Zone des 50 Pas Géométriques

Table des matières

Remerciements	2
Liste des abréviations	3
Introduction	6
I État des lieux des règles entre les deux îles	11
I.1 Rappel des règles générales	11
I.1.1 Les règles de droit en matière d'utilisation du sol	11
I.1.1.1 Domanialité publique	11
I.1.1.2 Propriétés privées	17
I.1.2 Présence de mesures compensatoires, de dispositifs dérogatoires aux Antilles.....	18
I.1.2.1 Différents degrés d'autonomie au sein des territoires d'outre-mer....	18
I.1.2.2 Une gestion particulière de la zone dite des 50 pas	20
I.2 Impact du droit et usage coutumier / doctrine	24
I.2.1 Une démarche de travail homogénéisée	24
I.2.2 Des signes de possessions différents	27
II Différentes formes d'accession après occupation sans titre	29
II.1 Domaine privé	30
II.1.1 Utilisation de la prescription acquisitive	30
II.1.1.1 Travail du Géomètre Expert	31
II.1.1.2 Contrôle du notaire	32
II.1.1.3 Rédaction de l'acte notarié	35

II.1.2	La problématique des successions perpétuelles	36
II.2	Domanialité publique	39
II.2.1	Régularisation dans la zone des 50 pas	39
II.2.2	Autorisation d'Occupation Temporaire	44
	Tableau récapitulatif	47
	Bibliographie	48
	Table des annexes	50
	Résumé	

Introduction

Les Antilles, notamment la Guadeloupe et l'île de Saint Martin, sont fréquemment sujettes à des problèmes d'occupations de terrains sans que l'occupant n'ait de titre. Plus de 12 000 habitants sont concernés en Guadeloupe rien que dans la zone des 50 pas géométriques, à ceux-là, il faut ajouter ceux des occupations de terrains privés qui sont également très nombreux.

Bien que ces deux îles soient françaises, l'occupation et l'utilisation du sol ont été complètement différentes avec des règles et des coutumes totalement opposées. Ces deux îles sont sujettes à une double occupation sans titre. Elles concernent tant les terrains privés que ceux de l'Etat.

Pour comprendre ce phénomène d'occupation sans titre, il faut remonter au XVIIème siècle. Une zone dite pas du Roy devenus ensuite 50 pas géométriques, d'une largeur de 81.20 mètres de large à compter du rivage de la mer, est définie aux Antilles¹. Cette zone relevait du domaine public de l'État, toute urbanisation de cette espace était alors interdit car utilisé à des fins militaires.

A cette époque, l'esclavagisme était présent dans ces îles. Les travailleurs dans les grandes exploitations agricoles, ne pouvaient pas accéder à la propriété. Cependant des droits d'occupation et des concessions ont pu leur être délivrés dans cette zone des 50 pas géométriques.

Après l'abolition de l'esclavage, les ouvriers agricoles et leur famille, qui n'avaient pas de terre leur appartenant, se sont installés dans les espaces disponibles, c'est-à-dire à l'intérieur des terres, principalement dans la zone des 50 pas géométriques, et les ont ainsi urbanisées de manière incontrôlée. Prévue au départ à des fins stratégiques, la zone dite des 50 pas géométriques est confrontée à une occupation humaine croissante et une importante pression urbanistique. En réponse à ce phénomène, l'administration délivra des autorisations d'occupation écrites et certaines fois verbales à l'origine révocables. Mais au fil des générations, la situation s'est compliquée, puisque des milliers de personnes occupaient de manière précaire des terrains appartenant à l'État. Ces occupations étaient le plus souvent mal délimitées, imbriquées les unes dans les autres. Des familles occupent des terrains depuis de nombreuses générations et lors de l'acquisition de ceux-ci, elles ne sont pas passées chez le notaire, elles n'ont pas d'acte de propriété, seulement un bout de papier. Ce phénomène de morcellement des terrains fut accentué par la crise sucrière à la fin du 19^{ème} siècle. Ces problèmes fonciers sont liés à l'absence de titre de propriété, de régularisation de succession. Historiquement, la transmission de toutes ces informations se fait à l'oral, ce qui rend la

¹ Cette limite est définie selon l'article L86 du code du domaine de l'État

situation encore plus complexe. L'absence d'écrit a aussi impacté les propriétés publiques. En effet, ces terrains transmis (suite à des ventes, successions, donations, etc) étaient réalisés suite à un accord oral entre les parties.

Plus tard, le phénomène d'urbanisation s'est renforcé avec la pression foncière croissante due à la raréfaction des terres et au fort développement touristique a entraîné une hausse des occupations de terrains aussi bien privés que publics. Mais cette urbanisation est limitée du fait des contraintes liées à l'insularité, à la topographie, mais aussi à cause des nombreux risques naturels (sismiques, volcaniques, cycloniques, tsunamis, inondations et mouvements de terrains). La présence de ces risques nous démontre alors « *la pertinence des mesures de sagesse de l'Ancien Régime qui proscrivait toute mainmise sur le front de côte* »². On retrouve alors la présence à la fois d'occupants avec de faibles moyens et de bonne foi et celle d'occupants ayant « *des pratiques organisées à des fins spéculatives et/ou crapuleuse* »³.

Aujourd'hui et depuis plus de 30 ans, afin d'endiguer ce mouvement d'occupation du sol sans titre, de maîtriser cette urbanisation et de protéger les espaces naturels, l'État a décidé de régulariser la situation des occupants situés dans certains endroits de la zone des 50 pas géométriques en leur permettant d'acheter le foncier sur lequel ils vivent. Des missions régulières d'inspection, mises en place avant l'adoption de la loi littorale, ont également pu mettre en évidence la croissance régulière du nombre d'occupants sans titre. Cependant, « *le faible respect de la domanialité face aux différentes occupations illicites, quel que soit l'opérateur gestionnaire, est reconnu par les services, qui ne manquent pas de l'identifier comme un problème majeur* »⁴ reste très difficile à combattre.

Toutefois, historiquement, le contexte diffère entre Saint Martin et la Guadeloupe du fait de leurs passés, ce qui engendre des situations assez complexes et différentes, cumulé à cela des topographies insulaires différentes (Saint Martin est beaucoup plus petite et vallonnée que la Guadeloupe).

La population en Guadeloupe est sédentaire, la plupart du temps les mêmes membres d'une famille vivent assez proches les uns des autres, ils habitent alors dans le même quartier. Suite aux héritages, les terrains des parents sont souvent divisés et les héritiers divisent le terrain pour construire et vivre dessus. Il est rare qu'une famille entière disparaisse, s'en aille ailleurs et laisse le terrain vacant, il reste toujours quelqu'un pour occuper celui-ci. De plus, la Guadeloupe se « *distingue des autres DOM par l'importance d'espaces littoraux peu urbanisés, mais régulièrement objet d'occupations sans titre, et la concentration de l'habitat informel et insalubre dans les parties urbanisées de la ZPG* »⁵.

² Doumenge, Jean-Pierre (2000) *L'outre-mer français*

³ Rapport n°008379-01, Audit thématique sur l'application de la loi Littoral par les services de l'État dans les départements d'outre-mer

⁴ CGEDD, Audit thématique sur l'application de la loi Littoral par les services de l'État dans les départements d'outre-mer, avril 2014, p.45

⁵ Rapport n°008379-01 du Conseil Régional de l'Environnement et de Développement Durable – monographies départementales

Le cadastre de l'île a quant à lui été créé en 1975⁶, il a été réalisé par des géomètres privés. Lors des relevés, les propriétaires n'étaient pas forcément présents et n'ont pas pu montrer leurs titres/documents/plans, les limites retenues étaient les limites apparentes. Cela a engendré des erreurs et des incompréhensions des propriétaires. Même si les limites ont été soumises à enquête publique, la durée d'affichage d'un mois était beaucoup trop courte pour laisser le temps aux propriétaires de contester.

La partie française de Saint Martin est éloignée des autres territoires français et subit l'influence anglo-saxonne des Antilles. La langue prédominante de l'île est l'anglais même si dans la partie française, elle est moins présente du fait du nombre important de métropolitain, Guadeloupéens et Martiniquais y résidant. De plus, beaucoup de transactions sont effectuées en dollars même en partie française. La population de Saint Martin est différente car deux nationalités coexistent (français et néerlandais), mais aussi parce que leurs habitudes se rapprochent du droit américain, anglophone. De plus, les comportements, les mentalités des habitants de l'époque étaient différents, du fait de leur éloignement des autres îles françaises et du nombre restreint de familles, tout le monde se connaissait. Par conséquent, lors d'une vente immobilière tout le monde était au courant, ce qui apportait une sécurité juridique satisfaisante. Passer par un acte juridique paraissait inutile et onéreux. La population de Saint Martin est beaucoup moins sédentaire que celle de Guadeloupe et donc il arrivait que des terrains fussent délaissés, ce qui engendrait le comportement dit du « boucanier »⁷. Ce comportement consistait à s'accaparer des terres, ce qui était problématique. Ces personnes ont alors occupé des terres au mépris des droits de l'occupant antérieur. Ils ne possédaient donc pas de titre, ils ne pouvaient justifier leurs droits, ce qui rend aujourd'hui la tâche difficile pour les géomètres et notaires. L'abandon de ces terres est également dû au fait qu'à cette époque, il y avait peu de travail sur l'île, ce qui a engendré un exode des familles vers d'autres îles de la Caraïbe. Ces familles se sont installées ailleurs, abandonnant leurs terrains.

Mais la principale cause provient du fait que l'administration s'est retirée de l'île pendant plusieurs décennies et est revenue en 1963 (avec la création d'une sous-préfecture) prétextant que les dépenses étaient trop importantes. De ce fait, les professionnels du droit (notaires, avocats, etc.) sont partis, laissant une population pauvre et isolée sans accès au droit. L'absence des administrations, notamment du service de la publicité foncière, a rendu l'enregistrement, la conservation des actes et la tenue des fiches très compliqués. En effet, le seul moyen de faire enregistrer ses actes était de prendre le bateau et de se rendre par exemple en Guadeloupe. Toutefois un greffier du tribunal était présent et dressait des actes enregistrés dans le tribunal de Saint Martin.

⁶ Loi du 18 juillet 1974 avec son décret d'application du 21 avril 1975

⁷ Nom donné à certains aventuriers qui chassaient le bœuf sauvage aux Antilles, pour fumer la viande ou pour faire le commerce des peaux. Les boucaniers s'allièrent aux flibustiers et, dans la seconde moitié du XVII^e siècle, semèrent la terreur dans les Caraïbes. Leur action fut d'abord favorable à la France et à l'Angleterre luttant contre l'Espagne, définition du Larousse

Même si l'instauration des règles de la publicité foncière⁸ en 1955 va apporter une importante sécurité consternant les transactions immobilières, avec en plus la création du cadastre dans ces territoires, les titulaires des droits non publiés sont quant à eux toujours lésés. L'absence d'écrit a rendu la possession de titres compliquée.

De plus, le cadastre Saint Martinois a été créé en 1979⁹ et sa confection est uniquement basée sur des photographies aériennes et les dires. Il est donc fortement erroné, notamment dans les zones rurales ou d'habitat dispersé. De plus, certaines personnes possédaient des titres publiés aux services de publicité foncière, mais ceux-ci n'ont pas été pris en compte lors du découpage. Cela a engendré de gros problèmes, des Saint Martinois avaient des titres mais qui ne correspondaient pas au cadastre. On retrouve un grand nombre de terrains qui à ce jour ne sont pas régularisés, et bien que titrés ils ne sont pas référencés individuellement au cadastre. Leur régularisation s'effectue alors au moyen d'attestation de concordance dont il faut en premier lieu définir la propriété au niveau du cadastre. Aujourd'hui il y a toujours des différences entraînant des difficultés lors d'opérations de divisions, bornages, successions, etc. Le risque est donc d'établir des actes portant sur un terrain mal défini, ce qui pourrait donner suite à des contestations judiciaires. Le cadastre Guadeloupéen a lui aussi rencontré certaines difficultés lors de son élaboration, certaines parcelles ont été indiquées comme faisant partie du domaine de l'État car les géomètres du cadastre n'avaient pas trouvé le propriétaire.

Cette situation si particulière et complexe à laquelle font face les territoires ultramarins, a engendré la création de règles dérogatoire, de mesures spéciales dans le but de résoudre les problèmes auxquels ils sont quotidiennement confrontés. Le lourd passé historique, le poids des usages et coutumes locales ainsi que les défaillances du cadastre et les problèmes de titrement rendent la tâche très complexe.

Ainsi, en 1955, l'État a créé des mesures¹⁰ faisant passer la zone des 50 pas géométriques dans son domaine privé et donc perdre son caractère d'inaliénabilité dans le but de favoriser le développement économique et touristique de ces départements. Cependant, la prescription acquisitive n'était pas possible du fait de son article 5 qui pour préserver les droits de l'État « reportait à la date de clôture des opérations de délimitation de cette zone le point de départ des prescriptions des articles 2262 et 2265 du code civil »¹¹. Modifié à de multiples reprises notamment en 1974¹² et en 1986¹³. En 1996 est également créé l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone dite des cinquante pas géométriques. Cet établissement public a pour objectif de résoudre les problèmes liés au phénomène

⁸ Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 et le décret d'application n°55-1350 du 14 octobre

⁹ Il relève de la compétence de la collectivité de Saint Martin mais a été confié par convention à la direction des finances publiques de Guadeloupe

¹⁰ Décret du 30 juin 1955, relatif à l'établissement de programmes d'actions régional

¹¹ Rapport de l'assemblée nationale n°1389 du 19 septembre 2013

¹² Circulaire du 26 février 1974, relative à l'utilisation des terrains domaniaux du littoral dans les départements d'Outre-mer

¹³ Loi littoral n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, à la protection et la mise en valeur du littoral

d'occupation sans titre dans cette zone, en transférant progressivement des terrains appartenant au domaine public maritime (imprescriptible et inaliénable) aux communes et aux particuliers. Pour cela, de nouveaux dispositifs ont été mis en place pour procéder aux cessions des terrains. L'objectif est alors d'« élaborer les programmes d'équipement des espaces urbains, vérifier la compatibilité entre le programme d'équipement d'un terrain et toute demande de cession portant sur ce terrain, réaliser des travaux d'équipement en voies et réseaux divers dans les quartiers qui ont fait l'objet d'une classification spécifique du Préfet en qualité de quartier d'habitat spontané. L'objectif général des travaux de l'agence est de pouvoir prendre des mesures conservatoires qui permettront ultérieurement aux occupants de vivre dans des conditions décentes. »¹⁴

Ce mémoire a pour vocation de comparer les règles de droit privé foncier en matière d'utilisation et d'occupation sans titre du sol aussi bien en Guadeloupe que sur l'île de Saint-Martin et la place du géomètre expert dans cela.

Pour y répondre, nous allons voir dans un premier temps les règles générales avec les différences que l'on peut retrouver sur chacune de ces deux îles, tant sur le plan juridique qu'au niveau des us et coutumes locales. Dans un deuxième temps nous verrons les différents moyens d'accession à la propriété suite à une occupation sans titre et les spécificités de ces territoires d'outre-mer.

¹⁴ Articles 4 et 5 de la loi n°96-1241 du 30 décembre 1996

I État des lieux des règles entre les deux îles

I.1 Rappel des règles générales

I.1.1 Les règles de droit en matière d'utilisation du sol

I.1.1.1 Domanialité publique

Le régime du domaine public français se caractérise par ses protections, c'est-à-dire qu'il est imprescriptible et inaliénable¹⁵. Par conséquent, son usage privatif du domaine public, qu'il soit réalisé par une personne privée ou publique, est interdite. Cependant, il est possible d'obtenir une autorisation d'occupation¹⁶ préalable de la part du propriétaire ou gestionnaire de l'espace occupé à condition que l'affectation ne soit pas menacée. Cette autorisation est temporaire, révocable et donc précaire « *le preneur ne peut fonder aucun espoir d'avenir vers la possession de la chose pour la création et l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie* »¹⁷. Une aliénation est cependant possible après une procédure de déclassement qui permet de sortir le bien du domaine public.

L'autorisation d'occupation est temporaire car elle est délivrée pour une durée déterminée à l'avance. Si aucune information n'est donnée sur la durée d'occupation, la convention d'occupation ne peut pas être entachée de nullité car par définition elle est précaire et donc limitée dans le temps. L'occupant ne peut exiger d'un quelconque droit au renouvellement¹⁸. Cependant cela permet au gestionnaire de la dépendance domaniale de retirer à n'importe quel moment à une autorisation qu'elle a délivrée, à condition de le faire dans un souci d'intérêt général¹⁹. Le gestionnaire peut également la retirer si le bénéficiaire ne respecte pas les conditions imposées. De plus, l'occupation n'est pas renouvelée tacitement et l'occupant ne peut demander de droit permettant son renouvellement²⁰. En pratique, sa durée est en fonction de la durée d'amortissement des constructions réalisées par l'occupant. Les demandes sont étudiées au cas par cas, puis délivrées par l'autorité en place du domaine public, le conseil municipal ou de l'intercommunalité.

Les occupations ou utilisations du domaine public sont soumises au principe de non gratuité²¹, une redevance est obligatoire, elle constitue une condition substantielle à toute autorisation d'occupation. Ce caractère onéreux peut s'expliquer par le fait que celle-ci accorde un avantage au titulaire de l'occupation et cette redevance constitue une sorte de compensation

¹⁵ Article L3111-1 du CG3P

¹⁶ Article L2122 du code CG3P -- Article R53 et A26 du code du domaine de l'État

¹⁷ Cass., 3^{ème} civ., 21 mars 1990

¹⁸ Conseil d'État 23 mars 2005, n°271507 Société San Luis

¹⁹ Arrêt du conseil d'état n°0465609908 du 1^{er} février 1980 -- CE du 5 février 2009, n°305021

²⁰ Arrêt n°269360 du 22 janvier 2007

²¹ Article L2125-1 du CG3P

par rapport au bénéfice procuré²². Il permet également une meilleure gestion du patrimoine public de la commune.

Deux cas d'exonération possible de redevance existent, il faut que « *l'occupation ou l'utilisation est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou de la présence d'un ouvrage intéressant un service public qui bénéficie gratuitement à tous* » ou bien qu'elle « *contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui-même.* »²³ La gratuité d'occupation ou d'utilisation du domaine public est également accordée aux associations à but non lucratif qui contribuent à l'intérêt général²⁴.

Suivant les cas, les autorisations d'occupation de dépendance domaniale, par une personne privée ou publique, peuvent être constitutives ou non de droits réels. La constitution de ces droits aura pour effet de transférer au titulaire du droit d'occupation des prérogatives et des obligations, qui sont en temps normal destinées au propriétaire.

Si le bien est essentiel au bon fonctionnement d'un service public, le silence de la part de l'État concernant l'usage futur de celui-ci signifiera que cela n'est pas constitutif de droits réels. En revanche, pour les biens de l'État non essentiels au bon fonctionnement d'un service public, le silence suffira à exclure la constitution de droits réels. Ces demandes d'occupation peuvent se faire uniquement sur le domaine public naturel, et non le domaine public artificiel.

➤ Occupations constitutives de droits réels²⁵ (des droits réels)

L'occupation d'un terrain appartenant au domaine public peut être constitutive de droits réels. Cet occupant peut être soit une personne publique, soit une personne privée (morale ou physique). La constitution de ces droits aura pour effet de transférer au titulaire du droit d'occupation des prérogatives et des obligations qui sont en temps normale destinées au propriétaire, alors qu'il n'est que l'occupant. Ce droit est exclusif et personnel, c'est-à-dire qu'il ne pourra pas le transmettre à une tierce personne. IL est le seul à pouvoir utiliser l'espace qui lui est confié. Toutefois il est possible de prévoir une clause permettant à une autre personne privée d'utiliser une partie de la zone d'occupation.

Ces autorisations d'occupations temporaires peuvent être délivrées par l'Etat et ses établissements publics, collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, sur le domaine public leur appartenant et celui mis à leur disposition, dans le but d'accomplir une mission de service public pour leur propre compte ou bien de réaliser une

²² CE du 21 mars 2003, n°189191

²³ Article L2125-1 du CG3P

²⁴ Loi n°2009-526 du 12 mai 2009, article 121

²⁵ Régi par les articles L1311-5 et suivants du CGCT (modifié par l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015) et L2122-6 et suivant du CG3P

opération d'intérêt général rentrant dans leur domaine de compétences. « *Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'Etat a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre.* »²⁶ L'autorisation pourra prendre la forme d'un acte unilatéral délivré par l'autorité compétente, elle pourra également être rédigée sous la forme d'un contrat entre les partis concernés (la signature d'une concession par exemple).

Régime juridique :

En fonction des ouvrages réalisés, de leur importance et de la nature de l'activité, l'État peut fixer une autorisation d'occupation pour une durée allant jusqu'à 70 ans sans pour autant pouvoir l'excéder. A la fin de l'occupation, il sera possible de faire une autre demande mais celle-ci ne pourra pas être constitutive de droits réels.

Pour toutes les constructions et installations réalisées pendant l'occupation, le titre confère à son titulaire un droit réel sur ceux-ci afin qu'il puisse y exercer son activité. Ce droit peut être transmis uniquement à une personne agréée par la commune, ses groupements et ses établissements publics, mais seulement si cette utilisation est compatible avec l'affectation du domaine public qu'elle occupe. En cas de décès, la transmission du titre aux héritiers est possible, mais l'approbation de la collectivité est nécessaire. Par exemple, une commune peut accorder une autorisation pour qu'un bâtiment en sa possession puisse être utilisé comme école.

Ce droit sur les ouvrages s'éteint à la fin de l'occupation temporaire. Ces ouvrages doivent également être détruits, aux frais de l'occupant, à la fin de celle-ci, sauf si lors de l'élaboration du titre il a été prévu de les garder ou bien que l'administration en charge souhaite les garder.

L'autorisation d'occupation peut être retirée avant la fin de son exécution²⁷. Cependant, si ce retrait n'est pas justifié par l'inexécution des clauses et conditions définies, alors elle devra systématiquement verser au titulaire une indemnisation²⁸ égale au préjudice direct, matériel et certain qui en découle. En effet, le titulaire de l'occupation ayant investi d'importantes sommes d'argent dans la réalisation d'équipements espère rentabiliser son affaire sur une durée assez longue. Or le retrait anticipé de son autorisation l'empêcherait d'amortir son investissement et lui ferait perdre de l'argent.

²⁶ Article L34-1 de la loi n°94-631 du 25 juillet 1994

²⁷ CE, 1^{er} février 1980, ORTF, req. N°04656 09908

²⁸ CE, 29 mars 1968, Ville de Bordeaux, req. N°68946 ; réponse ministérielle °08772 publiée au JO du Sénat du 19 aout 2010

- Occupations non constitutives de droits réels

Dans d'autres situations, les occupations du domaine public peuvent être régularisées, autorisées par la délivrance d'une autorisation qui est quant à elle non constitutive de droits réels. Le propriétaire est l'État et ses établissements publics, collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics et l'occupant peut être une personne publique ou privée, physique ou morale. Ce type d'AOT est délivré pour la création d'infrastructures assurées par un financement privé et qui seront réalisées sur l'ensemble du domaine public.

- Le domaine public peut être naturel ou artificiel. Il est composé des biens issus d'un travail, d'une transformation des matériaux, de la nature (travail de l'homme). Le domaine naturel est quant à lui composé de biens immatériels ou de biens matériels immobiliers, mais qui sont toujours des parties de la nature, on n'agit pas physiquement dessus (les rivages de la mer, les bords d'un fleuve...).

Une AOT non constitutive de droits réels peut être soit d'un acte unilatéral, soit d'un contrat. Lorsque l'AOT n'a pas été accordée dans le but de subvenir aux besoins du service public auquel le domaine est affecté, l'occupant est, sauf prescription contraire de son titre, propriétaire des constructions qu'il a édifiées ou acquises sur le domaine public et ce, pendant toute la durée de l'autorisation d'occupation. La présence de construction à réaliser affectées à un service public n'est pas forcément synonyme de création de droits réels.

Si l'autorisation accordée est retirée sans qu'il n'y ait de motif justifiant une telle mesure, l'occupant lésé pourra alors recevoir une indemnisation s'il y a un préjudice direct, matériel et certain²⁹.

Le gestionnaire du domaine peut également modifier de manière unilatérale la redevance financière d'une convention d'occupation du domaine public³⁰ dans le cas où un fait inattendu intervient après la signature du contrat et nécessite un ajustement.

Selon les demandes, plusieurs types d'autorisation d'occupation du domaine public peuvent être délivrés.

- Ventes au déballage

Les « *ventes au déballage, les ventes et rachats de marchandises effectués dans des locaux ou sur des emplacements non destinés à la vente au public ou au rachat de ces marchandises ainsi qu'à partir de véhicules spécialement aménagés à cet effet* »³¹ sont soumises à autorisation d'occupation du domaine public. Sont concernées uniquement les surfaces de ventes inférieures à 300 m² et les occupations inférieures à deux mois (par année, dans un même local ou emplacement).

²⁹ Conseil d'État n°68946 du 29 mars 1968, ville de Bordeaux

³⁰ CE, arrêt Bernard du 5 mai 2010

³¹ Article L310-2 du Code du commerce modifié par la loi n°2014-344 du 17 mars relative à la consommation

Le maire de la commune est l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, la demande devra être réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 15 jours avant la date d'installation demandée.

➤ Le commerce ambulancier

Toute personne désirant exercer une activité sur le domaine public doit obligatoirement faire une demande d'occupation de celui-ci. Les commerces ambulants sont donc soumis à autorisation³². En fonction de l'occupation, trois autorisations sont dérivables :

- Demande d'emplacement sur un marché, dans le cas de marchés, halles, foires, etc. Le maire, placier municipal ou organisateur de l'évènement est habilité à la délivrer.
- Permis de stationnement, cela concerne les occupations sans emprises comme les terrasses ouvertes, les étalages, le stationnement d'un véhicule, etc. Le maire ou la préfecture peuvent délivrer ces autorisations.
- Permission de voirie, cela concerne les occupations privatives avec emprise comme les terrasses fermées, kiosques immobiles, etc. Le maire est chargé de délivrer l'autorisation.

L'occupation du domaine public routier³³ est soumise à des autorisations spécifiques plus communément appelées autorisations de voirie. Ces autorisations sont délivrées par arrêté du maire en charge des voies communales. Comme dit précédemment, toute occupation du domaine public est soumise à une redevance, celle-ci est fixée par délibération du conseil municipal.

➤ Permission de voirie

Elle autorise plusieurs types d'occupations, que ce soit la réalisation de travaux accolés à la voirie ou sur le domaine public ou bien la réalisation de structures qui empiètent sur le fond ou le tréfonds de celui-ci (terrasses, implantation de structures fixées au sol, passage de canalisations, création de bateaux, etc.). Elle ne concerne que les constructions ayant une emprise sur le domaine public et entraînant des travaux sur celui-ci.

➤ Permis de stationnement

Il concerne toutes les occupations superficielles du domaine public, c'est-à-dire celles qui n'ont aucune emprise sur le sol (par exemple les stationnements provisoires de véhicules ou d'installation d'échafaudages). Ce type d'autorisation est délivré par la gestionnaire de la route.

³² Arrêté n°191, Saint Germain, 10 octobre 2006

³³ Régit par les articles L2111-14 du CG3P et L111-1 du code de la voirie routière

- Situations illégales d'occupation du domaine public

La simple utilisation ou occupation du domaine public sans titre ou avec un titre irrégulier³⁴ est interdite, elle est considérée comme une violation des règles de protection du domaine public puisqu'elle ne respecte pas l'affectation qui lui est vouée. L'utilisation ou l'occupation du domaine public est donc susceptible de sanctions. Afin de lutter contre les occupations illégales, ont été mises en place des prérogatives prescrivant deux types de contraventions, au caractère répressif et restitutif, relevant de deux juridictions différentes : les contraventions de voirie et les contraventions de grande voirie.

Les contraventions de voirie concernent la violation du domaine public routier et sont donc infligées lors d'une occupation illégale de celui-ci. Le juge compétent est le juge judiciaire³⁵ ; il a le pouvoir de condamner à réparer les dégâts occasionnés par une personne sur le domaine public et d'imposer la destruction d'ouvrages ayant été implantés sans autorisation. Par exemple, la construction d'un ouvrage qui empiète sur la voirie publique ou bien l'installation de commerce ambulant perturbant la circulation peuvent se voir infliger une contravention de voirie.

Les contraventions de grandes voiries concernent quant à elles tout le domaine public excepté la voirie routière. Elles ont une double fonction : elles ont le pouvoir de « réprimer les atteintes à l'intégrité, à la conservation et à l'utilisation du domaine public mais aussi de réparer les dommages qui peuvent lui être causés »³⁶. Dans ce type de contraventions, le juge du tribunal administratif est compétent. Celui-ci peut, comme le juge judiciaire, ordonner la destruction, l'enlèvement des ouvrages présents sur le domaine public, la remise en forme du terrain tel qu'il était au départ et même demander une réparation pour d'éventuels dommages³⁷ que l'occupant sans titre aurait pu réaliser.

Toutefois, les sanctions énoncées ci-dessus, concernant aussi bien les occupations sans titres que celles dont le titre est arrivé à échéance, ne permettent pas forcément à la commune de récupérer son bien, qui a donc besoin d'une protection renforcée pour celui-ci.

En fonction de la situation, soit le juge administratif, soit le juge judiciaire, est saisi pour ordonner l'expulsion des occupants. Les occupants évacués et les installations irrégulières enlevées³⁸, la commune pourra alors récupérer son bien.

³⁴ CCA de Versailles, n°14VE02833

³⁵ Article L116-2 du code de la voirie routière

³⁶ Les rendez-vous juridiques, compte rendu du 29 janvier 2015

³⁷ CAA de Lyon, n°15LY011792

³⁸ CE, 13 juillet 1961, Compagnie fermière du casino

I.1.1.2 Propriétés privées

L'occupation d'une propriété privée est possible lorsque l'on possède un titre pour occuper son bien ou lorsque l'on signe un contrat de bail.

Lors de la signature d'un contrat de bail (ou contrat de location), le bailleur s'engage moyennant une redevance payé par le locataire, à procurer durant une période déterminée, la jouissance d'un bien mobilier ou immobilier.

Toutefois, au Antilles il fréquent que des terrains privés soient occupés sans l'autorisation du propriétaire ce qui engendre de nombreux contentieux. Ces occupants sont parfois inscrits dans les registres du cadastre et paient l'impôt foncier sans en être propriétaire. Dans de nombreux cas, des familles se sont installées sur des terrains qui ne leur appartenaient pas car ils étaient soit inoccupés ou bien abandonnés. Beaucoup de ces occupations ont lieu dans des zones isolées difficiles d'accès.

Cette occupation précaire ne concerne pas uniquement des personnes ayant un niveau de vie plus élevé, mais aussi de nombreuses familles ayant de faibles revenus et n'ayant pas eu d'autre choix de s'installer illégalement.

Lorsque ces occupations sont découvertes par le propriétaire du terrain, celui-ci pourra demander une expulsion. Il devra alors saisir le tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble. L'occupant aura alors de trois mois à un an pour quitter les lieux à partir du moment de la notification du juge ou bien un délai de deux mois commencent au moment de l'ordre de quitter les lieux.

Cependant, la loi confère à ces occupants en situation précaire une certaine protection puisqu'une décision d'un juge³⁹ est nécessaire pour expulser les personnes installées, le propriétaire ou la police n'en ont pas le droit sans celle-ci. Il est également impossible d'expulser un occupant illégal durant la période allant du 1^{er} novembre au 15 mars, correspondant à la trêve hivernale⁴⁰. Même si la température est élevée aux Antilles l'hiver, cette loi est aussi applicable.

De plus les requérants les plus modestes, ceux ayant le moins de ressources occupant illégalement un terrain peuvent se voir accorder dans certains cas une offre de relogement de la part de l'autorité compétente⁴¹. L'absence d'alternative de relogement⁴¹ peut engendrer le rejet de la demande d'expulsion⁴²

³⁹ Article L441-1 du Code de procédures civiles d'exécution

⁴⁰ Article L613-3 du Code de construction et de l'habitation

⁴¹ Arrêt Winterstein du 17 octobre 2015, paragraphe 160

⁴² TGI d'Évry, 5 mai 2015, agence des espaces verts de la région Île de France

Dans le cas de problème de salubrité ou de tranquillité publique⁴³, il est possible de procéder à l'évacuation des lieux sans décision de justice en utilisant une procédure simplifiée.

Suite à cette occupation, une partie de ces occupants illégaux décident de régulariser leur situation si le propriétaire d'origine ne se manifeste pas. Ils devront alors entamer une procédure de prescription acquisitive.

I.1.2 Présence de mesures compensatoires, de dispositifs dérogatoires aux Antilles

La taxe foncière est un impôt local sur les biens immobiliers bâtis ou non bâtis. Celle-ci est calculée à partir de la valeur locative cadastrale. Or du fait des nombreuses occupations sans titre aux Antilles, notamment dans la zone des 50 pas géométriques, cette taxe foncière est gérée différemment. En effet, de nombreuses personnes vivent dans la zone des 50 pas géométriques en occupant des terrains appartenant au domaine public de l'État depuis plus d'un siècle (de moins en moins car des régularisations ont eu lieu et d'autres sont en cours). L'intérieur de cette zone des 50 pas n'est pas cadastré, ce qui pose un problème pour relever l'impôt foncier car c'est grâce aux parcelles cadastrales que celui-ci est perçu. De plus, sans avoir régularisé la situation de ces occupants, c'est-à-dire rechercher les limites de leur occupation, les borner, puis faire valider le tout par l'agence des 50 pas géométriques, il est impossible de déterminer quelle surface ils occupent. C'est pourquoi l'impôt foncier a été découpé en deux parties : une taxe foncière sur le bâti et une sur le non bâti pour une même parcelle. Cela permet alors de le prélever seulement sur les constructions dans la zone des 50 pas géométriques, ce qui aide à garder un certain contrôle sur cet espace occupé irrégulièrement. De plus, il est fréquent de retrouver des noms différents entre la partie bâtie et celle non bâtie, car il peut arriver que la parcelle soit sujette à un bail à construction par exemple.

I.1.2.1 Différents degrés d'autonomie au sein des territoires d'outre-mer

L'« éclatement du droit domanial ultra marin » est non seulement dû aux différents degrés d'autonomie au sein des territoires d'outre-mer, mais aussi aux dérogations au droit commun qui, à cause de leurs importances, sont devenues les règles à appliquer au détriment des normes. On constate alors que les DROM et les collectivités d'outre-mer ne sont pas régies par le même droit applicable.

⁴³ Article 9 de la loi du 5 juillet 2000

- La Guadeloupe, un département et région d'outre-mer

La Guadeloupe fait partie des départements et régions d'outre-mer depuis 1946⁴⁴. Elle relève du régime d'assimilation législative⁴⁵ qui dit que « *les lois et règlements sont applicables de plein droit. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations tenant aux caractéristiques et contraintes particulières de ces collectivités* ».

- Saint Martin, une collectivité d'outre-mer

En 2003, Saint Martin est devenu une collectivité d'outre-mer⁴⁶ (COM). Avant cela, l'île n'était qu'une commune de la Guadeloupe (au même titre que Saint Barthélémy).

La particularité de ces collectivités territoriales est qu'elles sont autonomes, elles sont « *régies par le présent article ont un statut qui tient compte des intérêts propres de chacune d'elles au sein de la République* »⁴⁷. C'est-à-dire que dans la limite de leurs compétences et dans le respect des lois, elles s'administrent librement, ce qui leur permet d'avoir une libre gestion de leurs ressources. L'État a progressivement engendré un transfert de compétences⁴⁸ en leur faveur. En effet, la France étant d'une part un État déconcentré, une autorité le représente, lui obéit et lui rend des comptes depuis la collectivité ; et d'autre part un État décentralisé, une partie des décisions est prise au niveau local (par une assemblée délibérante élue), ce qui offre une plus forte indépendance.

Ce transfert de compétences et cette indépendance dans la gestion entraînent par conséquent un transfert des biens domaniaux nécessaire à l'exercice de ces compétences.

Différentes lois organiques⁴⁹ ont transféré le domaine public maritime aux collectivités en leur donnant un statut autonome. Cependant, ce transfert n'a pas été complet puisque la compétence d'incorporation de nouveaux espaces au sein du domaine public maritime naturel n'est possible qu'avec l'accord en amont de l'État⁵⁰, dans le sens où cela peut affecter la « souveraineté nationale ».

Dans la même logique, l'État confie la gestion de la zone des 50 pas géométrique à la collectivité territoriale, ce n'est pas une agence qui s'en occupe comme en Guadeloupe ou en Martinique. Cela entraîne alors certaines différences. La collectivité vend directement les terrains aux particuliers et passe par le juge.

⁴⁴ Loi n°46-451 du 19 mars 1946, créant le statut de ces espaces

⁴⁵ Article 73 de la Constitution

⁴⁶ Révision constitutionnelle du 28 mars 2003

⁴⁷ Article 74 de la constitution

⁴⁸ Loi du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions

⁴⁹ Article 6314-6 du CGCT

⁵⁰ CE, arrêt Province Sud, 19 mai 2000

Par contre, la collectivité de Saint Martin ne s'est pas vue remettre la gestion de certains des espaces naturels, qui à l'origine relève du conservatoire du littoral et dont la forêt domaniale du littoral lui a été transférée à titre gratuit⁵¹.

Cependant, neuf années après le début des transferts, les erreurs et imprécisions du cadastre ont bloqué la procédure. En effet, celui-ci n'étant pas à jour, des parcelles sont inscrites au nom de l'État alors qu'elles ne devraient pas en faire partie, et cela cumulé aux erreurs d'enregistrements aux services de la publicité foncière et aux multiples interprétations possibles de la loi organique, compliquent fortement la tâche. Le problème vient du fait que l'inventaire exhaustif des biens de l'État n'a jamais été réalisé. Pour illustrer cela, on peut prendre l'exemple de l'ancienne gendarmerie de Concordia dont on ne parvient pas à déterminer si elle est située sur un terrain appartenant à la collectivité ou bien à l'État ce qui engendre des disputes.

I.1.2.2 Une gestion particulière de la zone dite des 50 pas

La loi littorale est codifiée par les articles L146-1 à L146-8 du code de l'urbanisme.

« La loi littorale correspond à une politique spécifique d'aménagement durable du territoire national qui vise à organiser le développement du littoral en limitant l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, en réservant ces espaces aux activités maritimes et traditionnelles et en orientant l'urbanisation vers l'arrière-pays, tout en assurant la protection des milieux et paysages remarquables et caractéristiques du littoral.

Ces principes trouvent principalement leur application dans les documents d'urbanisme, même si les dispositions particulières qui les traduisent dans le code de l'urbanisme sont aussi directement opposables à tout acte individuel d'utilisation du sol.

Pour les services de l'État, s'assurer de leur bonne application ouvre le champ à l'interprétation pour tenir compte des spécificités de chaque territoire, exige tout à la fois des capacités d'appréciation, des connaissances transversales permettant de justifier solidement les positions prises et une forte volonté administrative [...] »⁵²

La situation particulière et complexe liée à une problématique foncière⁵³ au sein de la zone de 50 pas géométriques accapare l'attention de l'État. En effet, les dispositifs

⁵¹ Loi organique n°2007-223 du 21 février 2007

⁵² Extrait du résumé du rapport d'audit « loi littoral métropole »

⁵³ Voir infra introduction

d'urbanisme qui normalement devraient s'appliquer dans cette zone sont aujourd'hui mis de côté, les problématiques de cette zone empêchent de les appliquer correctement.

Cela engendre des problèmes de mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux (plans locaux d'urbanisme et Scot) avec la loi littorale et le schéma d'aménagement régional). Ceux-ci ne tiennent pas forcément compte des recommandations, des dispositions supérieures ce qui entraîne de nombreuses irrégularités.

Certains facteurs liés au caractère insulaire de l'île qui empêche son développement économique motive l'État à des dispositions d'urbanisme⁵⁴ permettant d'aménager la bande des 50 pas géométriques, afin de pouvoir notamment développer le tourisme et l'artisanat local mais aussi d'éviter le mitage urbain. Ces assouplissements permettent une plus grande flexibilité, donnent une marge de manœuvre aux DROM, cependant ils sont toujours encadrés par deux outils qui leurs sont spécifiques : le schéma d'aménagement régional⁵⁵ et la zone des 50 pas géométriques. Ces outils permettent de fixer les orientations à suivre en matière d'aménagement et protection de ces espaces.

Le schéma d'aménagement régional⁵⁶ permet de donner une marge de manœuvre aux DROM pour répondre à la fois aux problèmes de ces territoires et aux spécificités de chacun d'eux. Il a pour objectif de fixer les orientations fondamentales en matière de développement durable. Sa présence vaut schéma de mise en valeur de la mer⁵⁷, il fixe les orientations en matière de protection et d'aménagement du littoral.

Malgré les réglementations en vigueur, l'urbanisation de la ZPG générée par les constructions illicites n'a pas pu être maîtrisée, y compris dans les zones naturelles, en partie à cause d'autorisations de construire délivrées sur la base de documents d'urbanisme (PLU/POS) qui sont incompatibles avec les documents supérieurs (SAR). En effet, il y a un retard certain quant à la mise en compatibilité de ces documents, et parfois de manière intentionnelle d'autant plus que l'État ne fait pas du contrôle de légalité une priorité.

Les parties naturelles des 50 pas ont été délimitées avec une précision plus ou moins bonne. Ces imprécisions de délimitations sont liées à des textes qui qualifient ces espaces de manière très large, ce qui laisse plusieurs interprétations possibles et cela engendre des problèmes

La présence de nombreuses constructions illicites entraîne des difficultés à faire respecter les documents d'urbanisme. En effet, malgré la surveillance continue des gestionnaires de la

⁵⁴ Article L156-2 à 4 du code de l'urbanisme

⁵⁵ Article L4433-7 à 11 du CGCT

⁵⁶ Article L121 du code de l'urbanisme

⁵⁷ Article 13 de la loi du 2 août 1984 - article L.4433-15 du CGCT

zone des 50 pas géométriques et la mise en place de mesures restrictives, un grand nombre de personnes continuent d'occuper illégalement ces terrains.

Ces dispositifs dérogatoires sont principalement présents dans la zone des 50 pas géométriques (démographie/économie/culturel). La multiplication des parcelles aux statuts fonciers différents engendre également des problèmes, on retrouve des parcelles appartenant au domaine public maritime, de droit privé appartenant à des particuliers, du domaine public de l'État mais ne faisant pas partie du domaine public maritime, de forêt domaniale littorale intégrée au domaine privé mais régie par des mesures particulières de protection et du domaine privé de l'État hors forêt.

- Guadeloupe

Différents types d'espaces, donc différentes problématiques foncières, d'où la création de différentes zones à l'intérieur des 50 pas géométriques : zone urbanisée, zone d'habitation diffuse et zone naturelle. Le périmètre de ces zones est défini par arrêté préfectoral et leur fonctionnement, propre à chacune d'elles, est régi par les dispositifs d'urbanisme de la bande littorale⁵⁸.

Plusieurs opérateurs fonciers de l'État vont se voir attribuer des compétences, des moyens et des missions différentes en fonction des zones définies.

L'agence des 50 pas est chargée de régulariser les situations d'occupations foncières dans les secteurs urbanisés gérés par les DEAL⁵⁹

- Le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres⁶⁰ (CELRL) est chargée de la gestion des zones naturelles de la ZPG. Il peut refuser la gestion de certaines parties⁶¹ qui sont alors confiées aux collectivités territoriales
- Les collectivités locales ont pour rôle de gérer quotidiennement cette espace, que ce soit au niveau de l'entretien, la surveillance, etc.
- Établissements publics tels que les parcs nationaux et l'ONF (voir p30 rapport imprimé)

- Saint Martin

La situation de Saint Martin au niveau de la zone des 50 pas géométriques est assez différente de celle de la Guadeloupe. En effet, à cause de l'inaction de l'État, de la non prise en charge de ces problèmes, la situation s'est retrouvée gelée.

Comme en Guadeloupe, l'île est sujette à de très nombreux cas d'occupation irrégulière de la ZPG mais n'a pas eu le soutien de l'État pour régler la situation. Le défaut de création d'une agence permettant de régulariser les occupations illégales a obligé la collectivité de Saint

⁵⁸ Article L156-3 et 4 du code de l'urbanisme

⁵⁹ Équivalent des DREAL dans les régions et départements d'outre-mer

⁶⁰ Lois du 30 juillet 1996 et 27 février 2002 relatives à la démocratie de proximité, chapitre IX : dispositions relatives aux collectivités territoriales

⁶¹ Prévues par la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996

Martin à gérer elle-même la situation. Un autre problème accapare son attention, elle doit aussi régler le problème des occupations du domaine lacustre (actuellement 30 % de la superficie du domaine lacustre de la collectivité font l'objet d'occupations, ce qui représente une superficie très importante au vu du nombre d'étangs et de plans d'eau présents). Seulement une seule personne est en charge de tous les dossiers dont le nombre avoisine le millier. A la suite du changement de statut de Saint Martin en 2007, l'État a donc transféré tous les dossiers à la collectivité mais malheureusement elle n'avait pas les moyens technique, humain et financier pour gérer cela. Cependant, il y a quelques années Saint Martin étant une commune de Guadeloupe, les cessions de terrains aux particuliers passaient par l'agence de Guadeloupe. C'est pourquoi certaines parcelles ont pu être régularisées.

De par son statut de collectivité territoriale, Saint Martin possède les compétences pour créer de nouvelles règles afin de simplifier, d'optimiser pour elle ces problèmes d'occupations. Cependant, elle conserve l'utilisation des dispositifs en vigueur (prévus avec les lois de 1986 et 1996) afin de ne pas encore plus complexifier l'enchevêtrement de lois.

De plus, la non prise en compte des anciens titres lors de la création du cadastre sur l'île a engendré de nombreux conflits, notamment celui de la succession Minville⁶². Dans cette histoire, des terrains appartenant à une famille ont été accaparés par l'État, car les titres des occupants datant de 1934, ils n'avaient pas été pris en compte. L'État a ensuite vendu ces terrains à des investisseurs américains dans les années 1950 sans mener de vérification. Aujourd'hui encore cette situation n'a pas été réglée.

⁶² Interview de Mme Aline Hanson, présidente de la collectivité de Saint Martin à Marigot le 17 avril 2015, Par M. Thani MOHAMED SOILIH

I.2 Impact du droit et usage coutumier / doctrine

Les territoires d'outre-mer sont sujets à de nombreux problèmes fonciers. Ces problèmes sont liés à la « *confrontation entre un système de propriété validée par la preuve d'un titre écrit, héritier du droit romain, et diverses formes traditionnelles d'occupation et d'usage* »⁶³. On est donc en présence d'un droit structuré qui est appliqué dans un territoire dans lequel l'utilisation de règles coutumières transmises à l'oral domine. En effet, ils ne reconnaissent pas la propriété au sens du code civil⁶⁴ qui la décompose en *usus, fructus* et *abusus*. Avant l'instauration du code civil, les us et coutumes locales définissaient les « *règles générales de la conduite sociale et de la bienséance et aux règles morales* »⁶⁵. Ces usages coutumiers résultent d'une règle de conduite suivie par tous à la suite d'un usage prolongé. Ces règles varient en fonction des territoires et peuvent même varier au sein des territoires, contrairement au code civil qui s'applique de manière structurée et harmonieuse. La difficulté est de trouver un cadre juridique qui permet de prendre en compte ces pratiques coutumières.

Les us et coutumes locales ont une place importante en Guadeloupe et à Saint Martin, il est donc indispensable pour le géomètre de les connaître afin de pouvoir correctement fixer les limites de terrains. Cependant, elles sont de moins en moins connues par les géomètres, ce qui peut leur être préjudiciable lors d'un bornage. La connaissance de ces éléments de preuve permet au géomètre d'appliquer, de matérialiser les limites de la manière la plus juste possible.

I.2.1 Une démarche de travail homogénéisée

Les occupations sans titre étant très présentes en Guadeloupe, beaucoup d'habitants font appel aux géomètres experts et aux notaires pour régulariser leur situation en invoquant l'usucapion. Cependant, cette procédure engendre beaucoup de situations litigieuses car les voisins sont en désaccord et il n'est pas rare que cela se finisse au tribunal. Suite à tous ces problèmes, les géomètres experts et notaires sont devenus réticents à réaliser des prescriptions trentenaires.

⁶³ Domaines public et privé de l'État outre-mer, 30 propositions pour mettre fin à une gestion jalouse et stérile, Sénat, rapport d'information 2014-2015

⁶⁴ Article 544 du Code civil, « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements »

⁶⁵ Juridictionnaire, par Jacques PICOTTE, édition 2015

Afin de pallier aux protestations et procès liés aux prescriptions résultant d'occupations sans titre, une doctrine a été mise en place entre les Géomètres experts et les notaires de Guadeloupe il y a 3 ans (3-4 notaires et 5-6 géomètres experts). Elle permet d'une part d'uniformiser les travaux effectués par les différents géomètres experts de l'île et d'autre part de leur assurer une certaine sécurité si l'affaire est portée devant le tribunal.

Cette doctrine consiste en l'élaboration de plusieurs règles qui auront pour objectif de prévenir les conflits futurs. Elle a été créée en suivant les 5 critères obligatoires à regrouper qui permettent d'invoquer la prescription :

- L'occupation doit être paisible, pour cela, il a été décidé de rédiger un procès-verbal de bornage. En effet, celui-ci assurera qu'il n'y a pas de litige avec les voisins attenants à la parcelle prescrite. Le bornage sera obligatoire sur tout le périmètre de la propriété concernée afin de s'assurer que tous les voisins sont en accord. Le bornage n'est pas accepté lorsque l'on est en présence d'un procès-verbal de carence sur une limite, pour être certain qu'il n'y ait pas de recours possible.

- Elle doit être publique, or l'établissement d'un procès-verbal de bornage permet d'en informer les voisins, qui en le signant reconnaissent la qualité de possesseur de l'occupant. De manière générale, le procès-verbal de bornage est une procédure ouverte qui permet d'informer les voisins.

Il est également demandé de faire acte de publicité en plaçant un panneau de manière visible sur la propriété, de sorte à informer toute autre personne passant devant le terrain, notamment le réel propriétaire, de la procédure qui est en cours. Cet affichage devra être visible au moins deux mois, et pour s'assurer d'une meilleure sécurité juridique, il est conseillé de faire appel à un huissier pour qu'il puisse constater la présence de celui-ci au cas où il viendrait à disparaître ou à être dégradé.

- Elle doit être « non équivoque », la présence de publicité règle également ce problème puisque le nom du propriétaire y est inscrit.
- Elle doit être continue. Pour vérifier cela, il faut rechercher aux hypothèques des fiches immeubles de la propriété concernée pour s'assurer qu'il n'y ait pas de titre antérieur. Toutefois, la présence d'un titre antérieur n'est pas un motif de refus de prescription de la part du notaire. Tout dépend de la date du titre existant, de la date à laquelle il a été réalisé.

Il faut également rechercher aux hypothèques des titres de propriété et des plans de bornage des propriétés voisines bornant. Ils doivent obligatoirement mentionner les noms et doivent être

validés. Il est nécessaire de rechercher ces documents datant de plus de 30 ans, si on trouve avec le nom de l'occupant, alors on sait qu'il est possesseur depuis plus de 30 ans, dans le cas contraire, on ne connaît pas la date de départ de la possession. Si des documents datant de moins de 30 ans sont trouvés et que le nom du propriétaire n'apparaît pas, alors on sait que la durée de la possession pour prescrire est inférieure à celle requise.

Pour que la prescription soit valable, il faut qu'il y ait la présence d'au moins 4 ou 5 témoins (cela varie en fonction des notaires) qui pourront confirmer... Leur qualité auprès du demandeur doit aussi être vérifiée, ceux-ci ne doivent avoir aucune filiation ni terrain convergent. Les témoins signent le plan et doivent reconnaître la limite de l'occupation. Les témoins sont la plupart du temps des gens qui ont une limite directe avec le demandeur ou du voisinage et qui sont dans la même situation de régularisation (du moins à Saint Martin > à vérifier pour le Guadeloupe).

Le géomètre expert est chargé d'effectuer toutes ces recherches qu'il fournira ensuite au notaire. Sera alors réalisée une enquête sommaire auprès de la commune pour confirmer que suite aux différents témoignages fournis, il n'y a aucun élément contraire empêchant au client de prescrire.

La mise en place de cette doctrine est plus contraignante que la loi le demande et permet une meilleure sécurité juridique quant aux différents recours qu'il pourrait y avoir. Cependant, peu de notaires et de géomètres experts jouent le jeu et la majorité d'entre eux continuent de faire comme avant.

Cette procédure mise en place n'est pas dans l'esprit de la loi qui définit l'usucapion comme un acte déclaratif, dans lequel les sachants, les témoins jouent un rôle clé dans la détermination des éléments. Cette doctrine est dans l'optique d'apporter des preuves matérielles, écrites, ce qui diminue le rôle des sachants mais qui apporte une meilleure sécurité juridique.

A Saint Martin, il n'y a pas de réelle doctrine mise en place, les géomètres s'efforcent seulement de réaliser un procès-verbal de bornage ainsi qu'un recueil des actions faites par l'occupant qui indiquent qu'il s'occupe de la chose comme s'il en était le réel propriétaire (construction, entretiens, ...).

I.2.2 Des signes de possession différents

Lors d'un bornage, il est important de relever tous les éléments physiques, tous les signes de possessions présents sur le terrain. Ces éléments permettent de fixer les limites du terrain. En métropole, les murs, haies, bâtiments, etc. sont des éléments physiques qui permettent de déterminer les limites. Ici aux Antilles, il existe de nombreuses autres marques de possession très différentes.

Toutefois celles-ci ont tendance à disparaître pour se rapprocher du système en métropole. En effet, les générations d'aujourd'hui n'ont plus connaissance de ces signes de possession ou ne les utilisent plus. Par exemple, seules les personnes d'un certain âge savent reconnaître un immortel⁶⁶. Il y a quelques décennies, c'était presque un automatisme d'en planter à la suite d'une délimitation d'un terrain. Aujourd'hui, la tendance est de clore sa propriété avec un mur ou un grillage.

- En Guadeloupe,

Les limites d'une propriété peuvent être retrouvées grâce à la présence de plusieurs signes qui indiquent la possession.

La particularité de ces signes de possession vient du fait que très souvent des arbres sont plantés afin de les matérialiser. L'idée était qu'une fois que l'arbre avait suffisamment poussé, la limite qu'il représentait était facilement repérable et tenait dans le temps (contrairement aux bornes qui sont plus facilement arrachables et qui peuvent avoir disparues quelques années après le bornage).

Malgré sa petite taille, le climat est très différent entre les deux parties de l'île, le côté Ouest est façonné par d'importants reliefs et une pluviométrie abondante, alors que le côté Est de l'île est bien plus plat et sec. La composition du sol est également très différente (roche volcanique partie Ouest et accumulation de sédiments marins partie Est). Ces différences entraînent le développement de variétés différentes de végétation et donc des arbres permettant de repérer les limites.

On va retrouver des manguiers, immortels, cocotiers, fers, rails, gommiers ?.....sang-dragon, mapou (à la Désirades), poteau béton coulé dans le sol (à Marie Galante)



Figure : Immortel

⁶⁶ Arbre planté uniquement dans le but de matérialiser les limites d'un terrain. Ils ont la particularité d'être très résistants, même si on les coupe ils peuvent repartir de la souche, et ont une grande durée de vie.

- A Saint Martin

A Saint Martin, les limites d'une propriété peuvent être retrouvées grâce à la présence de plusieurs signes qui indiquent la possession. Ces signes de possession se rapprochent de ceux de la Guadeloupe mais possèdent certaines particularités. On peut notamment observer la présence de gommiers, murs de pierres sèches⁶⁷, borne stone.

Les murs de pierres sèches ont tendance à disparaître. A l'époque et même aujourd'hui, ils servent à délimiter les propriétés. Or à l'époque de leurs constructions, la voiture n'existait pas, des bêtes étaient utilisées pour le transport de marchandises (bœufs, ânes,..) et les déplacements se faisaient à pieds. Il n'était donc pas nécessaire d'avoir des routes très larges, 1.5-2 mètres suffisaient. Mais avec l'arrivée de l'automobile, il a fallu agrandir ces routes donc détruire certains murs dans les zones urbanisées.

De plus, les murs sont laissés à l'abandon et sont de moins en moins bon état. Ils sont pour la plupart mitoyens.



Figure : mur en pierre sèche délabré



Ces murs en pierres sèches étaient construits pour représenter la limite entre deux bornes stone. Celles-ci sont bien antérieures aux murs de pierres sèches qui les ont remplacées. Il est aujourd'hui rare d'en trouver car elles ont disparues ou elles sont enfouies dans le sol et donc invisibles. Il s'agit d'une pierre enterrée à une profondeur d'environ 70cm permettant de délimiter les terrains, elles sont l'ancêtre des bornes actuelles.

Figure : borne stone

⁶⁷ Ils sont constitués d'un empilage précis de roches coralliennes délimitant les enclos et les cultures.

II Différentes formes d'accession après occupation sans titre

La propriété n'est pas figée dans un patrimoine, elle peut s'acquérir de différentes manières⁶⁸, cela peut être par accession ou incorporation, par succession, par donation (entre vifs ou testamentaire), par l'effet d'obligations (ventes, échanges) et par prescription. Chaque mode d'acquisition suit une procédure particulière, des réglementations précises. Cependant, la prescription est le seul moyen d'accéder à la propriété immobilière qui transfère un droit existant à un nouveau titulaire qui n'en avait pas de base.

En Guadeloupe et à Saint Martin, ce phénomène d'occupation est beaucoup plus important dans les espaces reculés, en pente ou bien difficiles d'accès. Cependant, même si la Guadeloupe est régie par les mêmes règles et lois que la Métropole, l'accession à la propriété est plus complexe du fait de son histoire⁶⁹, ce qui rend la tâche plus compliquée tant pour les géomètres experts que pour les notaires.

La prescription permet aux occupants de régulariser leur situation, de sortir de leur situation précaire, ce qui est essentiel pour eux. En effet, la justification d'un titre de propriété est indispensable pour effectuer certaines demandes administratives (permis de construire⁷⁰, branchements aux différents réseaux publics, dans le cas d'une hypothèque ou d'une succession).

De plus, il est fréquent de rencontrer sur le terrain des familles qui ne pourront pas fournir de renseignements sur leur parcelle ou bien des renseignements incomplets. Parfois ils pourront fournir un titre régulier⁷¹, mais il sera le plus souvent établi au nom d'un ancêtre remontant à plusieurs générations au-dessus car la succession n'a pas été réalisée. D'autres fourniront des « copies d'actes sous seing privés (généralement revêtu de timbres fiscaux qui manifestement avaient alors l'aura de la « chose publique ») non enregistré ni transcrit »⁷². Saint Martin étant une île très anglophone et appartenant aux Pays Bas, on rencontre souvent des actes rédigés en anglais ou même dans la partie Néerlandaise de l'île alors que les immeubles sont situés en partie française.

⁶⁸ Articles 771 et 712 du Code civil

⁶⁹ Infra Introduction

⁷⁰ Article R. 421-1-1 Code de l'urbanisme : « La demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain... »

⁷¹ Un acte authentique enregistré et transcrit au bureau des hypothèques

⁷² *L'établissement de la propriété immobilière par la prescription : de la théorie juridique à la pratique notariale*, Thierry Collanges

II.1 Domaine privé

II.1.1 Utilisation de la prescription acquisitive

L'usucapion ou prescription acquisitive permet à une personne occupant un bien immobilier qui ne lui appartient pas (appartement, maison, terrain, immeuble, etc.) d'acquérir un droit réel (droit de propriété) sur celui-ci, après l'écoulement d'un certain délai durant lequel il s'est comporté comme étant le réel propriétaire, sans en avoir le titre. La durée d'occupation pour pouvoir prescrire est de 30 ans, toutefois si l'occupant est de bonne foi et qu'il possède un juste titre, la durée d'occupation peut être ramenée à 10 ans⁷³.

Avant de pouvoir prescrire sur un bien immobilier, il faut pouvoir justifier d'une possession⁷⁴ utile sur ce bien en remplissant différents éléments :

- L'élément matériel (*corpus*) est l'action de posséder la chose caractérisant une occupation réelle. Cela regroupe l'ensemble des actes matériels qui démontrent une réelle intention de se comporter comme le propriétaire : habiter et entretenir une habitation, cultiver des terres, payer les impôts fonciers, etc. Toutefois la jurisprudence rappelle que les actes juridiques tels que la vente ou le bail ne sont pas considérés comme des actes de possession.
- L'élément intentionnel (*animus domini*) correspond quant à lui à la volonté de posséder le bien, d'en être propriétaire⁷⁵. Le juge n'a alors pas à vérifier l'élément intentionnel à condition que le possesseur ait bien agi comme étant le véritable propriétaire. En revanche, un locataire ou un usufruitier ne pourra en aucun cas être considéré comme le possesseur du bien car il a connaissance de ses droits sur celui-ci.

Pour que la prescription acquisitive trentenaire soit valide, elle doit répondre à plusieurs critères⁷⁶ tenant à la possession de l'immeuble.

- Continue : le possesseur doit user de la chose de manière normale et régulière sans pour autant que ce soit en permanence. L'action du possesseur devra se faire aux moments et dans les mêmes circonstances qu'un véritable propriétaire devrait le faire.

- Paisible : autrement dit, le possesseur ne doit pas appréhender le bien immobilier par la force, la violence ou encore par une voie de fait. En revanche, la possession utile ne pourra débuter qu'au moment où les violences auront cessé.

⁷³ Loi n°2008-561 du 17 juin 2008 portant sur la réforme de la prescription

⁷⁴ Article 2255 du Code civil (anciennement article 2228)

⁷⁵ Article 2256 du Code civil « On est toujours présumé posséder pour soi, et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a commencé à posséder pour un autre »

⁷⁶ Article 2261 du Code civil, « pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire »

- Publique : elle doit être connue de tous et ne doit pas être dissimulée. Le possesseur doit montrer des preuves comme quoi il occupe le bien afin d'être visible par les personnes qui auraient un intérêt à contredire cette possession (le véritable propriétaire par exemple).

- Non équivoque : le possesseur doit manifester sans ambiguïté son intention de se comporter comme le propriétaire. On est dans l'élément intentionnel.

- Exercée à titre de propriétaire : les locataires, dépositaires, usufruitiers et toutes autres personnes qui occupent le bien ou l'immeuble de manière précaire n'ont en aucun cas le droit de prétendre à une quelconque forme de prescription.

Établissement de la prescription

L'établissement d'un acte de notoriété acquisitive requiert la réunion de différents éléments qui vont appuyer et justifier la demande de prescription. Une fois ces éléments réunis, il s'agira de rédiger l'acte authentique.

II.1.1.1 Travail du Géomètre Expert

L'identification des éléments va permettre de faire constater le droit de propriété du requérant sur le terrain qu'il occupe. L'acte de notoriété ne constitue pas un titre mais « *participe de son point de vue à l'établissement de son droit de propriété, le rend plus évident, et lui confère une publicité tant antérieurement à sa signature que postérieurement* »⁷⁷. Mais avant de pouvoir établir l'acte de notoriété acquisitive, il faut se poser plusieurs questions.

- La première chose est de savoir si la personne qui requière les services du géomètre expert et du notaire dans le but de réaliser une prescription acquisitive est qualifiée pour la réaliser. Il faudra alors vérifier son identité, l'historique familial du ou des possesseurs et son régime matrimonial. En effet, en cas de changement de ces derniers, les détails de la prescription peuvent évoluer.

Par exemple, si le client était célibataire en début de possession, puis se marie sous le régime de communauté réduite aux acquêts, alors « *restent propres les biens dont les époux avaient la propriété ou la possession au jour de la célébration du mariage* »⁷⁸. L'immeuble acquis par prescription appartiendra seulement à l'époux qui a entamé la possession.

Un autre cas est possible, une possession peut être commencée par un couple marié, ayant toujours vécu dans l'immeuble en question, il s'agit d'une prescription conjointe. Malheureusement, si l'un des conjoints décède avant la fin du délai de prescription, la possession du survivant devient alors équivoque, en effet, celui-ci ne s'est pas

⁷⁷ *L'établissement de la propriété immobilière par la prescription : de la théorie juridique à la pratique notariale*, Thierry Collanges

⁷⁸ Article 1405-1 du Code civil

comporté comme seul propriétaire au départ. Par conséquent, pour pouvoir prescrire, il devra débiter une nouvelle possession trentenaire à partir de la date du décès.

- Il faut ensuite déterminer l'objet de la prescription, l'assiette de l'immeuble. Cette étape n'est pas simple du fait des erreurs et imprécisions du cadastre (notamment à Saint Martin) et de l'enchevêtrement d'immeubles parfois insalubres. En cas d'erreur, les parties lésées (les voisins) pourraient contester cette prescription et donc la faire échouer.

La recherche de l'immeuble au cadastre est un bon indicateur de possession, car si le nom du requérant est présent cela veut dire qu'il paie un impôt foncier ce qui est signe de vérité. Il faudra quand même faire appel au géomètre expert pour délimiter précisément la propriété.

Toutefois, il est fréquent de rencontrer un immeuble qui n'est pas identifié au cadastre sous un numéro, mais fait partie d'une parcelle plus grande. Le géomètre expert sera chargé de détacher une partie de la parcelle et établir une DMPC. Dans cette situation, le bornage est impossible car pour y recourir, il faudrait que le propriétaire ait un titre de propriété, ce qui est rarement le cas, tout comme ses voisins (qui sont souvent dans la même situation).

- Les éléments matériels indiquant une possession utile sont indispensables dans l'établissement de l'acte de notoriété acquisitive. Ces éléments varient en fonction du type d'immeuble auquel on a à faire. Il sera alors important de pouvoir dater ces éléments afin de pouvoir leur accorder une plus grande portée. Les éléments les plus souvent retenus en Guadeloupe et à Saint Martin sont les suivants :

La présence d'un terrain nu, délimité par des murs ou clôtures, érigés ou entretenus par le requérant sont un bon indicateur de possession. En effet, « *tout propriétaire peut clore son héritage* » par conséquent celui qui clôt un terrain qu'il occupe fait donc bien a priori « acte de propriétaire »⁷⁹.

L'utilisation de ce terrain que ce soit en y cultivant la terre (note : ce qui est plus rare aujourd'hui, notamment à Saint Martin car ces terres ont été délaissées et n'étaient plus entretenues), en y entreposant des matériaux ou bien encore en y créant un quelconque aménagement qu'il utilise, peut être retenu comme acte de possession.

Concernant les immeubles bâtis, la simple action d'avoir entrepris la construction d'un ouvrage destiné à une utilisation personnelle, constitue en elle-même un acte de possession le plus souvent considéré comme déterminant. Il pourra également mettre en avant le silence de l'administration et le raccordement aux réseaux de l'ouvrage par celle-ci pour se rassurer. Un permis de construire peut être normalement délivré lorsque le titre de propriété du demandeur ou l'autorisation du propriétaire est fournie.

⁷⁹ Article 647 du Code civil

- La production de baux suite à la mise en location des ouvrages construits pourra constituer une preuve importante. En effet, le possesseur se considère comme le réel propriétaire en percevant les fruits de l'immeuble.
On remarque que l'on peut être possesseur sans pour autant être l'occupant. En effet, une personne à l'étranger qui n'est pas revenue sur le terrain depuis plusieurs décennies pourra tout de même justifier une possession. On retrouve ce cas à Saint Martin du fait de sa population « internationale », mais aussi en Guadeloupe avec des familles qui partent vivre en métropole.
- La détermination du début de la prescription est le dernier élément à définir. Il est très important car il va permettre de justifier la durée de l'occupation. Plusieurs éléments vont permettre de le trouver, l'achèvement d'un ouvrage tel qu'une habitation peut constituer une preuve. En effet, la construction d'une habitation requiert la signature d'un certain nombre de contrats (abonnements aux réseaux, assurance, etc.), qui en plus de prouver le début de la possession prouveront que celle-ci est utile.

II.1.1.2 Contrôle du notaire

Avant de rédiger l'acte de notoriété acquisitive, le notaire contrôle l'ensemble des informations, des dires des parties pour vérifier la justesse de ceux-ci, afin de s'assurer qu'il n'y ait pas de contradictions entre eux.

- Le notaire devra effectuer un mandat de recherche qui consistera en la détermination précise du bien à prescrire et du requérant.
- Comme dit précédemment, l'inscription du nom de l'occupant dans les fichiers du cadastre ou quelconque fichier administratif peut à elle seule valider la possession. En vérifiant cela, il s'agit de s'assurer que rien ne vient contredire cette possession.
Les bases des données du cadastre sont censées donner le nom des propriétaires des parcelles afin que l'État puisse percevoir l'impôt foncier, mais cela est purement fiscal. De plus, sa mise à jour intervient seulement après la publication d'actes aux fichiers immobiliers. Cette vérification servira plus à vérifier que le nom du requérant est bien celui indiqué au cadastre, sans quoi le notaire rentrera en contact avec celui trouvé afin de l'interroger.
Il faudra également vérifier que le requérant, en plus d'être présent dans les bases de données du cadastre, paie l'impôt foncier⁸⁰.

⁸⁰ Cass. 3^{ème} civ., 27 avril 1983

- Une recherche auprès du service de la publicité foncière devra être effectuée. Cette recherche ne servira pas à justifier la possession mais plus à vérifier qu'il n'y a pas d'éléments en désaccord avec celle-ci. Il s'agira de voir s'il n'y a pas de titre antérieur sur l'immeuble, qu'il soit au profit ou à l'encontre du demandeur. Pour cela, la fiche immeuble et la fiche personnelle du demandeur seront récupérées afin d'avoir connaissance de toutes les informations.
- La collectivité locale et plus précisément son service d'urbanisme pourra fournir des informations sur la parcelle à prescrire. Elle se chargera de faire une enquête dans le voisinage pour corroborer la version du requérant.
- Pour que l'acte de notoriété soit valide, il faut que la possession ait été publique, c'est-à-dire qu'elle ait été réalisée à la vue de tous afin que le « réel » propriétaire puisse connaître l'intention du possesseur ou bien permettre aux voisins de contester la démarche. Pour cela, il faudra réaliser une publicité, la demande du requérant d'effectuer une prescription devra paraître dans les journaux locaux afin d'en informer le plus de personnes possible.
L'affichage d'un panneau au-devant du terrain prescrit devra être mis en place dans le but d'en informer les voisins proches, les personnes du quartier. Cet affichage devra répondre à des caractéristiques et être affiché au moins deux mois avant la signature de l'acte.

Cas particulier des jonctions de possession

Certaines fois, il arrive qu'une personne débute une possession mais qu'elle décède au cours de celle-ci. Ses héritiers pourront alors demander à effectuer une jonction de possession⁸¹ afin de continuer la possession de leur parent et d'établir l'acte de notoriété à leur profit. La démarche de travail est la même que pour une prescription normale au détail près que le notaire devra tenir compte de la durée d'interruption⁸² de la possession et vérifier que celle-ci a bien été poursuivie.

⁸¹ Article 2265 du Code civil

⁸² Article 2271 du Code civil

II.1.1.3 Rédaction de l'acte notarié

Une fois la recherche des éléments effectués permettant de prouver que la possession est utile et efficace, il faut rédiger l'acte authentique. En premier lieu, il est demandé au requérant d'expliquer sa demande de revendiquer le droit de propriété et de la justifier en fournissant des documents (baux, quittance d'impôts, documents administratifs, etc.) qui seront annexés. Le notaire va ensuite confirmer les dires du requérant en s'appuyant sur les recherches qu'il a effectuées. Il rédigera un certificat expliquant sa démarche de travail. Interviennent ensuite les témoins, ils seront au nombre de 4-5, mais ils n'y a pas de nombre limite. Ils devront connaître le possesseur et la situation dans laquelle il est (occupation du terrain à prescrire) de telle sorte qu'ils puissent constater celle-ci et donc soutenir les déclarations du requérant. Ils devront signer l'acte. L'acte sera par la suite publié au service de la publicité foncière pour le rendre opposable aux tiers.

A noter qu'aujourd'hui de plus en plus souvent, les clients préfèrent faire valider leurs occupations devant le tribunal par le juge et être publiés par la suite. Les notaires sont donc moins sollicités pour cela. En effet, l'acte juridique, contrairement à l'acte authentique délivré par le notaire, est susceptible de produire des effets de droit qui ont alors des conséquences juridiques. Il a une force plus importante que l'acte notarié.

Le périmètre de prescription étant délimité, il est désormais possible au géomètre expert de procéder au bornage. Cependant, il est possible que certains voisins dans la même situation que le requérant n'aient pas pu fournir de titre. On aura donc la mention effectué « en l'absence de formalité publiée, suivant déclaration, sans présentation d'acte » de présente sur le procès-verbal à la suite du bornage amiable.

II.1.2 La problématique des successions perpétuelles

Lors du décès d'une personne, l'ensemble des biens, des droits et des actions qui appartenaient au défunt à la date de son décès et dont les divers éléments le composant, appelé aussi patrimoine successoral, reviennent à ses héritiers. Le notaire est alors chargé d'effectuer la succession afin de procéder au partage du patrimoine entre les différents héritiers. Cependant, aux Antilles et notamment à Saint Martin, il est fréquent que la succession n'ait pas été réglée, ce qui peut engendrer certains problèmes. Les biens immobiliers de cujus rentrent alors en indivision entre les successeurs de celui-ci. Cependant, aux yeux de la loi, cette situation est précaire⁸³ et doit être régularisée.

La dévolution successorale⁸⁴ permet justement de résoudre ce problème des successions non réglées. Cela consiste en la détermination des ascendants du propriétaire décédé et leurs droits de succession respectifs. Tous ces éléments recueillis, le notaire peut établir un acte de notoriété successorale qui correspond à un titre de propriété, soit collectif (indivision), soit individuel si un partage des biens est intervenu. Il se peut que certaines successions n'aient pas été réglées sur plusieurs générations, ce qui rend la tâche bien plus longue et compliquée.

Les successions perpétuelles sont des situations dans lesquelles il y a la présence d'un titre ancien mais non publié et au nom d'un ancêtre trop lointain pour le régulariser. Dans de nombreux cas, il n'y a pas de titre de propriété originaire ou bien celui-ci ne peut pas être justifié.

On se retrouve donc dans des situations dont :

- L'occupation s'apparente à une réquisition totale ou partielle par un ou plusieurs héritiers appartenant à un ensemble d'individus. En pratique, le partage se faisait oralement avec les héritiers présents après les décès du parent.
- Les particuliers occupants le terrain familial depuis plus de 30 ans préfèrent alors recourir à la prescription acquisitive plutôt que la dévolution successorale pour régulariser la situation.
 - Il est très onéreux de retrouver l'ensemble de la filiation, les coûts à régler (géomètre expert, notaire et généalogiste ainsi que droits de succession) peuvent dépasser la valeur vénale du terrain. Les indivisions sont trop vieilles, il n'est donc pas rare de devoir retrouver plus de 60 descendants. Régulariser les successions est presque impossible à Saint Martin.

⁸³ Article 815 du Code civil

⁸⁴ Code civil, Article 731 et suivants + Code de procédure civile, Article 561 à 567

Une partie des descendants n'ont aucune idée de l'existence du terrain ou ne s'y intéresse pas.

De plus lorsqu'il y a trop de successeurs, ils ne vont pas lutter pour peu de chose...

- Seule une partie des successeurs ont connaissance du terrain en question, ce qui peut causer des problèmes par rapport aux constructions érigées sur le terrain après le décès du propriétaire du terrain (ce cas de figure est très présent). En effet, celui-ci étant en indivision, il faut que les très nombreux héritiers soient en accord, et si une construction a été réalisée par un indivisaire, alors les autres se retrouvent lésés car leur droit de jouir de la chose s'en trouve réduit.
- Il est possible pour les indivisaires d'agir seuls mais dans beaucoup de situations, les actes accomplis au sein de l'indivision doivent être pris avec l'approbation d'au moins deux tiers ou l'unanimité des indivisaires⁸⁵.

Ce genre de situation est plus fréquent à Saint Martin, beaucoup d'occupants ont des titres mais préfèrent faire des régularisations, car pendant de nombreuses années, des habitants ont quitté l'île pour aller travailler dans les îles à proximité. Au-delà de cela, les structures familiales complexes ne facilitaient pas la tâche, en effet, en plus d'être très nombreuse, la descendance était souvent illégitime (au sens où notre droit l'entendait à l'époque en matière de filiation). Certaines familles préféraient alors l'insécurité juridique plutôt que de reconnaître les droits de tous les héritiers. Le problème est que plus l'indivision perdure, plus il sera compliqué de la régulariser.

En Guadeloupe, ce genre de situation est plus rare car les successions sont plus simples à réaliser⁸⁶ et il est plus simple de retrouver les descendances, car les successions ont été mises à jour au fur et à mesure des générations.

Cependant, la notoriété acquisitive n'est pas toujours possible, elle ne peut être seulement utilisée que dans un cas réel d'occupation sans titre, mais dans le cas des successions perpétuelles une des cinq conditions sera déterminante, celle du caractère équivoque. Normalement la possession ne doit pas être équivoque, c'est-à-dire que les tiers doivent considérer le possesseur comme le véritable propriétaire du bien. Or l'idée de la prescription est d'occuper un terrain sans l'accord du propriétaire dans le but de lui faire perdre son titre. Ici, il est déjà propriétaire indivis, il faudra donc s'assurer que les actes de possession ont été réalisés, non pas en tant qu'indivisaire, mais comme seul et unique propriétaire et cela en ne tenant pas compte des droits des autres co-indivisaires. La jurisprudence impose donc au co-

⁸⁵ Article 815 du Code civil, modifié par la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

⁸⁶ Infra introduction

indivisaire demandeur des preuves, des actes visibles et assez importants allant à l'encontre des droits des autres. « *Les actes de possession accomplis par un co-indivisaire sont en principe équivoques à l'égard des autres co-indivisaires, ils perdent ce caractère dès lors qu'ils démontrent l'intention manifeste de ce co-indivisaire de se comporter comme seul et unique propriétaire du bien indivis dont il établit avoir la possession exclusive* »⁸⁷. La grande majorité des jurisprudences retiennent ce critère pour refuser la prescription. Il est également retenu qu'une simple location de l'immeuble en indivision⁸⁸ n'est pas suffisante, même cette action est représentative du droit de jouissance privatif d'un seul indivisaire.

Toutefois on retiendra qu'il est rare que la prescription soit accordée dans ce type de situation du fait de la difficulté de justifier tous ces éléments.

Finalement dans certaines situations, sans pouvoir prescrire et étant confronté à des successions impossibles à régulariser, les occupants n'ont aucun moyen d'arranger leur situation, ils ne peuvent pas sortir de leur indivision.

Plusieurs professions telles que les géomètres et notaires ont cherché des solutions pour pallier ce problème.

- La première solution était de résoudre ces problèmes de succession en recherchant les héritiers. Mais cette idée a rapidement été abandonnée en raison de la trop grande complexité de la tâche et de son coût trop important.
- Un remembrement a aussi été envisagé afin de sécuriser, matérialiser de manière contradictoire les limites de propriété dans la même logique qu'en Corse. Cependant, un bornage préalable est obligatoire et le bornage n'est possible que si les nombreux propriétaires possèdent un titre de propriété. Ce qui n'est pas le cas ici.
- Le partage judiciaire⁸⁹ est une solution permettant de débloquent une situation lorsqu'un héritier refuse d'effectuer le partage amiable, refuse les termes de l'accord (valeurs, constitution ou attribution des lots...) et lorsque le partage n'a pas été validé par le juge des tutelles. Le tribunal de grande instance est alors compétent pour régler le problème. Dans le cas où un héritier refuserait les termes, un procès-verbal de difficulté sera rédigé.
- Cependant aucune n'a été retenue et seule la prescription acquisitive reste efficace, du moins seulement lorsqu'elle est applicable. Pour résoudre ce problème il faudrait une réforme législative.

⁸⁷ Cass 3^{ème} civ, 6 juin 1974 – CA, 3^{ème} civ. , 12 juillet 2000

⁸⁸ CA Paris, 25 mars 2004

⁸⁹ Article 840 du Code civil

II.2 Domanialité publique

Le domaine public de l'État est très complexe et très vaste en outre-mer, il se différencie de celui de la métropole par le nombre important et disparate de types de propriétés et de régimes juridiques. Il est composé en grande partie d'espaces naturels (forêts) et de la bande du littoral (zone des 50 pas géométriques).

Localisation	Type	01 - Propriétaire Etat	02 - Propriétaire Opérateurs	03 - Propriétaire Collectivités Territoriales	04 - Propriétaires autres	Total
Guadeloupe	01 - Bureau	73 340,12	3 877,00	20 882,15	353 535,90	451 635,17
	02 - Logement	43 768,00	919,00	2 703,00	33 540,00	80 930,00
	03 - Autres	250 607,40	11 684,00	5 983,00	1 473,00	269 747,40
Total Guadeloupe		367 715,52	16 480,00	29 568,15	388 548,90	802 312,57

Figure : répartition du parc immobilier global par département/territoire et par type de composant (SUB par propriétaire en m²) au 31.12.2014⁹⁰ (les chiffres ne sont pas disponibles pour Saint Martin).

Le tableau ci-dessus nous montre la présence importante du domaine public en Guadeloupe en termes de superficie. L'État possède presque autant de terrains que les particuliers et beaucoup plus que les collectivités territoriales et opérateurs fonciers.

II.2.1 Régularisation dans la zone des 50 pas

La loi de 1955 a incorporé le ZPG au domaine public maritime, mais cela eu pour conséquence la fin des cessions de parcelles. Celui-ci n'étant pas prescriptible car n'étant pas « dans le commerce »⁹¹, les régularisations se sont retrouvées bloquées. La loi littoral de 1986 les a rétablies et a permis à certains occupants de régulariser leur situation en acquérant un droit de propriété, dans le cas où ils pourraient justifier par un quelconque moyen leur occupation (ancien titre, vente, etc.), mais cette démarche était compliquée et accessible à peu de personnes. La loi de 1996 a complété celle de 1986 en l'assouplissant et en ajoutant de nouveaux objectifs, comme la création d'agences, de programmes d'équipements, etc. Aujourd'hui et cas particulier de cet espace, des parcelles du ZPG peuvent être cédées après déclassement, mais sans avoir besoin de procéder à sa désaffectation.

Afin de pouvoir régulariser les situations des occupants de la zone des 50 pas géométriques, il faut déterminer les limites basses (côté mer) et appliquer un décalage de 81.20m vers l'intérieur des terres. En effet, ce type de régularisation n'est possible qu'à l'intérieur de cette zone et donc il est impératif que celle-ci soit correctement délimitée.

⁹⁰ Rapport d'information fait au nom de la délégation sénatoriale, n°538, 18 juin 2015

⁹¹ Article 2260 du Code civil

- Demande de cession

« Régulariser votre situation, c'est donner une existence légale à votre occupation »⁹²

L'agence des 50 pas géométriques a effectué plusieurs campagnes de publicité⁹³ afin d'informer les occupants de la zone de leur situation irrégulière en leur permettant de régulariser leur situation. Les particuliers pouvaient alors soit se rendre à l'agence des 50 pas géométriques, soit l'appeler ou bien télécharger le formulaire sur leur site internet.

La zone des 50 pas géométriques fait partie intégrante du domaine public. Cependant, certains espaces appartiennent à des propriétaires privés car ils ont pu obtenir un titre de propriété avant la création de la loi de 1986. En fonction des dossiers, la commission chargée de la régularisation des occupations illégales dirigera les requérants vers la loi de 1986 ou bien celle de 1996. Comme pour la procédure de la prescription acquisitive, les occupants devront prouver leur occupation.

La loi de 1986 prévoit les modalités de cession de terrains aux parcelles, aux communes et aux particuliers. Une commission chargée de traiter les dossiers a également été créée, elle sera chargée de traiter les dossiers relatifs à cette loi seulement, dossiers qui sont de plus en plus rares. Les cessions sont aussi bien réalisables sur des terrains accueillant des résidences secondaires que principales.

Cette loi n'a pas prévu de superficie maximale dans le cas de cessions aux particuliers. La législation de 1986 n'a pas prévu de superficie plafond pour les cessions aux particuliers. Cependant, ils ont pris l'habitude de ne pas dépasser les 500 m², conformément à la proposition de la commission des 50 pas géométriques qui soutenait l'idée d'une superficie maximale cessible ; même si dans certains cas des parcelles plus grandes pourront être cédées.

La loi du 30 décembre 1996 avait pour objectif de compléter les dispositions de la loi de 1986 relatives aux cessions de terrains, elle ne la remplace pas, elle apporte des nouveautés.

Elle permet notamment de céder gratuitement aux communes des terrains et de donner une aide exceptionnelle permettant aux particuliers les plus démunis de pouvoir régulariser leur situation (cela concerne 45% des demandeurs).

Désormais, seules les constructions à usage d'habitation principale peuvent faire l'objet de cession. Les résidences secondaires ne pourront être régularisées seulement si elles ont été bâties avant le 4 janvier 1986 (donc antérieures à la loi littoral). Si leur construction est plus récente, alors l'État récupérera le terrain.

⁹² Harry Arnoux, directeur de l'agence des 50 pas

⁹³ Publication d'une revue informative en Janvier 2012, *France-Antilles* (voir annexe)

La doctrine administrative mise en place a plafonné la superficie de cession à 500m² et la loi de 1996 l'a confirmé⁹⁴. Elle a également précisé que certains espaces non utilisés par la collectivité (des surplus) lors de cessions pouvaient être rattachés aux terrains cédés pouvant ainsi dépasser les 500m². Cependant, depuis 2014⁹⁵, le plafond de 500m² n'est plus appliqué en Guadeloupe, mais il reste en vigueur à Saint Martin sous réserve de ses compétences en manière domaniale.

Les cessions aux particuliers ne pourront être gratuites, elles seront forcément onéreuses⁹⁶. La collectivité établie son propre barème de prix du foncier dans le cas d'une vente dans la zone des 50 pas géométriques après délibération du conseil exécutif. Ce prix peut varier et est situé aux alentours de 38euros du m². La collectivité ne fait pas de bénéfice sur la vente de ces terrains. Une aide financière exceptionnelle a été mise en place pour aider les occupants les plus démunis à acquérir la propriété. Cette aide sera calculée en fonction des revenus de l'occupant et de l'ancienneté de l'occupation (plus l'occupation est ancienne, plus l'aide sera importante). En Guadeloupe, le prix est fixé par France Domaine⁹⁷.

- Procédure

La commission départementale de vérification des titres instituée en 1955⁹⁸ a pour objectif d'apprécier la validité des titres antérieurs. Elle est composée d'un magistrat, d'un notaire et Chef du Service Local des Domaines ou son délégué (sa composition n'a pas changée à la suite de la parution de la loi du 30 décembre 1996 qui est toujours en vigueur).

Les terrains situés dans la zone des 50 pas géométriques font partie intégrante du domaine public maritime, donc avant de pouvoir les céder, il faut obligatoirement procéder à leur déclassement⁹⁹.

Le rôle du géomètre expert

L'agence des 50 pas lance des appels d'offres mettant en concurrence les géomètres experts concernant les régularisations des terrains. Le cabinet ayant remporté l'appel d'offre reçoit un bon de commande correspondant à une zone géographique sur laquelle il faudra travailler, il sera alors chargé de délimiter l'ensemble d'un quartier, de borner l'ensemble des futures parcelles. Cette méthode permet d'accélérer la procédure et de réduire le coût de l'opération, puisque qu'un nombre important de dossiers vont être réalisés en même temps.

⁹⁴ Article D20 du domaine de l'État créé par le décret n°2000-375 du 27 avril 2000 - art. 1 JORF 30 avril 2000

⁹⁵ Décret n° 2014-930 du 19 août 2014

⁹⁶ Articles L89-4 et 5 de la loi du 30 décembre 1996

⁹⁷ Service de la direction générale des finances publiques créé en 2006

⁹⁸ Suite au décret du 30 juin 1955

⁹⁹ Article R164 du Code du domaine de l'État modifié par le décret n°2013-938 du 18 octobre 2013

Un particulier peut également faire appel au géomètre expert pour effectuer la délimitation de sa parcelle, mais cela lui reviendrait presque deux fois plus cher.

Même si tous les habitants du quartier n'ont pas fait de demande de cession, la délimitation de tous les terrains aura quand même lieu. Des équipes seront alors mises en place par l'agence des 50 pas géométriques afin d'informer les propriétaires de leurs situation et de procéder au rachat de leur terrain.

Le géomètre est chargé, comme pour n'importe quelle opération de bornage, d'aller sur le terrain afin de faire un état des lieux et recueillir les informations des occupants, les documents nécessaires à la définition des limites.

Il devra également effectuer un lever préalable de tous les éléments visibles sur le terrain (bâtiments, clôtures, voirie, etc.).

Suite à l'étude des documents fournis et des informations récoltées, le géomètre expert va pouvoir établir un plan de projet qui sera envoyé à l'agence des 50 pas. Une fois le plan de projet validé, le géomètre expert pourra alors procéder à la matérialisation des limites à l'aide de bornes.

Au sein même de la zone des 50 pas géométriques, il n'y aura pas de rédaction de procès-verbaux de bornage car du fait de l'absence de documents, on va définir comme limite celle qui est apparente (clôture, mur, etc). Cependant, il sera nécessaire d'en établir avec les parcelles privées adjacentes avec la limite de la zone des 50 pas géométriques.

- En cas de refus

Seuls les occupants sans titre situés dans les zones urbanisées sont susceptibles de pouvoir régulariser leur situation à travers une cession de parcelle. Une demande de régularisation peut être défavorable dans deux cas : lorsque le terrain est soumis à un risque naturel ou bien que l'habitat est insalubre. Les logements insalubres sont alors réhabilités lors d'emménagements réalisés par la commune. Même si ces personnes ont été prévenues du risque encourue, elles vivent toujours dans des zones dangereuses sans que l'État n'intervienne. Dans tous les cas, ces occupants seront relogés par l'État, cependant ils vivent toujours dans logements et aucune date de relogement n'a été fixée pour le moment.

L'agence de Guadeloupe a traité la quasi-totalité des demandes de régularisations déposées¹⁰⁰. Cependant, seulement 504 dossiers ont abouti à une cession (ce qui représente

¹⁰⁰ A la fin de l'année 2014, sur 5 661 dossiers reçus de demande de cession-régularisation, l'agence de Guadeloupe a transmis 5 038 avis aux services de l'État dont 2 103 avis favorables

8.9%). Toute fois même si le bilan est mitigé, elle à permis d'améliorer les relations entre les différents services de l'État et d'améliorer la compréhension de la situation. La prescription au sein de la zone des 50 pas géométriques engendre de nombreux contentieux. Il arrive régulièrement que sur une même parcelle, un occupant obtiendra par prescription (qui n'a pas été contestée dans les temps) un titre de propriété, mais que l'ancien propriétaire se manifeste en montrant un titre de propriété transmis à la suite d'une succession. La jurisprudence judiciaire¹⁰¹ a admis qu'un « *titre émanant de l'État pour asseoir la propriété privée ne portait pas atteinte à la protection constitutionnelle du droit de propriété* »¹⁰². En effet, les terrains de la zone des 50 pas géométriques n'ont pu être aliénés que par l'État, donc l'ancien titre issu d'une succession n'a aucune valeur. Il est à noter que le régime de protection des espaces naturels prévaut sur la protection de la propriété.

¹⁰¹ CC, 4 février 2011, n° 2010-96 QPC, *Jean-Louis de L*

¹⁰² Rapport d'information fait au nom de la délégation sénatoriale, n°538, 18 juin 2015

II.2.2 Autorisation d'Occupation Temporaire

Du fait de son territoire exigu, de son immigration incontrôlée et du manque de terrains constructibles, l'île de Saint Martin est soumise à une pression foncière très importante, ce qui pousse les gens à vouloir gagner du terrain, d'où la création de remblais. Différents remblais ont été réalisés soit en bord de mer donc sur le domaine public maritime, soit au niveau des nombreux étangs donc sur le domaine public lacustre. On retrouve aussi ce genre de situation en Guadeloupe mais dans une moindre mesure.

Les remblais privés ont quant à eux été créés par des particuliers pour leur propre utilisation la plupart du temps. Cependant, la commune a initié, encouragé la réalisation d'une partie de ces remblais afin d'étendre les zones urbanisées tout en gardant un certain contrôle. Ce sont les particuliers concernés qui ont avancé les frais d'aménagement. Ces remblais sont créés sur le domaine public de l'État, maritime ou lacustre. Ces avancées de terres empiétant sur le domaine public, leur occupation est illégale. Cependant, il est possible d'acquérir une autorisation permettant de l'occuper en toute légalité. La personne occupant cet espace n'est pas et n'en sera jamais propriétaire.

A Saint Martin, on peut différencier deux types de remblais : ceux réalisés par L'État dits publics et ceux réalisés par des particuliers sans autorisation dits sauvages. L'État a réalisé ces remblais afin de pouvoir créer des équipements publics qui sont d'utilité publique (stade, écoles, aéroport, etc.)¹⁰³.

Pour limiter ce phénomène d'occupation, ont été mises en place des modalités spécifique¹⁰⁴ de gestion de ces espaces, c'est-à-dire la délimitation des espaces naturels et urbanisés à l'intérieur des terrains exondés avant le 1^{er} janvier 1995, situés à l'extérieur de la zone des 50 pas géométriques.

Une cartographie des remblais a été mise en place. Elle permet de fixer à un moment précis le nombre de remblais, leur taille, etc. pour repérer facilement les terrains gagnés illégalement lors de contrôles effectués par la collectivité territoriale, afin d'améliorer la mise en valeur de ces espaces.

Cela permet également de tous les recenser afin de pouvoir percevoir les redevances, puisqu'aucune occupation du domaine public dans le cadre d'un usage privé ne peut être gratuite. Le prix du « loyer » des AOT est fixé par délibération du conseil exécutif. Ce prix peut varier en fonction de différents critères, tels que la situation du terrain, si elle est privilégiée, du type d'activité, de l'utilisation de ce terrain.

Les occupants sans autorisation d'occupation sont systématiquement poursuivis, il leur sera donc demandé de régulariser leur situation en souscrivant à une AOT lorsque cela est possible. Dans le cas contraire, il leur sera exigé de quitter les lieux sous peine de se voir infliger une contravention de grande voirie. 73 contraventions de grande voirie ont été

¹⁰³ Cartographie en annexe

¹⁰⁴ Article L5112-2 du CG3P

délivrées ces dernières années dans la zone des 50 pas géométriques, ce qui représente près de 70% des litiges sur le domaine public. Ce nombre d'occupations illicites reste très important malgré les protections mises en place, puisque ces dernières ne sont pas suffisamment appliquées.

« Les exondements réalisés avant le 3 janvier 1986, hors d'une concession régulièrement accordée, peuvent faire l'objet en tout ou partie d'une concession ayant pour effet de transférer légalement à son bénéficiaire la propriété des terrains définitivement sortis des eaux »¹⁰⁵. Il est alors possible de les céder à titre onéreux même si toutefois, ce mode de cession se fait à titre exceptionnel. Ces terrains seront alors rattachés au domaine privé de l'État et donc pourront acquérir le même statut que la zone des 50 pas géométriques. Cela permet aux occupants de pouvoir devenir propriétaires de leur terrain.

Dans la même logique, les terres occupées par la mer, qui au fil des années s'est retirée pour laisser la possibilité à certains bâtiments de s'implanter, pourront devenir une dépendance du domaine public maritime¹⁰⁶ et donc intégrer la zone des 50 pas géométriques.

Il n'est pas rare qu'une personne possède un terrain qui chevauche la zone des 50 pas géométriques et une zone de remblais. Il devra alors déposer un dossier pour la partie située dans la zone des 50 pas géométriques et une demande d'AOT.

La création de remblais est un moyen de gagner des terres sur la mer, donc de déplacer la limite basse. Cependant, la limite haute des 50 pas géométriques reste inchangée, elle est figée par le cadastre depuis 1975 (voir carte). Dans certaines zones, des personnes doivent déposer un dossier pour régulariser leur occupation dans les 50 pas géométriques alors que leur terrain est situé bien plus loin du rivage que les 81.20m indiqués dans la loi. On peut alors se demander si la limite des 50 pas géométriques, qui est figée depuis longtemps (date), ne devrait pas être mise à jour en tenant compte de l'évolution du trait de côte, notamment à Saint Martin.

Aujourd'hui, les exondements sont recensés afin de les cartographier, de les quantifier. Cela permet de connaître la situation existante, de repérer les nouvelles extensions et ainsi agir en les démolissant. D'après une enquête réalisée par la DRE/DDE réalisée en 2002, plus de 600 constructions sont concernées pour une superficie de plus 150 hectares. Cette pratique ne se fait plus en Guadeloupe mais reste très présente à Saint Martin.

¹⁰⁵ Loi n°63-1178 du 28 novembre 1963 relative au domaine public maritime

¹⁰⁶ Circulaire n°90-66 du 24 août 1990

Sur les deux îles, l'occupation du domaine public naturel est importante et principalement dans la zone des 50 pas géométriques. Dans un souci de protection de l'environnement et de la préservation, ces espaces ne peuvent accueillir de construction en dur. De ce fait, il est impossible de pouvoir en acquérir la propriété après une occupation dans la zone des 50 pas géométriques. Des autorisations d'occupations temporaires ont alors été délivrées sous certaines conditions permettant aux occupants de pouvoir rester.

Ces autorisations d'occupations temporaires ne peuvent être délivrées seulement dans certaines circonstances et au cas par cas. Il faut que l'activité soit compatible avec les enjeux de l'espace et qu'elle puisse s'adapter à l'écosystème. On pourra alors retrouver des activités économiques telles que des coins snack, un club de plongée, une exploitation agricole, etc. La délivrance ou le renouvellement de ces autorisations ne sont automatiques et peuvent être refusées¹⁰⁷. Le plus souvent elles sont délivrées pour une période de 3 ans permettant au conservatoire du littoral de pouvoir les révoquer facilement.

Des entreprises ou habitations antérieures à la création du domaine public naturel se sont retrouvées à l'intérieur de celle-ci. Cependant leur activité ne dépendait pas aux enjeux de cette zone. On peut prendre comme exemple la zone de Jarry en Guadeloupe qui est le poumon économique de la Guadeloupe. Beaucoup d'entreprises, de constructions se sont retrouvées dans le domaine public naturel. La zone étant trop urbanisée et leur activité n'étant pas compatible, une enclave a été réalisée, appelé exclusion. Leur gestion sera alors transférée à un autre organisme.

La présence d'habitation est également incompatible, par conséquent, toutes les demandes d'autorisation d'occupation se verront refusées. Mais là aussi il y a des exceptions, des personnes âgées ayant toujours vécu sur ces terrains se verront accorder des autorisations leur permettant de bénéficier du sol jusqu'à leur décès car il est compliqué de leur dire de partir. La transmission à leurs héritiers sera alors impossible. Le conservatoire du littoral qui normalement doit faire respecter le droit et les lois est obligé de faire dans le social, de tenir compte des particularités des Antilles, il accompagne les occupants vers le départ afin que dans un futur proche ce genre de situations aient disparues. Les personnes qui se verront refuser l'occupation seront alors relogées, ce sont souvent des personnes à faibles revenus.

¹⁰⁷ Annexe : exemple de lettre de refus

Tableau comparatif

	Guadeloupe	Saint Martin
Un statut différent	Département d'outre-mer	Collectivité d'outre-mer, fixé par l'article 74 de la Constitution depuis 2007, anciennement rattaché à la Guadeloupe
Des règles applicables différentes...	Relève du régime d'assimilation législative imposant l'application de plein droit des îles et règlements	Administration "libre" lui offrant une autonomie plus importante suite à un transfert de compétences de la part de l'État
...engendrant une gestion différente des problèmes d'occupations illégales	Nombreuses cessions réalisées grâce au travail de l'agence des 50 pas géométriques	Pas de régularisation pour le moment / pas d'agence des 50 pas géométriques / Nombre important d'AOT sur le domaine public maritime
Une histoire et une problématique foncière différente...	Population sédentaire	Population multiculturelle du fait de la présence d'une partie Néerlandaise, très tournée sur le droit américain
...qui entraîne des différences tant au niveau de l'occupation et de l'utilisation du sol...	Présence d'importants espaces littoraux peu urbanisés avec une forte concentration d'habitats informels et insalubre dans la ZPG Nombre important d'occupations sans titre de terrains privés et publics	Création de nombreux exondements publics et privés sur le domaine maritime et lacustre / nombreux cas de successions impossible à régler
...qu'au niveau des us et coutumes locales	Création d'une doctrine par les notaires et géomètres experts pour sécuriser la procédure d'usucapion / Signes de possessions spécifiques à l'île utilisant beaucoup les végétaux	Signes de possessions spécifiques à l'île tels que les murs de pierres sèches

Bibliographie

Internet :

- Legifrance.fr
- Sénat.fr
- ag50pas-guadeloupe.fr
- juritravail.com

Travaux universitaires :

- Stéphanie YVROUD, *garantir la limite des biens fonciers : une problématique accrue en Guadeloupe*, mémoire ESGT, 2014
- Gwladys JEAN-JOSEPH, *étude des différents moyens juridiques permettant de mettre fin aux situations d'indivisions successorales de longue durée*, mémoire ESGT, 2014
- Nicolas DUCHAMP DE CHASTAIGNES, *les cinquante pas géométriques en Martinique et le Géomètre Expert*, mémoire ESGT, 2004
- Thierry COLLANGES, *l'établissement de la propriété immobilière par la prescription : de la théorie juridique à la pratique notariale*, 2012

Livres :

- Espace tropicaux et risques : du local au global
- Doumenge, Jean-Pierre (2000) *L'outre-mer français*

Articles :

- Sabine BAIETTO BEYSSON et Jean COLIN, *rapport relatif aux problématiques foncières et au rôle des différents opérateurs aux Antilles*, novembre 2013
- Simon de la SAUSSEY, *régularier sans titriser*, agence aranaçaise de développement, 2009
- CHEUVREUX notaires, *titres d'occupation privative du domaine public des personnes publiques*, juillet 2013
- Myriam HAMMANI et Benjamin ROUGERON, *les occupations privatives du domaine public non constitutives de droits réels*, juillet 2010
- Éric DOLIGÉ, *les, DOM défi pour la République, chance pour la France, 100 propositions pour fonder l'avenir*, rapport d'information n° 519 2008-2009
- Monsieur Rosier, *rapport sur les 50 pas géométriques en Guadeloupe et en Martinique*, février 2004
- Circulaire du 20 janvier 2012 relative à la gestion durable et intégrée du domaine public naturel

- Denis CLEMENT et Georges-André MORIN, *les 50 pas géométriques naturels des outre-mer, préservation de la biodiversité et maîtrise foncière*, novembre 2015
- Conseil général de l'environnement et du développement durable, *audit thématique sur l'application de la loi Littoral par les services de l'Etat dans les départements d'outre-mer*, avril 2014
- Monsieur MOHAMED SOILHI, *Domaine public et privé de l'État outre-mer 30 propositions pour mettre fin à une gestion jalouse et stérile*, juin 2015
- Journal France Antilles, édition consacrée au 50 pas géométriques, mars 2012
- Rapport de l'assemblée nationale n°1389 du 19 septembre 2013

Professionnels rencontrés :

- Service d'urbanisme de la commune de Baie Mahault en Guadeloupe
- Mme TACITA, juriste en Guadeloupe
- Mme DINARQUE, agence des 50 pas de Guadeloupe
- Entretien téléphonique avec un employé du conservatoire du littoral
- Collectivité territoriale de Saint Martin, service d'urbanisme
- Notaire de Saint Martin à Marigot

Cours :

- Cours de monsieur CHAUVIN
- Cours de Madame BOTREL

Codes :

- Code civile
- Code de l'urbanisme
- Code général de la propriété des personnes publiques
- Code général des collectivités territoriales

Table des annexes

Annexe 1 : Journal France-Antilles, janvier 2012

Annexe 2 : Cartographie des principaux exondements à Saint Martin

Annexe 3 : Refus d'accord d'une AOT en Guadeloupe

Annexe 1

Journal France-Antilles, janvier 2012

> 50 PAS GEOMÉTRIQUES

page 4

Comment savoir si on est concerné par les 50 pas ?



FRANCE-ANTILLES

Jeudi 8 mars 2012

Publi Information

Supplément écrit et réalisé par l'Agence des 50 pas

> HISTOIRE Dans les pas du Roy

page 2

> 50 PAS GEOMÉTRIQUES Pourquoi une agence ?

page 3

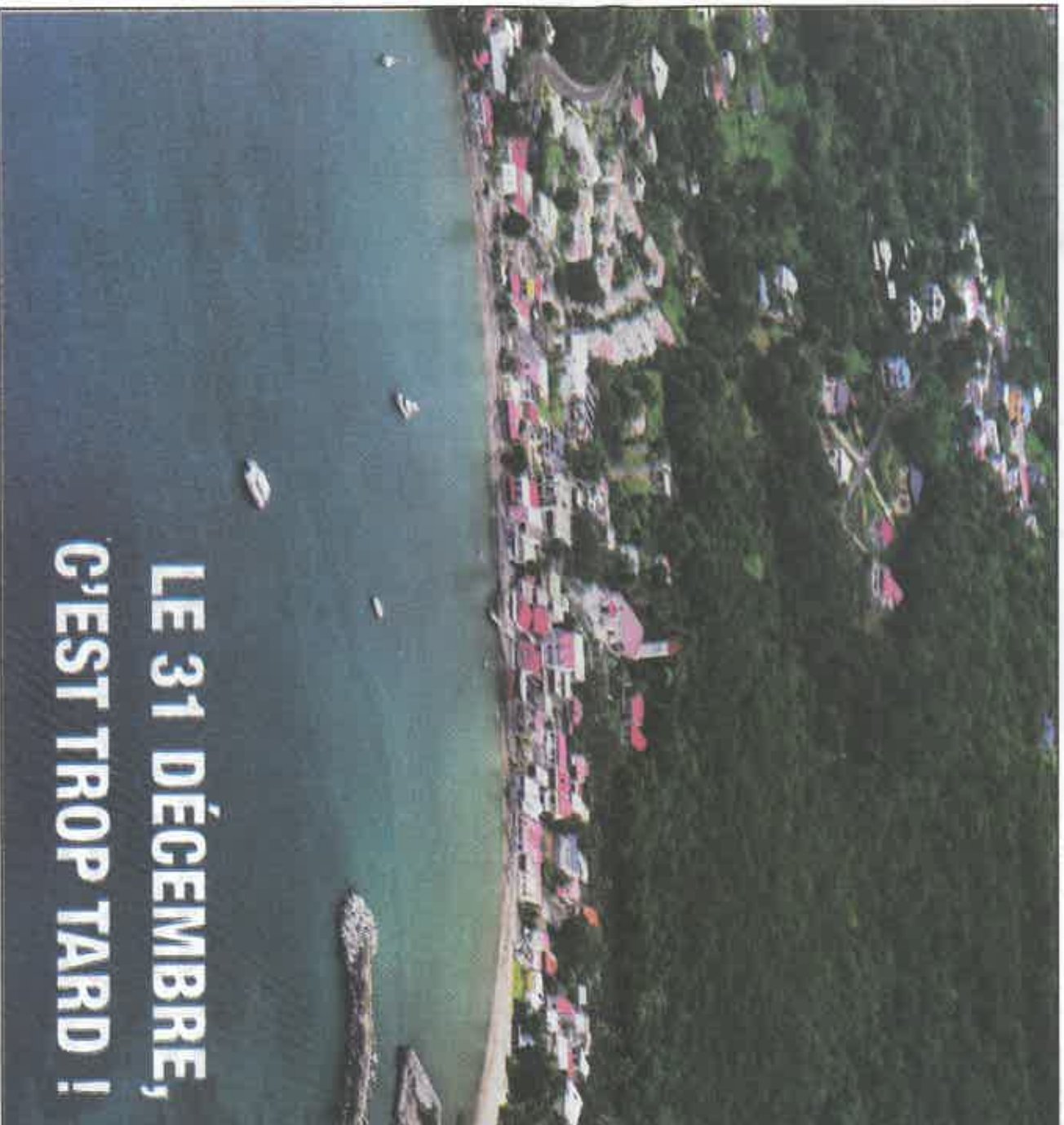


> ACHETER Les prix

page 3

> LITTORAL Ligue des champions

page 6



LE 31 DÉCEMBRE, C'EST TROP TARD !



> ET AILLEURS ? Dans la Caraïbe

Le domaine public maritime est plus ou moins bien géré ou respecté selon les pays. Qu'en est-il dans les autres états de la Caraïbe ?

page 7



> JE SUIS CONCERNÉ Comment faire ?

Je souhaite m'informer sur une éventuelle régularisation de ma situation. Les démarches sont simples et gratuites mais je dois les faire avant le 31 décembre.

page 4



AGENCE DES 50 PAS

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE
DE VOTRE TERRAIN SUR
LES 50 PAS GEOMÉTRIQUES !
APRÈS LE 31 DÉCEMBRE 2012 !
C'EST TROP TARD !
CONTACTEZ L'AGENCE DES 50 PAS AU + 0699 47 15 74
SUR > www.agence-50pas.com



**POTÉ MANNÈV
AVAN Y TWO TA !**

HISTOIRE

Les errements passés de la législation

Les balancements séculaires des lois sur les 50 pas géométriques s'expliquent par les héritages successives entre le choix d'un statut de domaine public de l'Etat, inaliénable et imprescriptible, et celui du domaine privé, cessible et susceptible d'être acquis par prescription trentenaire.

Le décret du 30 juin 1955 inaugura trente années pendant lesquelles, au nom du développement économique et notamment touristique des départements d'outre-mer, les cinquante pas géométriques perdent leur caractère d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité. Si, dans les faits, les ventes ont été rares dans les Antilles, alors qu'elles furent très importantes à la Réunion, le mouvement déjà ancien d'occupation spontanée des terrains du bord de mer se confirma même si la préoccupation de régularisation des occupants sans titre était déjà présente.

« dispositions relatives aux départements d'outre-mer » justifié par l'existence de la réserve domaniale. Replaçant les 50 pas dans le domaine public tout en proposant un système de régularisation des situations acquises, elle n'eut cependant pas pour effet d'en accroître la protection.

A noter que la vision de l'utilisation du sol dans la zone des cinquante pas géométriques diffère de celle prévalant dans la bande littorale métropolitaine des 100 mètres, alors que le concept de l'un a été utilisé pour établir l'autre. Le constat d'une occupation peu organisée, mais licite, au côté d'un envahissement anarchique illustre à conduit à la mise en place d'une sorte de jurisprudence locale d'assouplissement et d'exception au sein de la domanialité publique. Ce phénomène, qui relève d'un pragmatisme louable, ne figure pas explicitement dans les manuels de droit.

La loi du 3 janvier 1986 « relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », dite « loi littoral » comporte un chapitre

La loi 96-1241 du 30 décembre 1996 constitue le dernier avatar des tentatives de normalisation juridique de cet espace sensible.



La zone des 50 pas fait parti du domaine public.

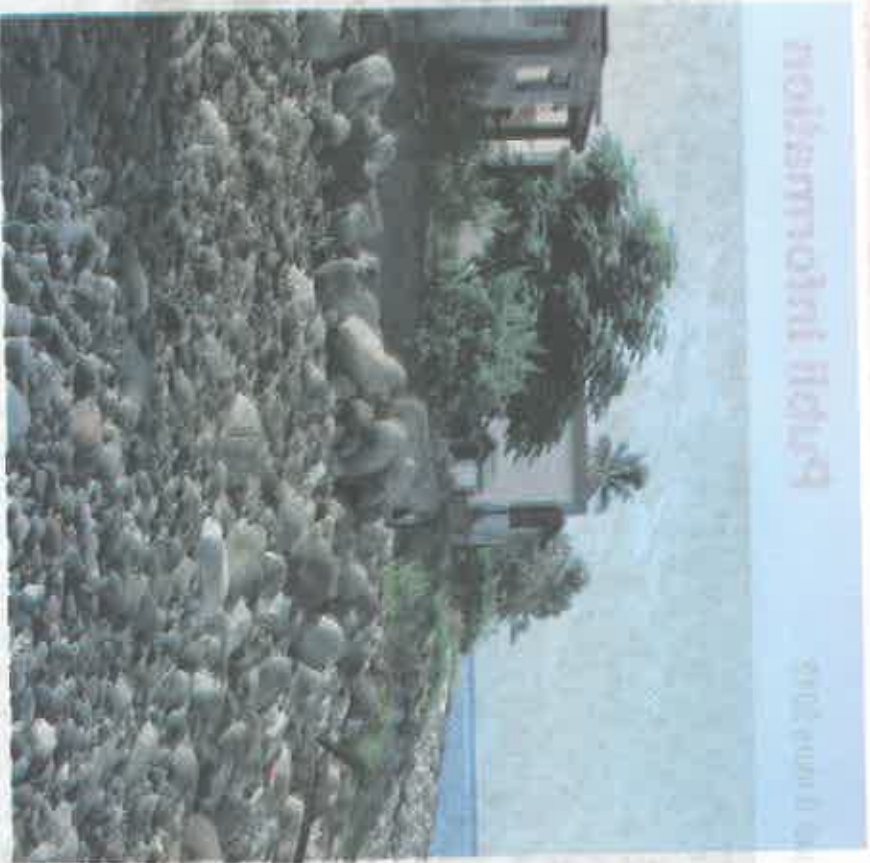
Dans les Pas du Roy

Les cinquante pas verront le jour sous la signature de Jean-Baptiste Colbert. Le contrôleur général des finances de Louis XIV sera en cela bien inspiré par le Gouverneur général des Isles et Terres Fermes de l'Amérique, Jean-Charles de Baas.

Le gouverneur écrit depuis la Martinique à

Colbert le 8 février 1674 : « Les cinquante pas du Roi ont été réservés dans les isles françaises de l'Amérique. Cette ceinture intérieure qui fait le contour de l'isle ne peut être donnée en propre à aucun habitant pour plusieurs raisons judiciaires et avantageuses au bien des Colonies ». La première avait pour objectif de rendre plus difficile l'abord des isles allieurs que dans les rades où les bords sont bâtis, « car 50 pas de terre en bois debout très épais et difficiles à percer est un grand empêchement contre les descentes de l'ennemi ».

Ensuite, poursuit-il, « les 50 pas sont réservés pour y faire des fortifications, s'il est nécessaire, afin de s'opposer aux descentes des ennemis et on a réservé cette terre pour ne rien prendre sur celle des habitants qui autrement auraient pu demander des dédommagements ». Selon lui, cette réserve est faite afin que chacun ait un passage libre au long de la mer, car sans cela, les habitants l'auraient empêché par des clôtures et



Cette réserve est faite afin que chacun ait un passage libre le long de la mer.

par des oppositions qui, tous les jours, auraient causé des procès et des querelles parmi eux.

Cette zone permettra aussi aux capitaines de navires qui viennent aux isles d'aller couper du bois dans les 50 pas du Roi pour leur nécessité car sinon il serait à craindre que les habitants ne leur permettent d'en prendre qu'en payant.

A partir de la fin du dix-neuvième siècle dans les Antilles, une quarantaine d'années plus tard à la Réunion, les cessions de parcelles des cinquante pas géométriques à

des particuliers ont été fréquentes. Des titres de propriété « définitifs et incommutables » ont ainsi été délivrés aux occupants de terrains bâtis et, sur les terrains non bâtis, des « concessions irrévocables » octroyées. Cet assouplissement des règles de la domanialité publique a abouti à la disparition de la réserve dans les villes et les bourgs, alors que se multipliaient également des empiètements par les propriétaires riverains sur le reste du littoral. Le maintien de cette zone dans son statut initial s'est très tôt heurté à

l'exiguïté d'un espace insulaire et, plus tard, aux résultats insuffisants des politiques du logement. Ceci explique le battement constant des règles - inaliénabilité et imprescriptibilité - prévues par le statut de domanialité publique des cinquante pas géométriques. Il se traduit par une réduction manifeste de leurs parties non bâties. Les 50 pas ont été concédés, tout simplement vendus ou occupés illégalement. ■

EN BREF

De Justinien à aujourd'hui

La réserve des pas du Roi a été consacrée par l'ordonnance de Colbert d'août 1681 qui définit le domaine public maritime. Jusqu'alors, ce domaine public maritime était régi par les règles établies par l'empereur romain Justinien (483 - 565). Colbert va reprendre la définition donnée par les Institutes (*) à savoir « tout ce que la mer couvre et découvre et jusqu'où le grand flot de mars peut s'étendre sur les grèves ». Cependant il existait une règle en vigueur dans les îles françaises d'Amérique, celle des 50 pas du Roi. Dans une lettre adressée au ministre de la Marine, Colbert, le gouverneur de Baas énonce le 8 février 1674, les cinq raisons de l'existence de ces 50 pas. (lire ci-contre). ■

(*) Institutes. Terme de droit. Ouvrage élémentaire qui résume les principes du droit romain (avec un I majuscule). Les Institutes de Gaius, juriste consulté romain.



L'empereur Justinien précurseur des 50 pas géométriques

ZOOM

Pourquoi une Agence des 50 pas géométriques ?

La création de l'Agence a été initiée par la loi 96-1241 à la date du 1^{er} janvier 1997, mais sa création effective remonte à mai 2001.



Accompagner les résidents sans titre et l'Etat dans le processus de régularisation de la situation est une des nombreuses missions de l'Agence.

C'est un Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (E.P.I.C.) placé sous la tutelle des ministres chargés de l'urbanisme et de l'Outre-Mer. Elle est conduite par un Conseil d'Administration composé de représentants de l'Etat, d'élus et de deux personnels qualifiés. Les ressources de l'Agence proviennent du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement, du reversement par l'Etat des recettes issues de la vente des parcelles et de subventions diverses.

La loi confie deux missions à l'Agence dans les secteurs urbains et les secteurs d'urbanisation diffuse de la zone des cinquante pas géométriques:

➤ accompagner les résidents sans titre et l'Etat dans le processus de régularisation de la situation

➤ et servir d'instrument de coopération entre les communes et l'Etat pour construire ou améliorer les réseaux d'eau, d'électricité

ou les routes dans les secteurs des 50 pas, mal ou pas équipés. Ces plans d'aménagement rénovent le cadre de vie des habitants et permettent aux communes et à l'agence de dégager ou d'encourager des projets de mise en valeur des ressources du site.

L'Agence ne « vend » pas les terrains et ne fixe pas les prix. Ces procédures demeurent de la compétence des services de l'Etat.



A Basse-Terre et à Pointe-à-Pitre les collaborateurs de l'Agence accueillent le public.



Une vingtaine de personnes travaille en équipe en Guadeloupe.

ZONAGE DU LITTORAL

Vue du ciel

Au fil des décennies, la consistance de la zone des 50 pas géométriques a évolué. La représentation graphique de l'occupation est symbolisée par un découpage en secteurs. En Guadeloupe, trois types d'utilisation de l'espace ont été identifiés sur le littoral.

Les trois types de destination du littoral, donc des 50 pas géométriques, sont caractérisés par des dénominations et des délimitations juridiques.

Seuls les espaces urbains et ceux d'habitat diffus répartis sur un linéaire de 150 km peuvent faire l'objet d'une régularisation par voie de cession sous réserve de conditions. L'Agence des 50 pas géométriques est chargée d'aider les résidents sans titre et l'Etat à avancer sur le chemin de la normalisation. Les responsabilités à exercer sur des espaces naturels

inaccessibles et inaliénables car bien commun des Guadeloupéens, ont été réparties entre divers organismes et administrations. Le fait que ces espaces ne puissent être vendus ne signifie pas qu'il est impossible de les exploiter. Le Conservatoire du littoral s'est vu confier environ 156 km de littoral, les services de l'Etat continuent à gérer directement 106 km de linéaire et l'Office National des Forêts manage 200 km. L'occupation privée légale représentée actuellement environ 27 km mais devrait s'enrichir au fur et à me-

sure de l'avancement de la régularisation. La mise en évidence de risques dangereux pour les résidents du littoral constitue l'un des obstacles principaux à l'achèvement de la normalisation. ■



Le littoral de Petit-Bourg dans la zone des 50 pas

Répartition du linéaire côtier



- Agence / Secteurs urbains
- ONF / Forêt Départemento-Domaniale
- Etat / CELRL / Secteurs naturels

JE SUIS CONCERNÉ, COMMENT FAIRE ?

POUR FAIRE UNE DEMANDE DE RÉGULARISATION PLUSIEURS SOLUTIONS :

JE ME RENDS À L'AGENCE DES 50 PAS RETIRER UN DOSSIER :

→ **À BASSE TERRE :** 22, rue Baudot

→ **À PORT-À-PITRE :** 12, résidence la Darce, Quai Gathine,
Entrée : Rue Dugommier

OU
JE TÉLÉPHONE AU : 05 90 47 15 74
OU : 0590 80 36 50

OU
JE TÉLÉCHARGE LE FORMULAIRE SUR LE SITE DE L'AGENCE
www.50pas-guadeloupe.fr

OU
 L'agence des 50 pas instruit les dossiers de A à Z.



Elle les transmet ensuite à la DEAL (direction de l'environnement et du logement) qui signera ou non le plan de géométrie.

Ce plan va servir à établir l'acte de propriété par FRANCE DOMAINE, service de la direction générale des finances publiques.

C'est France Domaine qui fixe le prix d'achat et qui perçoit l'argent pour le compte de l'Etat.

Il faut compter deux à trois ans avant de récupérer un titre de propriété.

Je suis propriétaire de mon terrain, je peux faire des travaux,



« Régulariser votre situation, c'est donner une existence légale à votre occupation ! »

HARRY ARNOUX

Directeur de l'Agence des 50 pas



INTERVIEW

➤ « Régulariser votre situation, c'est donner une existence légale à votre occupation et vous conférer les droits et les devoirs dévolus aux propriétaires de bâti et de foncier. Vous pourrez ainsi faire tous travaux sur votre construction sans enfreindre la loi ou les textes ; vos enfants pourront hériter de ce bien... En ne bénéficiant pas de cette procédure, vous vous exposez à des suites, liées à votre occupation sans titre. »

Quelles sont les conditions de régularisation ?

➤ « Vous avez un local installé sur une parcelle des 50 pas géométriques et vous n'arrivez pas à mettre la main sur un titre de propriété ou celui-ci existe, mais personne n'a pensé à le faire valider. Vous êtes un occupant sans titre. Le législateur vous a ouvert la possibilité de régulariser votre situation, mais il a aussi posé des conditions. Le local en question peut être votre résidence principale ou secondaire, ou vous le louez à quelqu'un qui en a fait sa résidence principale. S'il s'agit du lieu d'exercice de votre activité économique, cela marche aussi. »

J'occupe une parcelle de terrain dans la bande des cinquante pas géométriques, pourquoi dois-je régulariser ma situation ?

➤ « Hormis les terrains occupés avant le 1er Janvier 1995, il n'y a

pas de terrain d'Etat à vendre dans la zone. »

Tous les terrains occupés avant le 1^{er} janvier 1995 de la zone des 50 pas peuvent être vendus ?

➤ « Non. Le terrain doit bien classé en zone urbaine par l'arrêté préfectoral. En zone naturelle, pas de régularisation. C'est également impossible si un plan d'aménagement du secteur ne prévoit pas le maintien de votre construction parce que le terrain est exposé à des risques susceptibles de mettre votre vie et celle des vôtres en danger. De toute façon vous n'avez aucun intérêt à acquérir une parcelle, qui selon le plan de prévention de risques, est soumise à des risques majeurs. Par exemple, si la maison est détruite, vous n'aurez pas l'autorisation de la reconstruire. »

Mes grands-parents, mes parents sont installés là depuis longtemps, alors nous sommes propriétaires du terrain ?

➤ « Non, la prescription trentenaire ne joue pas pour le domaine public de l'Etat. »

La surface cédée est limitée ?

➤ « Oui, la superficie cédable est limitée à 500m². Cependant, dans la mesure où le surplus éventuel de la parcelle ne serait d'aucune utilité ou intérêt pour la collectivité, il peut éventuellement vous être cédé. »

J'ai acheté mon terrain, puis-je le revendre ?

➤ « Oui, parce que vous avez les droits réels d'un propriétaire. Cependant, l'objectif n'est pas de vous permettre de spéculer alors que le terrain vous est vendu à un prix intéressant. Aussi, si vous souhaitez revendre avant un délai de dix ans après la date de cession, la commune et l'agence des 50 pas bénéficieront d'un droit de préemption. Le prix d'achat au mètre carré qui vous sera proposé sera le même que celui que vous avez obtenu lors de l'acquisition de la parcelle. Le prix de la maison sera évalué par les Domaines. Si vous avez amélioré le terrain par des travaux, le coût des aménagements sera déduit du prix de vente. Enfin, si vous avez bénéficié d'une aide exceptionnelle, il faudra la rembourser à l'Etat. » ■

> ACHETER

Les prix dans les 50 Pas



Une moyenne de 38 euros le m²

Le prix moyen de cession en Guadeloupe est heureusement différent du cours du marché foncier. Il convient de noter qu'en fonction des revenus du demandeur et de la durée d'occupation, le demandeur peut bénéficier d'une aide exceptionnelle. Ce n'est pas un chèque, l'aide diminue le prix initial. Si des travaux de création ou d'amélioration des réseaux ont été réalisés par l'Agence des 50 pas avant l'achat, le prix de cession peut comprendre, au prorata des surfaces, une participation à la réalisation de ces travaux.

Il faudra compter une moyenne de 38€ par m². Le montant varie

en fonction de la localisation : de 15€ à La Désirade jusqu'à 350€ à Basse-Terre. Le prix est une donnée sensible pour les personnes qui ont un faible revenu. L'Etat a pris en compte cet aspect. Les publics en difficulté ont en effet droit à des aides publiques. Il est possible pour les moins aisés d'obtenir une aide qui peut atteindre jusqu'à 80% du coût estimé par France Domaine. Il y a également des possibilités d'étalement du paiement. Au-delà de la solidarité familiale, ces personnes peuvent aussi se rapprocher de la CAF ou de la Caisse guadeloupéenne de retraits par répartition.

QUI ?

Il faut que votre terrain soit situé dans une zone des 50 pas dite urbaine ou d'urbanisation diffuse. Un arrêté préfectoral les a délimités. ■

COMMENT ?

Vous devez prouver par tous moyens que votre construction a été bâtie avant le 1^{er} janvier 1995. ■

PARTENARIAT

L'agence des 50 pas travaille avec de nombreux partenaires et services de l'Etat. Cet espace du domaine public maritime mérite d'être attentivement géré et surveillé pour son patrimoine et sa richesse environnementale.

LA LIGUE DES CHAMPIONS DU LITTORAL

En 1986, lorsque fut promulguée la loi «littoral» une seule mesure conservatoire avait été prise : les parties boisées de la réserve, ainsi que d'autres parties non bâties, avaient été confiées à l'Office National des Forêts. Un tiers du linéaire guadeloupéen constitue depuis lors la Forêt Domaniale du Littoral (FDL) ou de la Forêt Départementalo-Domaniale du Littoral (FDDL). L'ONF travaille et veille sur environ 200 km de côtes boisées représentant une surface de 1.500 hectares.

Le club de la protection institutionnelle et de la mise en valeur compte également parmi ses membres le Conseil des Rivages Français d'Amérique (CRFA), qui inspire les actions du Conservatoire du Littoral, et l'Office National de la Chasse et de la Faune (ONCF), qui pilote le programme de protection des tortues marines. Les 3.000 hectares de surface marine et terrestre de la Réserve

Naturelle de Saint-Martin n'ont pas été oubliés et sont au cœur de la concertation entre acteurs du littoral.

Cependant la remise en gestion de la zone des 50 pas n'enlève pas à ce territoire côtier son caractère de domanialité publique de l'Etat. En conséquence, l'Etat et tous ses services (Gendarmerie, Police nationale, Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Direction de l'Agriculture, Direction de la Mer, etc...) y conservent toutes leurs prérogatives et leurs devoirs d'intervention.

Le casting du littoral serait bancal si le rôle essentiel des communes, du Département et de la Collectivité Régionale n'était pas mentionné. Et que dire de l'action du Conservatoire Botanique de Guadeloupe, du Conseil

Scientifique Régional du Patrimoine Naturel et de celle des associations pour la nature, sinon qu'eux aussi doivent travailler avec les bureaux d'étude d'urbanisme, les architectes et les aménageurs-constructeurs.

La division juridique de la côte en secteurs naturels ou non, comme toutes les frontières artificielles, est une commodité. Les risques naturels, la pollution, les conséquences de l'artificialisation des terres se moquent éfrontément des limites posées par l'homme. C'est la raison pour laquelle la gestion des 50 pas géométriques ne peut se passer de la collaboration ou de l'échange des savoirs et des projets entre l'ensemble des partenaires de la Ligue des Champions du Littoral. ■

INTERVIEW

« Le dialogue est primordial »

Marie-Lucile Bressiau



Marie-Lucile Bressiau, maire de Baillif, a été nommée Présidente du Conseil d'Administration de l'Agence des 50 pas Géométriques par décret du Président de la République en date du 7 octobre 2011.

Quel votre rôle ?

« J'estime indispensable de recueillir le point de vue des maires sur le déroulement de la procédure de régularisation et de les entendre sur le devenir de l'aménagement des 50 pas géométriques. Comme je m'occupe également des dossiers de cession déposés directement en mairie, je vois bien que tout le monde a un réel besoin d'information. Il faut expliquer notre rôle et aider les maires à avancer sur nos dossiers. »

Quel message faites-vous passer auprès de vos collègues maires ?

« Je leur demande de se saisir rapidement du problème et d'agir au plus vite. Le maire est l'acteur principal, s'il rencontre des difficultés, c'est mon rôle d'intervenir. N'oublions pas non plus que dans leur relation avec les résidents des 50 pas, les maires sont confrontés aux difficultés soulevées par les plans de prévention des risques et leurs fameuses zones rouges. »

Comment voyez-vous l'avenir de la zone des 50 pas ?

« Je suis sereine. C'est vrai que nous avons des délais tant pour la normalisation que pour la durée de vie de l'agence des 50 pas, aussi il faut réveiller les consciences et faire comprendre aux gens que cette bande du littoral doit être bien gérée. Nous contribuons déjà à mettre de l'ordre, mais il faut aller plus loin. Pour cela le dialogue est primordial. Mon objectif consiste à aller à la rencontre de tous les acteurs pour aboutir à une solution qui soit positive pour l'ensemble de la population. » ■



Le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres assure la gestion d'une large partie des espaces naturels autres que la forêt.

L'Etat et tous ses services conservent toutes leurs prérogatives dans la zone des 50 pas.

Dans le reste de la Caraïbe

« En tan lontan », dans les Antilles, désignées ainsi par référence à l'île mythique d'Antilia ; Français, Espagnols, Anglais, Hollandais ou Danois se chamaillaient durement pour la possession de ces territoires fabuleux. La préoccupation première des maîtres de guerre et de leurs souverains fut d'organiser leur défense sur-place afin de mieux préparer leurs attaques chez les autres.

Au nom de la Reine, dans les terres sous domination anglaise, les Gouverneurs de sa Gracieuse Majesté délimitèrent sur le littoral à Sainte-Lucie « the Queen's 50 paces », un espace de 186 pieds, soit cinquante-six mètres soixante-neuf à partir des plus hautes eaux de la marée, aussi faible soit-elle, en Caraïbe. A Tobago, Grenade, Saint-Vincent, Grenadines et Dominique, ils installèrent de la même façon « the Queen's three chains », les trois chaînes de la Reine, soit soixante mètres trente-cinq. A Antigua et Barbuda ou Anguilla, l'espace sous contrôle de ceux qui disposaient de la force armée s'étirait sur 50 yards soit quarante-cinq mètres soixante-dix. Tandis qu'à Saint-Domingue, une bande de soixante mètres devenait la réserve littorale ; en Haïti, les Français imposèrent les Quinze pas du Roi valant aujourd'hui seize mètres à compter de la plus haute ligne de mer du rivage.



Tous les gouvernements de la Caraïbe ont édicté des lois et règlements sur un domaine plus ou moins large qu'ils considèrent comme public.

Qu'en déduire ? D'abord, en forme de boutade, que les chaînes de la Reine ou les pieds de cette dernière étaient plus petits que les pas du Roi. Ensuite, que le littoral, partout et dans toute la Caraïbe, a toujours été un enjeu même si les motifs ont évolué. Tous les gouvernements ont édicté des lois et règlements sur un domaine plus ou moins large qu'ils considèrent comme public.

Le domaine public maritime est plus ou moins bien géré ou respecté selon les pays. Mais la gestion de la

zone côtière a partout nécessité une politique d'urbanisation, d'aménagement et de protection pour la mise en valeur des côtes et la préservation des paysages, tout en régulant le développement économique lié à la proximité de l'eau. ■

FRANCE-ANTILLES

Numéro spécial PUBLI INFORMATION édité à 50 000 exemplaires pour le compte de l'Agence des 50 Pas Géométrique de la Guadeloupe.



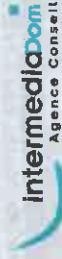
Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (E.P.I.C.), placé sous la tutelle des ministres chargés de l'urbanisme et de l'outre-mer.

22, rue Baudot - BP 207
97104 Basse-Terre cedex
Tél. : 0590 80 36 50
Fax : 0590 80 10 99
agence@ag50pas-guadeloupe.fr
www.ag50pas-guadeloupe.fr

Supplément au France Antilles
du 8 mars 2012

Directeur de la publication :
Harry Aroux

Rédaction et maquette :
Agence Intermedia Dom



Guadeloupe - Martinique - Guyane
Tél. : 0590 41 06 06
Fax : 0590 41 01 56
Immeuble BTB - Voie Principale
97122 Baie-Mahaut
@intermediadom.com

Crédit Photo © :
-Agence des 50 pas géométriques
de la Guadeloupe
DEAL Guadeloupe
Office national des forêts
Agence IntermediaDom

COMMUNICATION

« Le 31 décembre, c'est trop tard ! » Poté mannev avan y two ta!

L'objectif de cette nouvelle campagne de communication 2012 confiée à l'agence guadeloupéenne INTERMEDIA DOM est de mettre l'accent sur la régularisation et de faire en sorte qu'un maximum de personnes dépose un dossier de régularisation avant le 31 décembre 2012.

Il est important, pour nos messages, de garder à l'esprit que les personnes concernées craignent peut-être de se manifester ou ont peur de perdre leur maison. Certains redoutent de devoir payer des sommes qu'ils ne possèdent pas ou ont peur d'être sanctionnées d'une façon ou d'une autre. Il faut réussir à vaincre ces appréhensions et parvenir à « décomplexer » les propriétaires des maisons afin qu'ils n'aient pas de réserve à l'idée de déposer un dossier de régularisation.

Une communication renforcée jusqu'à Noël

Les publics concernés sont donc les résidents de la zone des 50 pas (particuliers et entreprises) mais aussi la diaspora en métropole. Le plan de communication 2012 de l'agence sera multimédia. Des affiches et des publicités sont programmées. Afin de toucher les Antillais vivant dans l'Hexagone, des spots seront également diffusés sur Tropiques FM en Ile-de-France. Durant les mois de juillet et août une publicité sera diffusée dans le magazine d'Air Caraïbes disponible sur les vols.



Depuis le mois dernier, un bus scolaire aux couleurs de l'agence des 50 pas circule avec un message grand public.

> L'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DU LITTORAL

Les lapidaires de la Désirade

Le littoral et en particulier les 50 pas géométriques sont un lieu de concentration de l'activité économique et de ce fait des tensions générées entre les divers acteurs et leurs intérêts contradictoires. La Gestion Intégrée de la Mer et du Littoral (GIML) est un concept et une méthodologie qui visent à atténuer les conflits dans cet espace sensible tout en mettant en valeur ses ressources.

En 2005, afin de mettre en avant ce type d'approche le Gouvernement a organisé un appel à projet au plan national. L'Agence des 50 pas géométriques de la Guadeloupe, le seul porteur à l'époque de la

démarche GIML, a proposé au maire de la Désirade de s'appuyer sur l'une des richesses naturelles du littoral à savoir la pierre dite radiolarite, afin de présenter un dossier de candidature. Parmi des centaines d'autres propositions concurrentes, ce projet a été retenu et l'agence a été désignée comme gestionnaire de la subvention obtenue.

Ce partenariat entre l'agence et la commune de la Désirade a permis d'entraîner dans son sillage d'autres acteurs importants, notamment le Conseil régional, le Conservatoire du littoral, ou l'école régionale de la Deuxième chance (ER2C).



L'atelier lapidaire a été aménagé avec l'aide de l'Agence des 50 pas.

Un atelier lapidaire entièrement équipé a vu le jour en août 2009.

Des apprentis lapidaires, recrutés prioritairement sur l'île de la Désirade seront en principe en mesure de se lancer dans une activité nouvelle sans concurrence locale.

Ce projet est emblématique de

la capacité de l'agence à réaliser pleinement la mission qui lui a été confiée par la loi : valoriser le littoral de la Guadeloupe. Valoriser c'est sécuriser juridiquement l'occupation du littoral, améliorer le cadre de vie des occupants et initier des actions innovantes permettant un réel développement économique du territoire. ■

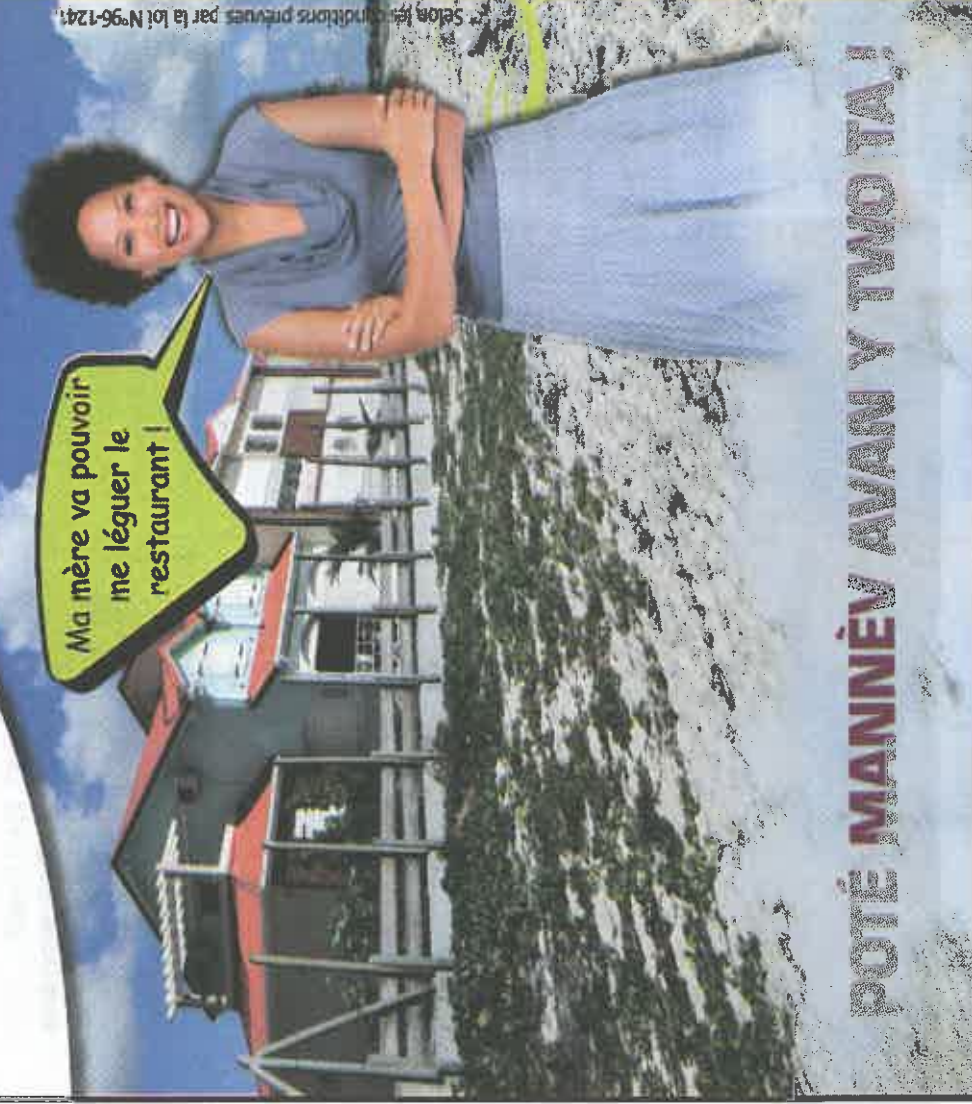
Qu'est-ce qu'un lapidaire ?

Un lapidaire (du latin lapis, «pierre») est le nom d'une technique et d'un métier qui consiste à façonner et à tailler des pierres, précieuses ou non, de façon à les rendre dignes d'orner des bijoux ou des objets d'art. Le lapidaire ne s'applique pas à la taille du diamant, qui est elle réservée au diamantaire. ■



AGENCE DES 50 PAS

Ma mère va pouvoir me léguer le restaurant !



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE
DE VOTRE TERRAIN SUR
LES 50 PAS GÉOMÉTRIQUES* !



**APRÈS LE 31 DÉCEMBRE 2012
C'EST TROP TARD !**

CONTACTEZ L'AGENCE DES 50 PAS

AU > **0590 47 15 74**

SUR > www.ag50pas-guadeloupe.fr

Annexe 2

Cartographie des principaux exondements à Saint Martin

LES REMBLAIS A MARIGOT

Le : 23/06/2015

Remblai de 1988
Commune

BAYE DE LA ROTINCE

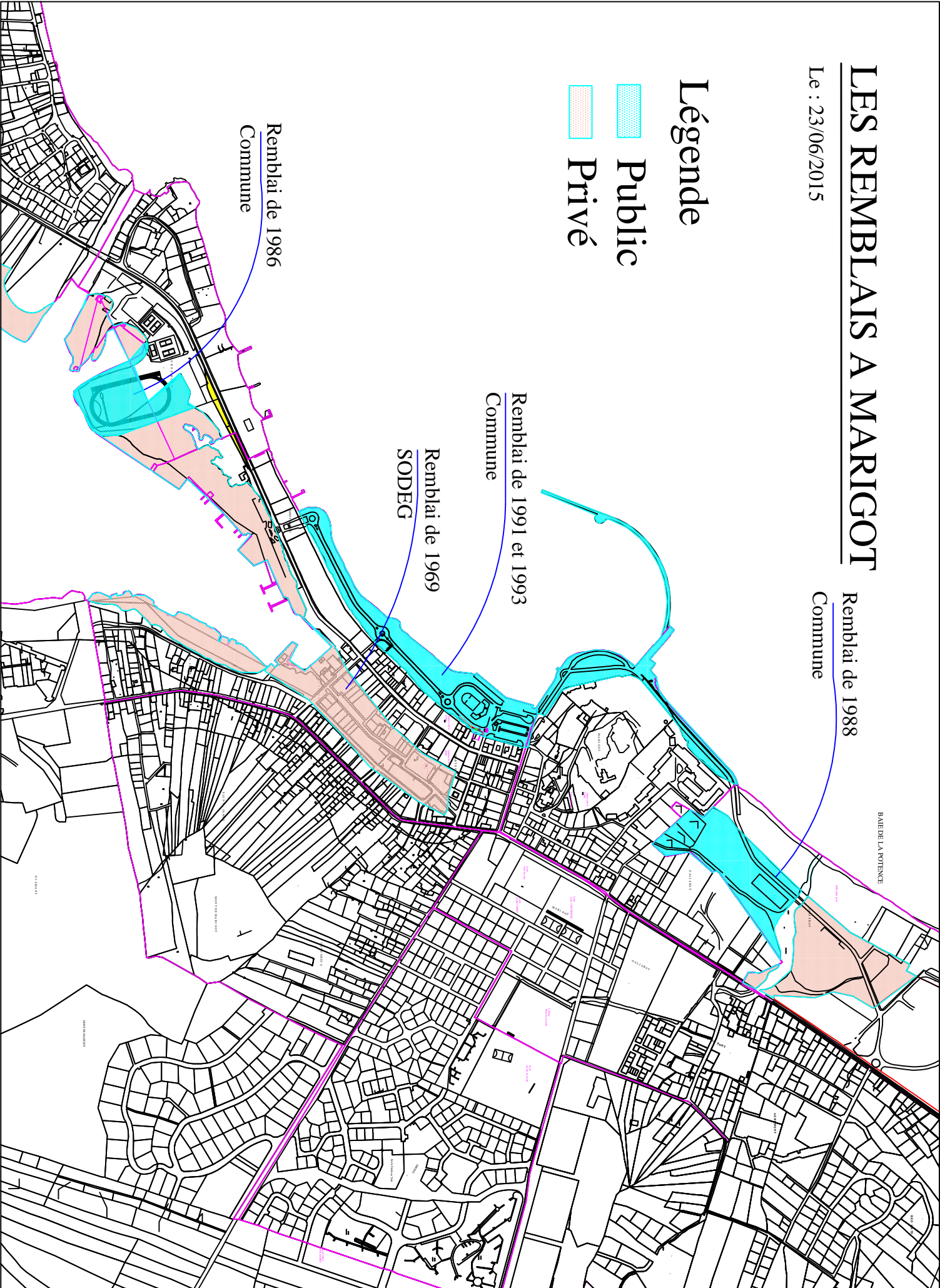
Légende

- Public
- Privé

Remblai de 1991 et 1993
Commune

Remblai de 1969
SODEG

Remblai de 1986
Commune

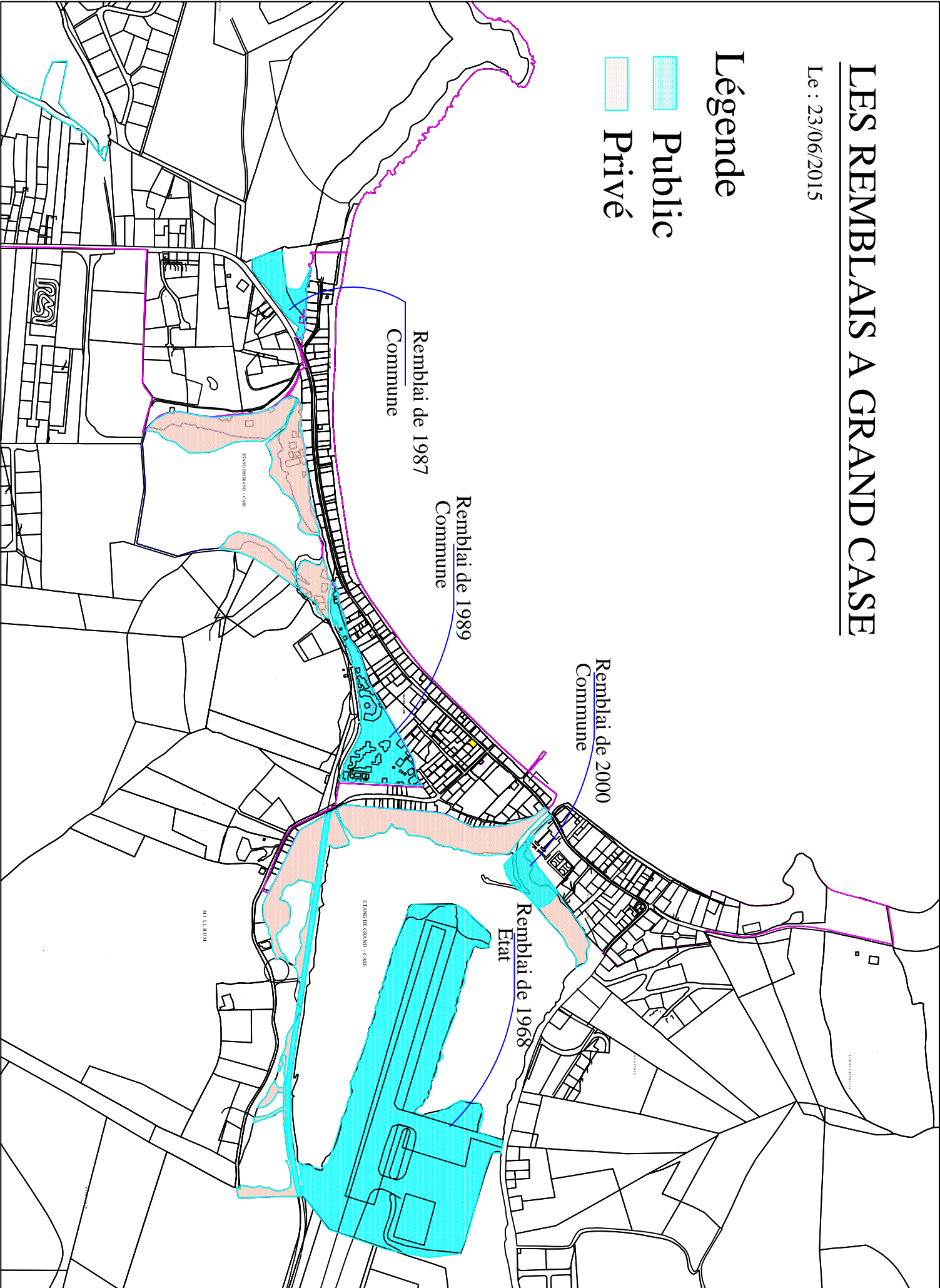


LES REMBLAIS A GRAND CASE

Le : 23/06/2015

Légende

- Public
- Privé



Annexe 3

Refus d'accord d'une AOT en Guadeloupe



MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT
DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER

MINISTÈRE DU LOGEMENT
ET DE L'HABITAT DURABLE

Direction de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement de la Guadeloupe

Les Abymes, le 03 MAI 2016

DéAL Guadeloupe

Service Prospective Aménagement et
Connaissance du Territoire

Pôle Appui et Gestion des Territoires
Unité Gestion de l'Espace Littoral

Nos réf. : **16-126**

Vos réf. : votre demande d'autorisation reçue le 26 avril 2016

Affaire suivie par : Liliane MONTOUT

liliane.montout@developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 0590 60 41 11

Monsieur ,

Par lettre rappelée en référence, vous sollicitez de l'État, l'autorisation d'occuper temporairement le domaine public maritime de la commune du Gosier, au même titre que les deux occupants actuels de la plage de la Datcha.

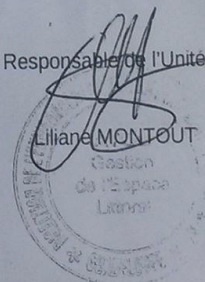
J'ai le regret de vous informer qu'aucune autorisation n'a été délivrée par nos services pour occuper la plage de la Datcha, plage principale du Gosier ouverte au grand public.

Aussi, toute occupation privative sur le domaine public maritime sans autorisation donnerait lieu à un procès-verbal de grande voirie.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

La Responsable de l'Unité GEL



Les occupations du sol sans titre en Guadeloupe et à l'île de Saint Martin : une analyse comparative

Mémoire de master ESGT-CNAM, Le Mans 2016

Résumé

Les territoires d'outre-mer sont fréquemment sujets à des problèmes d'occupations de terrains sans que l'occupant n'ait de titre. Ici les cas de la Guadeloupe et de Saint Martin seront étudiés. Bien que ces deux îles soient françaises, l'occupation et l'utilisation du sol sont complètement différentes, avec des règles et des coutumes totalement opposées. Cela a engendré des différences au niveau des problématiques auxquelles elles doivent faire face. Elles sont donc sujettes à une double occupation sans titre, concernant tant les terrains privés que ceux de l'Etat.

Suite aux nombreux problèmes engendrés par ces occupations illégales sur le domaine public et notamment dans la zone des cinquante pas géométriques (assez souvent insalubres et situées dans des zones soumises aux risques naturels), l'État a mis en place une série de mesures visant à stopper le développement de celles-ci et à protéger les espaces naturels. Ces mesures ont également permis aux occupants de cette zone de régulariser leur occupation en leur offrant la possibilité à d'acquérir la propriété sous certaines conditions.

Afin de pallier les problèmes récurrents d'occupation des propriétés privées et de faire face aux problèmes de successions non réglées, aux erreurs du cadastre et à l'absence de titre, Géomètres Experts et notaires se sont réunis. Des méthodes de travail et des solutions ont alors été établies offrant une meilleur sécurité juridique.

Mots clés : territoires d'outre-mer, occupation illégale, titre, terrains privés, domaine public, géomètre expert, notaire

Abstract

Overseas territories have often been subject to land occupation issues, when the occupant has no document of title. In this report, specific situations of Guadeloupe and Saint Martin have been studied. Both islands are french, however land occupation and usage have been really different with totally opposite rules and customs. This situation has generated different issues to be considered. They are subject to double occupation without document of title, both for private and state lands.

Because of many problems generated by these illegal occupations of public lands, especially in the area of « non geometrical conquests » (very often insalubrious and located in high natural risk areas), government has put a series of measures in place, aiming at stopping development of these occupations and at protecting natural areas. It was also made possible for the occupants of this area to regularize their occupation by purchasing their property the under specific conditions.

Chartered surveyor and notaries met in order to tackle recurrent problems of private land occupation and to face problems of unsettled successions, mistakes on cadastral register and absence of document of title. Working procedures and solutions have been found, providing a better legal safety.

Key words : overseas territories, illegal occupation, document of title, private lands, state land, chartered surveyor, notaries