

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4721)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

Retiré

AMENDEMENT

N ° 2723

présenté par

Mme Ali, Mme O'Petit, M. Kamardine, M. Serva, Mme Kéclard-Mondésir, Mme Guion-Firmin,
M. Lénaïck Adam et M. Vuilletet

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 77 BIS, insérer l'article suivant:**

L'article 35 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. - À Mayotte, l'opérateur public foncier ou le groupement d'intérêt public doté de la personnalité morale et chargé de la procédure de titrement, apprécie la validité des titres de propriété établis sous seings privés et antérieurs au 1^{er} janvier 2008.

« L'opérateur public foncier ou le groupement d'intérêt public est également compétent pour établir la validité des titres établis sous-seing avant le 1^{er} janvier 2008 et des titres non frappés par la prescription acquisitive.

« Un décret précise les modalités de mise en œuvre des alinéas précédents. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de repli.

La Commission d'Urgence Foncière mise en œuvre par les dispositions de l'article 35-1, préfiguration du Groupement d'Intérêt Public visé à l'article 35 de ladite loi, voit à ce jour ses missions limitées, étant entendu qu'elle contribue à permettre la reconnaissance de titres, sans détenir un pouvoir décisionnel, une compétence quasi-juridictionnelle à l'instar de l'ancienne Commission de vérification chargée de déterminer les droits que les particuliers ou les collectivités locales dans la zone des cinquante pas géométriques.

Les missions de la CUF ont pour objet :

1° De collecter et d'analyser tous les éléments propres à inventorier les biens fonciers et immobiliers dépourvus de titres de propriété ainsi que les occupants ne disposant pas de titres de propriété ;
2° D'établir le lien entre un bien et une personne, afin de constituer ou de reconstituer ces titres de propriété. »

Il s'agira des fonctions également exercées par le GIP local.

Le GIP ne sera pas toujours pas en mesure de trancher le sort des demandes de régularisations foncières antérieures et postérieures à 2008. Il s'agit de mutations immobilières, régulièrement conclues sous seing privé avant 2008 mais non publiés au livre foncier. Ces actes sont parfois « légalisés » en mairie ou enregistrés (la date de la « légalisation » pouvant être postérieure de plusieurs mois, voire plusieurs années, à celle mentionnée sur l'acte) mais sont, dans la grande majorité des cas, conclus entre les parties sans justificatif de date certaine.

Une autre difficulté reste non tranchée et ne sera pas soumise à l'appréciation du GIP. La question de la régularisation d'occupations trentenaires remontant au moins partiellement – et inévitablement - à une période antérieure à 2008 régie par le système du livre foncier lequel prévoit que « la prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droits réels ou charges sur des immeubles immatriculés... » (D. 1911, art. 72). Le titre publié au Livre foncier est définitif (D. 1911, art. 6 et 118) et inattaquable (D. 1911, art. 118). Il est donc imprescriptible. L'usucapion ne permet pas de surmonter les indivisions successorales dans lesquelles restent malgré eux enfermés les héritiers présumés, croyant à tort s'être répartis les parcelles que chacun d'eux exploite et vivifie.

Il est ainsi proposé de confier au GIP cette compétence qui sera exercée dans les conditions et modalités définies par décret.