

**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 AVANT DISCUSSION****AMENDEMENT**

N ° 3255

présenté par  
Mme Sage

-----

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

L'article 35-1 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« La commission mentionnée au premier alinéa, ou le groupement d'intérêt public mentionné au même premier alinéa, procède également à la collecte des actes sous seing privé ou des actes de cadis-notaires translatifs de propriété ou de droits de propriété, non déposés à la conservation de la propriété immobilière avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Elle vérifie l'identité des cocontractants ou des bénéficiaires, l'origine du bien et sa consistance, la date d'entrée en possession et l'occupation notoire et paisible depuis l'entrée en possession. Elle réunit tous les éléments propres à démontrer que les cessions ou mutations de droits étaient parfaites au moment de l'acte sous seing privé.

« Le dossier instruit est incorporé au fichier « Inventaire » de la commission ou du groupement d'intérêt public.

« Lorsqu'une personne physique titulaire d'un acte sous seing privé saisit la commission d'urgence foncière ou le groupement d'intérêt public aux fins de validation de son acte, la demande fait l'objet dans les 8 jours du dépôt et durant six mois, de mesures d'affichage pour information des tiers, à la mairie du lieu de dernière résidence connue des parties à l'acte sous seing privé, à la mairie de situation des biens et sur le site internet de la commission mentionnée au premier alinéa. « Le dossier ne pourra pas être clos avant l'expiration de ce délai.

« Sur demande de la ou des personnes intéressées, un exemplaire du dossier d'instruction clôturé est déposé par la commission devant la juridiction judiciaire compétente pour validation ou annulation

de l'acte. Il appartient à la personne demanderesse préalablement avisée du dépôt, de donner la suite de son choix. »

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le présent amendement vise à favoriser la résolution de la problématique foncière à Mayotte, en permettant une régularisation des actes sous seing privé et actes de cadis n'ayant pas fait l'objet d'une inscription.

La publicité foncière à Mayotte a été réformé par l'ordonnance de 2005, entrée en vigueur le 01/01/2008. Cette ordonnance abroge le système antérieur des décrets de 1911-1931. En ce qui concerne les transactions, elle prescrit le retour à l'acte authentique à peine de caducité de l'acte sous seing privé non réitéré devant notaire (ou administration ou juridiction) dans les six mois de sa date.

En ce qui concerne les successions, les cadis ayant été déchargé des fonctions notariales en 2010, le passage par le notaire et la forme authentique des actes s'impose également depuis.

Il y a tout lieu d'interpréter le délai de trois ans de mise en application de l'ordonnance de 2005 comme une période destinée à purger les situations qui avaient échappé au titrement et à la publicité foncière, sous l'empire des décrets de 1911-1931. Un nombre important de détenteurs d'actes sous seing privé et d'actes de cadis n'ayant pas requis l'immatriculation ou l'inscription dans ce délai, ils ne peuvent pas justifier de leur droit de propriété.

Ces situations, estimées par sondage à environ 30 000, restent sans solution depuis 2008.