

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

1 7 ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission d'enquête sur les dysfonctionnements obstruant l'accès à une justice adaptée aux besoins des justiciables ultramarins

- Audition, ouverte à la presse, de Mme Rosalie Gaschet, présidente de l'association pour la sauvegarde du patrimoine martiniquais (Assaupamar) et M. Pierre Gallet de Saint-Aurin, responsable juridique..... 2
- Présences en réunion..... 13

Mercredi
12 novembre 2025
Séance de 17 heures 15

Compte rendu n° 52

SESSION 2025-2026

**Présidence de
M. Frantz Gumbs,
Président de la commission**



La séance est ouverte à dix-sept heures trente.

M. le président Frantz Gumbs. Notre commission d'enquête a pour objet d'évaluer la mise en œuvre de la politique d'accès au droit et à la justice dans les territoires ultramarins et d'identifier précisément les obstacles qui subsistent encore dans ces territoires pour assurer l'égal accès de tous nos concitoyens au droit et à la justice.

Je précise qu'il ne nous est pas permis d'évoquer des affaires judiciaires en cours du fait de la séparation des pouvoirs mais que vous pourrez, sous cette réserve importante, nous faire part de votre expérience de la justice en Martinique.

Je rappelle que cette audition est ouverte à la presse et qu'elle est retransmise en direct sur le site de l'Assemblée nationale. Je vous rappelle également que l'article 6 de l'ordonnance du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires impose aux personnes entendues par une commission d'enquête de prêter serment de dire la vérité, toute la vérité, rien que la vérité. Je vous invite donc à lever la main et à dire « je le jure ».

(Mme Rosalie Gaschet et M. Pierre Gallet de Saint-Aurin prêtent serment.)

Mme Rosalie Gaschet, présidente de l'association pour la sauvegarde du patrimoine martiniquais (Assaupamar). L'Assaupamar est une association de sauvegarde du patrimoine martiniquais, agréée de défense de la nature, qui fête ses 45 ans cette année. Notre association a porté plusieurs débats fondamentaux, tels que la protection des mangroves ou la définition des zones urbanisées, participe à plus d'une quarantaine de commissions institutionnelles et protège également le foncier naturel et agricole contre les projets déséquilibrés. Nous intervenons également pour aider des familles, qui sont nombreuses à avoir sollicité notre assistance, contre des démolitions illégales, des dépossession infondées ou des vols de foncier.

M. Pierre Gallet de Saint-Aurin, responsable juridique de l'Assaupamar. Notre association œuvre pour la défense du patrimoine martiniquais, la protection des espaces naturels et l'éducation populaire à l'environnement. À ce titre, nous nous opposons parfois à des projets qui nous paraissent excessifs en termes de consommation de terres agricoles ou naturelles. Dans cette mission de protection des terres, la question de la propriété constitue un angle d'approche important pour préserver les territoires agricoles et naturels.

Nous avons ainsi été amenés à soutenir des familles confrontées à des opérations de dépossession surprenantes et, pour être franc, frauduleuses. Après avoir exposé notre action dans la presse, nous nous sommes retrouvés assaillis par de nombreuses personnes nous faisant part de leurs difficultés à faire reconnaître leurs droits de propriété, y compris devant la justice. Bien que ce ne soit pas notre mission principale, nous avons rapidement été saisis de plusieurs dizaines, puis de plusieurs centaines de dossiers. Nous gérons actuellement plus de 500 cas, ce qui révèle non plus une difficulté individuelle mais un véritable problème sociétal. Chaque lundi soir, lors de nos portes ouvertes, une dizaine de nouveaux cas d'appropriation foncière abusive nous sont ainsi soumis.

La situation foncière en Martinique diffère significativement de celle de l'Hexagone. Alors que sur le territoire national, la propriété foncière remonte à environ 2 000 ans, avec des actes datant de l'époque gauloise, la propriété foncière en Martinique n'a débuté qu'en 1635, dans un contexte très particulier. Elle s'est développée sous un régime de titrisation réservé à

une partie de la population, tandis qu'une autre partie n'y avait pas accès, certains individus étant même privés de la propriété de leur propre corps. À partir de 1848, une partie de la population a pu accéder à la citoyenneté et devenir propriétaire foncier. C'est précisément ce groupe de population qui, aujourd'hui, rencontre les plus grandes difficultés à établir ses titres de propriété.

Mais au-delà des seules problématiques liées à la titrisation, ce sont des enjeux fondamentaux de justice, de droit et de fonctionnement institutionnel que nous souhaitons porter à l'attention de la représentation nationale. Nous avons, par exemple, découvert l'existence d'un conteneur rempli de titres notariés, issus des archives d'une étude notariale, ouvert, en pleine nature, exposé à la pluie et au vent et accessible à quiconque. Malgré les signalements que nous avons adressés aux autorités compétentes, aucune mesure n'a été prise, et le conteneur demeure à ce jour dans cet état. Ces archives manquent parfois à des personnes tentant de reconstituer leur chaîne de propriété, fait peser une absence de continuité sur toute l'étude notariale, qui permet parfois à des individus habiles de reconstituer avec créativité des éléments que les conservations ne prouvent pas.

Par ailleurs, si la loi Letchimy a introduit des mécanismes de facilitation de la titrisation afin de permettre à des populations privées de titres de faire reconnaître leur propriété, elle a également ouvert la voie à certains abus. Ainsi, aux archives départementales, les titres fonciers sont parfois conservés en double exemplaire, à la fois dans les archives notariées anciennes et dans celles de la conservation des hypothèques qui leur ont été confiées. Nous avons pu constater que, pour certains dossiers, les versions divergeaient, certains documents faisant apparaître des ayants droit supplémentaires qui, ultérieurement, se prévalaient d'une antériorité contestable pour formuler des demandes de prescription acquisitive, en contradiction avec d'autres pièces pourtant tout aussi officielles.

Mme Rosalie Gaschet. Je tiens à insister sur l'affaire du conteneur de titres retrouvé sur un terrain privé, dans la commune de Saint-Joseph en Martinique, car elle constitue la clé des problèmes de justice foncière que connaît l'île. Ce conteneur, déposé il y a 27 ans à la suite de la radiation d'une étude notariale, est resté sur ce domaine durant toutes ces années. La directrice des archives a pourtant alerté, à plusieurs reprises, l'État et la collectivité territoriale de Martinique (CTM), sans qu'aucune mesure ne soit prise. Nous avons, de notre côté, également sollicité le préfet, car l'historique foncier de l'ensemble du territoire martiniquais dépend directement des documents contenus dans ce conteneur.

Aujourd'hui, plus d'une trentaine de familles sont sous la menace d'une expulsion. Celles-ci ont été assignées en justice, soit en raison de l'apparition soudaine de titres de propriété, soit de revendications fondées sur une prescription trentenaire, alors même qu'elles occupent leurs terrains depuis plus d'un siècle. Malheureusement, elles n'ont pas été en mesure de faire valoir leurs droits de propriété, leurs titres se trouvant très vraisemblablement dans ce conteneur. Toutes ont perdu leurs procès, tant en première instance qu'en appel, avant de solliciter notre appui. L'examen de leurs dossiers nous a permis de mettre en évidence que les personnes se prévalant de la propriété de vastes parcelles présentaient en réalité des titres falsifiés, relevant de l'historique du précédent. Nous avons alors entrepris de les assister dans la reconstitution de leur généalogie et dans la recherche de leurs titres. Une fois réunis des éléments suffisamment probants, nous les avons incitées à déposer plainte. Or ces plaintes, et c'est là où le bât blesse, ont été classées sans suite, deux semaines seulement après leur dépôt, sans qu'aucune audition ne soit menée et sans que la moindre enquête ne soit lancée. Ces familles demeurent donc, à ce jour, sous la menace d'une expulsion et la semaine dernière encore, la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de

Martinique leur a adressé un courrier les invitant à rechercher un nouveau logement. Pour une seule de ces parcelles, ce sont 17 maisons, abritant 55 personnes, qui sont menacées d'expulsion, et il ne s'agit là que d'un exemple.

Ce conteneur abandonné renfermait pourtant des extraits de titres de propriété ainsi que des testaments. Lorsque le personnel des archives s'y est enfin rendu, les documents étaient non seulement altérés par l'humidité, mais également pillés, plusieurs personnes s'étant manifestement déjà servies. Nous voyons ainsi apparaître aujourd'hui des titres nouvellement confectionnés, qui s'appuient précisément sur l'origine de propriété figurant dans les documents contenus dans ce conteneur.

Les familles concernées sont totalement livrées à elles-mêmes. Un député s'est rendu sur place et a pu, à nos côtés, constater les graves dysfonctionnements d'une justice qui, systématiquement, classe sans suite les plaintes déposées pour escroquerie, abus de confiance et falsification de documents.

Nous avons récemment identifié, avec notre commission juridique, un dossier particulièrement emblématique, dans lequel l'ensemble de la chaîne de responsabilité aurait dû être mis en cause. Il s'agissait d'une prescription trentenaire portant sur un terrain. L'individu se prétendant propriétaire du terrain affirmait l'occuper depuis plus de 30 ans, alors même qu'il ne résidait pas dans la commune. Il a, en réalité, falsifié l'acte de naissance de son père décédé dans deux mairies différentes. Après avoir alerté l'opinion publique sur les réseaux sociaux, une enquête a enfin été ouverte et nous avons été entendus. Toutefois, lors de l'audience, qui s'est tenue il y a quinze jours, nous avons appris que le scellé contenant la preuve de la falsification avait disparu dans les locaux de la gendarmerie. L'avocat de la partie adverse s'est alors empressé de souligner l'absence de pièces probantes, alors même que l'enquête avait permis de recueillir des témoignages, de procéder à des auditions et d'effectuer des contrôles attestant de la fraude.

Dans ce contexte, nous nous interrogeons sur les moyens d'agir pour venir en aide à cette population en détresse car, comme Pierre Gallet vous l'a indiqué, nous recevons chaque semaine plus de 30 nouvelles personnes. Pas plus tard que lundi dernier, nous étions confrontés à l'arrivée de plus de 45 personnes, pour la plupart âgées, profondément scandalisées par cette situation, au point que nous n'avions même pas suffisamment de chaises pour les accueillir.

Permettez-moi de vous rapporter un autre exemple, particulièrement révélateur. Il s'agit d'un homme de 72 ans, habitant une commune du sud, qui possède un titre de propriété en bonne et due forme, attestant de l'occupation de sa maison depuis plus de 30 ans. Un jour, un individu se présente à son domicile en affirmant être le véritable propriétaire du terrain. Lorsque notre septuagénaire lui oppose son propre titre, l'autre homme en exhibe un également. Nous avons constaté que ce second titre avait été établi par le même notaire qui, trente ans plus tôt, avait vendu le terrain à l'occupant actuel. Il a ensuite eu un geste, que nous déplorons, qui l'a conduit à séjourner deux mois en prison pour avoir défendu sa terre.

M. Pierre Gallet de Saint-Aurin. L'homme a sorti un fusil pour exiger le départ de la personne venue l'expulser, alors même qu'il disposait d'un titre de propriété valide. Cet acte a été jugé répréhensible par les forces de l'ordre et lui a valu deux mois d'incarcération, alors qu'il ne faisait que défendre un bien dont il était le propriétaire légitime. Une telle situation soulève de graves interrogations car c'est le même notaire qui a délivré le titre initial, puis le nouveau, en ignorant totalement l'existence du premier et en omettant d'établir une origine de propriété complète.

L'autre exemple évoqué par notre présidente concernait une famille menacée de perdre son terrain en raison d'un document de filiation falsifié. Nous avons pu démontrer, devant le tribunal, qu'elle était la propriétaire légitime, ce qui a permis de les mettre à l'abri. L'analyse du procédé employé par l'usurpateur révélait une chaîne entière de contestations utiles au rétablissement de la vérité, notamment les lieux précis où la filiation avait été frauduleusement établie, ainsi que les raisons pour lesquelles les notaires n'avaient pas posé les bonnes questions. Cependant, la disparition de la pièce à conviction a anéanti tout un pan de l'instruction, et les débats se sont exclusivement centrés sur la confirmation des droits de propriété.

Nous avons également connaissance du cas d'une commune ayant perdu plusieurs biens fonciers, qui se sont retrouvés enregistrés au nom d'un individu portant le même patronyme que le maire. Les terrains ont commencé à être cédés et le nouveau propriétaire a été contacté par l'administration fiscale, qui lui réclamait les taxes foncières correspondant à ces nombreuses propriétés. Sa réponse négative, niant détenir la propriété de ces parcelles, a suscité des interrogations et déclenché une enquête. Malheureusement, la gendarme chargée du dossier ayant pris sa retraite entre-temps, ce dernier n'existe plus. Malgré nos relances, nous nous retrouvons confrontés à une situation où la question ne porte plus tant sur la loi que sur les conditions de son application.

La difficulté tient à l'expérience même des justiciables qui, nourrissant un doute qu'ils peinent à formuler, se heurtent à des documents qui ne reflètent pas la réalité de leur situation. L'impossibilité d'obtenir les pièces nécessaires profite ainsi à des personnes habiles, capables de faire valoir des droits indus. Lorsque ces affaires sont portées devant la justice pénale, elles sont rapidement classées, et des situations complexes, que les justiciables ont eu du mal à exprimer, ne sont pas réellement instruites, et se voient clôturées en quinze jours, sans audition ni demande de pièces complémentaires.

Nous avons dès lors le sentiment que la société essaie de titriser à toute force et que celui qui, grâce à sa connaissance du système plutôt qu'à une démonstration transparente des faits, parvient à solliciter un titre, bénéficie d'un avantage. Sans rechercher la polémique, je souhaite évoquer une affaire qui fait couler beaucoup d'encre et divise l'opinion publique. Je ne la mentionne pas pour commenter une procédure en cours, mais pour illustrer la perception sociale qu'elle suscite. Il s'agit d'Hervé Pinto, victime d'une prescription déclarée frauduleuse. Pendant que la procédure se déroulait, d'autres personnes ont pu acquérir ces biens sur la base de cette même prescription. La propriété initiale a alors été opposée à la propriété suivante, et les acquéreurs ont été reconnus propriétaires, tandis que M. Pinto a été condamné à une peine d'emprisonnement.

M. le président Frantz Gumbs. Je vous rappelle que les cas particuliers en cours d'instruction ne doivent pas être évoqués.

Le phénomène que vous dénoncez existe-t-il de longue date ou s'agit-il d'une situation récente ? Ce problème concerne-t-il l'ensemble de la Martinique ou est-il circonscrit à un espace spécifique ?

Mme Rosalie Gaschet. Ce problème existe depuis des générations, à la différence que nos aïeux n'avaient pas la possibilité d'ester en justice et ont donc laissé faire. Aujourd'hui, la loi Letchimy n'est pas au bénéfice des Martiniquais, puisque nous constatons que des titres sont établis sur des terrains occupés depuis fort longtemps par certains habitants. Le problème est donc ancien, mais nous n'avons véritablement commencé à travailler sur ces dossiers que depuis une dizaine d'années, lorsque nous avons commencé à constater que des Martiniquais

étaient chassés de leurs terres. Ce phénomène ne touche pas une catégorie particulière de la population, mais concerne l'ensemble des Martiniquais. Comme Pierre l'a indiqué, nous traitons désormais plus de 500 dossiers et des plaintes sont régulièrement déposées, mais elles sont systématiquement classées sans suite, ce qui conduit inéluctablement ces personnes à perdre leurs terrains.

Nous affirmons donc qu'un véritable problème se pose en Martinique, tant sur le plan environnemental que foncier. En Martinique, si vous n'avez pas de terres, vous n'êtes pas un peuple. Nous assistons à notre disparition progressive de notre propre territoire, dans une indifférence générale, comme en témoigne l'affaire du conteneur de titres. Cette situation, profondément inadmissible, n'a donné lieu à aucune investigation, alors même que toutes les autorités compétentes en étaient informées. Nous nous interrogeons donc sur les raisons pour lesquelles aucune d'entre elles n'a pris l'initiative d'examiner ce qu'il s'est passé avec ce conteneur, alors même que plus de 15 000 extraits de titres manquent aux archives territoriales de la Martinique.

M. le président Frantz Gumbs. Depuis combien de temps ce conteneur est-il laissé ainsi à l'abandon ?

Mme Rosalie Gaschet. Depuis 27 ans.

M. le président Frantz Gumbs. Le problème du foncier concerne-t-il l'ensemble de la Martinique ou seulement une partie du territoire ?

Mme Rosalie Gaschet. Cela concerne l'ensemble de la Martinique, car ce conteneur renfermait l'histoire même des Martiniquais à travers leurs titres de propriété. Il ne s'agit pas d'un problème d'indivision, mais bien d'une difficulté à retrouver les titres de propriété. Ainsi, vous trouverez le titre du voisin qui mentionne une licitation, car nous savons qu'à l'époque, de nombreuses ventes aux enchères avaient été organisées pour résoudre les situations d'indivision au sein des familles. Sur ce même titre, vous constaterez que le voisin a acquis un lot, ce qui correspond à une vente aux enchères que nous avons pu retrouver. Nous nous efforçons en effet de reconstituer l'historique de ces parcelles cédées et nous consultons Gallica, qui peut nous confirmer, par exemple, qu'une vente aux enchères a bien eu lieu. Il nous arrive ainsi de retrouver un titre, mais pas les autres. Or sur ces mêmes parcelles, nous découvrons que d'autres personnes ont établi des titres en se fondant précisément sur cette vente mentionnée dans Gallica. Se pose alors la question de savoir pourquoi ces titres issus de la vente aux enchères ne figurent ni à la publicité foncière, ni aux archives départementales, ni dans les registres du tribunal. Nous faisons ainsi le constat d'une disparition manifeste des documents originaux.

Fort heureusement, Gallica nous permet de confirmer l'existence antérieure de ces titres, mais la chaîne de propriété se trouve rompue. Et c'est à partir de cette rupture que nous observons de grands propriétaires s'appropriant des terres comprenant plusieurs lots qui, à l'origine, avaient été vendus séparément.

M. Jiovanny William (SOC). L'Assaupamar nous a adressé un courrier le 23 juin 2025 pour nous alerter sur la situation de ce conteneur. J'ai personnellement écrit aux archives départementales sans obtenir aucune réponse et je considère, monsieur le président, que cette commission d'enquête devrait auditionner les représentants des archives départementales car, de manière systématique, ces opérateurs publics font la sourde oreille lorsque nous les sollicitons. Cette commission d'enquête devrait également auditionner le service du contrôle de

légalité ainsi que la chambre des notaires car, lorsque nous parlons de justice, nous englobons la justice civile, pénale et administrative. Le sentiment de justice pour nos concitoyens repose sur cette globalité.

Selon vous, le service du contrôle de légalité dispose-t-il de ressources humaines suffisantes et des compétences requises pour traiter cette question foncière ? Par ailleurs, les services d'enquête judiciaire et les officiers de police judiciaire sont-ils suffisamment formés pour appréhender ces problématiques foncières ? Car en face, ceux qui se livrent à la spoliation et à la spéculation sont, eux, particulièrement bien formés. Enfin, selon vous, faudrait-il interdire la revente de biens immobiliers issus de la prescription pendant un certain délai afin d'éviter précisément les effets de cette théorie de l'apparence ?

Je vous remercie pour votre engagement et votre travail. Vous savez à quel point je les reconnais, même si nous divergeons parfois dans nos positions.

M. Pierre Gallet de Saint-Aurin. Je vous remercie, monsieur le député, pour l'attention que vous portez à l'Assaupamar, qui s'efforce, à sa mesure, de contribuer à la construction d'un avenir joyeux, à la fois pour les générations futures et pour l'environnement, notamment face aux difficultés foncières.

Nous constatons que le contrôle de légalité n'est pas à la hauteur des besoins. Il ne m'appartient pas de juger s'il s'agit d'un manque de moyens mais nous relevons, en matière de contrôle de légalité et d'instruction des permis de construire, des situations manifestement inacceptables.

Notre association assure un travail de veille sur le droit de l'urbanisme. L'an dernier, sur quatorze procédures judiciaires engagées, treize décisions nous ont été favorables. Une telle proportion est anormalement élevée. Le contrôle de légalité en matière d'urbanisme ne constitue pas notre vocation première, mais nous nous retrouvons contraints d'en assumer une partie. Cette réalité a d'ailleurs été relevée par le tribunal administratif et reprise dans la rédaction actuelle du schéma d'aménagement régional. Cette situation met en lumière l'insuffisance du contrôle face aux enjeux auxquels nous sommes confrontés.

Il conviendrait de s'interroger sur la formation des officiers de police judiciaire aux spécificités de notre territoire, tant ces dernières sont nombreuses et marquées. La rupture dans la chaîne des titres de propriété et l'introduction d'imprécisions dans leur suivi ouvrent des opportunités à des personnes habiles. Il devient donc indispensable de développer une expertise équivalente afin de contenir ces pratiques dans des limites acceptables. Des efforts importants doivent donc être entrepris dans ce domaine.

M. Jiovanny William (SOC). Je reformule ma troisième question, qui présente un caractère technique et que nous avons évoquée concernant la théorie de l'apparence. Pour éviter l'application de cette théorie, serait-il selon vous opportun d'interdire pendant une certaine période la revente d'un bien immobilier issu de la prescription ? Cette mesure empêcherait le chevauchement de prescriptions et préviendrait la revente immédiate d'un bien récemment acquis par la prescription, situation qui priverait de fait toute personne souhaitant contester en raison d'un blanchiment du titre de propriété.

M. Pierre Gallet de Saint-Aurin. La loi Letchimy avait pour objectif initial de permettre aux familles dépourvues de titre, mais possédant paisiblement un terrain, d'obtenir un acte de propriété, afin d'éviter que l'absence de documentation ne soit transmise aux

générations futures. Nous constatons cependant, à présent, des situations dans lesquelles un promoteur engage une procédure de prescription acquisitive pour réaliser quatorze logements, avant de reproduire le même procédé, quelques centaines de mètres plus loin, afin d'en construire une soixantaine d'autres. Une telle pratique soulève des interrogations légitimes quant à la réalité de l'occupation dans le temps sur laquelle ces démarches s'appuient. Nous observons un véritable effet d'aubaine dans l'attribution de titres fondés sur la prescription acquisitive, qui permet à certains promoteurs de développer leurs activités.

La promotion immobilière, en tant que telle, est une bonne chose et je comprends qu'elle soit soutenue par le gouvernement ; encore faut-il qu'elle soit encadrée. Si l'intention consiste à permettre aux populations détenant légitimement un bien d'en obtenir le titre, il convient alors d'entourer ce dispositif de garanties, notamment par une interdiction de cession pendant une durée déterminée, ne serait-ce que les trente années prévues par le régime général.

Mme Rosalie Gaschet. Il me semble en effet impératif d'encadrer ces pratiques et d'interdire les ventes rapides après prescription. Nous recensons actuellement plus de quinze plaintes liées à ces prescriptions trentenaires, notamment parce que certaines d'entre elles, particulièrement dans la commune des Trois-Îlets, ont été réalisées malgré la présence d'occupants sur les terrains concernés.

Je tiens à illustrer cette situation par un exemple concret qui démontre l'anarchie folle qui règne en Martinique. Un important promoteur a engagé une prescription trentenaire sur plus de dix hectares afin d'y développer des projets immobiliers. Il a fallu la vigilance des citoyens du Lamentin pour alerter les autorités et constater que cette prescription n'aurait jamais dû être accordée, ce promoteur n'ayant jamais habité ni possédé ces dix hectares. Nous nous interrogeons légitimement sur la manière dont le notaire a pu valider cette prescription et sur l'identité des témoins ayant attesté connaître cette personne. Cette situation révèle l'existence d'un réseau de personnes qui semblent agir en véritable bande organisée pour déposséder les Martiniquais de leurs propriétés et en tirer profit.

Pour répondre à la question du député Giovanni William, j'affirme que la loi sur la prescription trentenaire doit être révisée et améliorée. Un délai de dix ans s'avère insuffisant, car il correspond précisément à la période durant laquelle nos jeunes partent étudier en France hexagonale, pour découvrir à leur retour qu'ils ne sont plus propriétaires de leurs terres. Nous revendiquons notre appartenance pleine et entière à la France, où le délai est de trente ans. Il devrait donc être de trente ans en Martinique également. Cela laisserait suffisamment de temps pour évaluer la légitimité des situations.

M. Pierre Gallet de Saint-Aurin. Nous sommes en outre confrontés à de nombreux dossiers où des permis de construire ont été délivrés au détriment de la propriété. Lorsque le tribunal administratif est saisi, il considère qu'il n'appartient pas à l'autorité municipale, qui statue sur le droit de l'urbanisme, de vérifier la propriété. Or en Martinique comme en Guadeloupe, la propriété demeure fragile en raison de cette titrisation précipitée. Si nous devons accepter cette titrisation accélérée, nous pourrions exiger en contrepartie que les municipalités s'assurent de l'existence d'un titre de propriété authentique, plutôt que de se contenter d'une simple attestation sur l'honneur du demandeur.

M. Jean-Philippe Nilor (LFI-NFP). Je souhaite avant saluer le travail remarquable accompli depuis des décennies par l'Assaupamar pour la sauvegarde du patrimoine foncier martiniquais.

Il est essentiel de comprendre qu'en Martinique, la terre représente bien plus qu'un simple bien économique, et qu'elle constitue un véritable héritage, un lien de mémoire et d'identité, transmis à travers les générations. Or notre histoire foncière est profondément marquée du sceau de l'injustice, de l'accaparement et de la dépossession.

Ma question, à laquelle la présidente a déjà partiellement répondu, est la suivante : dans quelle mesure le fait de bénéficier d'un régime dérogatoire de raccourcissement concernant l'usucapion, affaiblit-il les droits des possesseurs légitimes et favorise-t-il de nouvelles formes de spéculation, voire de prédation foncière, souvent au détriment des familles martiniquaises ?

Pouvez-vous nous indiquer clairement si le fait de s'écarter du droit commun et de nous imposer un délai réduit à 10 ans, au lieu de 30 ans ailleurs en France, compromet la préservation du patrimoine foncier martiniquais ?

M. Pierre Gallet de Saint-Aurin. La propriété ne se perd pas par le non-usage, mais l'usucapion constitue une prime accordée à celui qui s'occupe effectivement du terrain. Le fait crée le droit. En Martinique, compte tenu des difficultés spécifiques et des déplacements considérables de population, les jeunes se voient fréquemment contraints à l'exil, pour une ou deux années de formation, parfois pour toute une carrière professionnelle. Ils ne peuvent dès lors exercer sur leur propriété familiale la vigilance dont dispose une personne présente sur place. Le fait d'être obligés, en raison de la structure sociale, de quitter la Martinique plus facilement, puis d'être pénalisés pour n'avoir pas surveillé attentivement leurs biens, engendre un déséquilibre qui s'apparente à une double peine pour le citoyen des Antilles.

Mme Béatrice Bellay (SOC). Je tiens à exprimer ma profonde admiration pour le travail que vous accomplissez, qui constitue désormais une véritable mission d'utilité publique. Notre présence ici vise évidemment à exercer un contrôle sur l'action de l'État et à approfondir les questions qui vous ont été posées mais également, le cas échéant, à envisager une réforme de la législation applicable.

Concernant la prescription acquisitive, je m'interroge, au-delà de la période de revente évoquée par Giovanni William, sur la pertinence de réglementer la taille des parcelles pouvant faire l'objet d'usucapion. Comment une personne peut-elle objectivement occuper paisiblement pendant trente ans une parcelle de dix hectares à elle seule ? Cette situation apparaît pourtant sur certains actes de prescription acquisitive, qui affirment que des individus se sont comportés en propriétaires sur de telles superficies, ce qui suscite des doutes légitimes. Ne devrions-nous pas recadrer l'usucapion vers son objectif premier, à savoir la régularisation de situations souvent intrafamiliales sans titre de propriété ?

Ne serait-il pas également judicieux, eu égard notamment à la situation du conteneur abandonné, d'établir une obligation d'informatisation des demandes avec un fichier accessible aux notaires, permettant d'identifier les personnes engagées dans des procédures d'usucapion ? Ce dispositif permettrait de repérer les cas suspects, notamment lorsque des personnes prétendent occuper simultanément plusieurs parcelles de plusieurs hectares comme résidence principale. Il me paraît essentiel de constituer une base de données recensant non seulement les demandeurs mais également les témoins. Des informations qui me parviennent révèlent en effet que certains témoins récurrents valident l'occupation de multiples parcelles alors que certains d'entre eux ne résident même pas en Martinique. Ce fichier, que j'imaginerais géré par le tribunal et accessible au public, vous semble-t-il constituer une mesure opportune ?

Mme Rosalie Gaschet. La question de l'informatisation des documents s'avère effectivement essentielle, particulièrement concernant les biens des collectivités. Le cas bien connu de tous les Martiniquais concernant l'ancien maire de Saint-Joseph illustre parfaitement cette problématique. Ce dernier a détourné plus de quarante-quatre terrains municipaux et, faute de décision judiciaire définitive, ces biens appartenant à la collectivité continuent d'être vendus à des promoteurs, perpétuant ainsi l'appropriation illicite du patrimoine communal.

Il est en outre inacceptable que le patrimoine des Martiniquais demeure exclusivement sous le contrôle des notaires. Une modification législative permettant à des associations d'exercer un droit de regard sur les transactions foncières, dans le respect de la Constitution, constituerait une avancée significative.

Concernant les collectivités territoriales, nous constatons que les biens du conseil régional n'ont toujours pas été transférés à la CTM après la fusion avec le conseil général. Dans cet intervalle, nous observons que certaines personnalités bien connues en Martinique s'approprient ces terrains par prescription trentenaire ou les revendent. Nous disposons de preuves que nous pourrions vous transmettre sur demande.

L'informatisation représente donc une nécessité absolue pour empêcher cette volatilité du patrimoine. Notre proposition initiale consiste à rendre publics les biens acquis par les collectivités afin que la population puisse connaître précisément les transactions réalisées, évitant ainsi leur transfert frauduleux à des personnes privées dans les années suivantes. Notre intervention a déjà permis d'interrompre plusieurs chantiers lancés par des promoteurs depuis six mois sans qu'aucune délibération n'ait été adoptée par les communes.

Je souhaite également attirer l'attention de la commission sur le fait que des relevés de propriété, par un simple tour de passe-passe administratif, changent quotidiennement de main sans explication légitime. La question fondamentale concerne l'identification des personnes en capacité de modifier ces informations à la publicité foncière. C'est précisément à ce niveau que commence la mécanique frauduleuse en Martinique : les relevés de propriété sont arbitrairement modifiés, puis les notaires formalisent ces changements et les géomètres divisent les parcelles pour modifier leur numérotation, rendant impossible le suivi des transactions.

Le dernier exemple que je souhaite évoquer concerne l'hôpital du Carbet, qui abrite un sanatorium depuis 1929. Un individu revendique aujourd'hui la propriété des terres de l'établissement hospitalier au point d'engager des poursuites judiciaires. Sans entrer dans les détails de cette affaire en cours, ce cas illustre l'ampleur des dérives constatées en Martinique. Si nous n'intervenons pas rapidement, je crains que d'ici deux ans, la totalité des terres martiniquaises aura été détournée et, par suite du classement sans suite des procédures judiciaires, les Martiniquais se retrouveront définitivement dépossédés de leur patrimoine.

M. Pierre Gallet de Saint-Aurin. Pour répondre plus précisément à la question de Mme la députée concernant les dix hectares, nous sommes effectivement confrontés à une question de vraisemblance. Si un agriculteur possédant du bétail peut raisonnablement justifier l'exploitation d'une telle superficie, la situation devient nettement plus contestable lorsqu'un particulier prétend y avoir entretenu son jardin familial. La législation actuelle présente une lacune à ce niveau, puisqu'elle exige uniquement des témoignages et l'absence de contestation, sans critère de surface ou de capacité réelle d'exploitation.

Face à l'émergence de ce que nous pourrions qualifier de « témoins professionnels » de l'usucapion, la mise en place d'un système d'information centralisé permettrait d'identifier

efficacement tant les bénéficiaires récurrents de prescriptions acquises que leurs témoins habituels. Un tel dispositif offrirait la possibilité d'évaluer la vraisemblance des déclarations produites. Cette mesure, actuellement absente du cadre législatif, constituerait indéniablement une voie d'amélioration significative.

M. le président Frantz Gumbs. Vous employez des termes forts, puisque j'ai relevé ce qui s'apparenterait à une opération relevant d'une « *bande organisée* ». Vous indiquez que certains notaires, géomètres, tribunaux ou maires seraient impliqués, ce qui suppose nécessairement une coordination pour que ce système fonctionne. Aussi, intervenez-vous également à l'échelon national, au-delà de la Martinique ? Par exemple, lorsqu'un tribunal administratif ne parvient pas à régler un litige, il existe les cours administratives d'appel, le Défenseur des droits, ou encore le ministère de la justice. Portez-vous ces affaires à ces niveaux supérieurs par rapport à ce qui se déroule en Martinique ?

M. Pierre Gallet de Saint-Aurin. Cela s'est effectivement produit. Il nous a parfois fallu saisir la cour administrative d'appel après une première décision du tribunal administratif afin d'obtenir son infirmation et, finalement, de faire reconnaître le droit, la décision devenant alors définitive, soit parce qu'elle n'était pas contestée au-delà, soit parce qu'elle était confirmée par le Conseil d'État ou, pour les procédures civiles, par la Cour de cassation.

Quant à savoir si cette pratique est propre à la Martinique ou si elle s'observe également dans d'autres territoires, nous ne disposons d'aucune compétence pour en juger ni d'une vision suffisamment documentée et pertinente pour nous prononcer à ce sujet.

Il nous arrive effectivement d'aller plus loin, car nos décisions sont toujours le fruit d'une réflexion collective et approfondie. Lorsque des frais de justice s'avèrent nécessaires, nous prenons la décision d'agir, nous organisons des collectes de fonds et nous nous structurons en conséquence. Il est toutefois vrai que de telles démarches ne sont pas toujours à la portée de l'ensemble de la population martiniquaise, particulièrement lorsqu'un dossier est classé sans suite. Nous constatons une forme de méfiance s'installer chez nos interlocuteurs, ces justiciables en quête de justice, à l'égard de l'institution judiciaire. Beaucoup ont le sentiment de ne pas être véritablement entendus, parfois même par leur propre avocat, et ignorent comment obtenir auprès de l'administration les pièces susceptibles d'étayer leur version des faits et de refléter la réalité vécue.

Je tiens à souligner que la connaissance qu'ont les Martiniquais de leur territoire est, bien souvent, d'une précision remarquable. Nous avons ainsi rencontré plusieurs situations portant sur des cours d'eau dont le statut administratif divergeait de la perception qu'en avait la population locale, pour laquelle il ne faisait aucun doute qu'il s'agissait bel et bien de rivières. Il a parfois fallu faire preuve de fermeté pour que cette réalité soit enfin reconnue et, lorsqu'elle l'a été, elle est apparue comme une véritable manifestation de la vérité. Nous avons le sentiment que la description administrative du monde tend à l'emporter sur sa réalité concrète, et que certains individus, rompus aux subtilités de cette construction administrative, parviennent à obtenir des avantages ne correspondant pas à la réalité du terrain, y compris en ce qui concerne les droits respectifs des différentes parties.

M. le président Frantz Gumbs. Vous indiquez que le conseil général et le conseil régional possédaient des propriétés qui n'ont pas été transférées à la collectivité territoriale de Martinique, qui a remplacé ces deux entités. Cela ne signifie-t-il pas que la CTM elle-même a fait preuve de négligence ?

Mme Rosalie Gaschet. C'est précisément ce que nous dénonçons constamment. Nous insistons sur la nécessité d'effectuer ces transferts, car leur absence facilite les appropriations illégales. En prenant connaissance des exemples que nous vous transmettrons, vous serez surpris de découvrir qui s'est approprié ce terrain de quatre hectares appartenant à la CTM sur les Trois-Îlets et a construit dessus.

M. le président Frantz Gumbs. Vous soulevez des problématiques préoccupantes et vos propos confirment les informations que nous avons pu recueillir par ailleurs, notamment lors de notre déplacement sur le territoire martiniquais. Nos précédentes auditions ont démontré que cette question revêt, en Martinique, une sensibilité plus aiguë, qu'elle est plus largement répandue et qu'elle engendre des tensions plus vives, mais que des situations similaires existent également en Guadeloupe ou en Polynésie. La problématique du foncier dans les outre-mer constitue un enjeu structurel, mais c'est en Martinique qu'elle semble revêtir une ampleur particulièrement marquée.

Je précise que nous demeurons particulièrement attentifs à tout élément susceptible de nous éclairer et de nous permettre de mieux comprendre les mécanismes à l'œuvre. Il n'est nul besoin de nous transmettre l'ensemble des dossiers, mais quelques exemples significatifs, choisis pour leur valeur illustrative, nous seraient extrêmement utiles.

M. Pierre Gallet de Saint-Aurin. Les administrations, bien qu'animées de bonnes intentions, rencontrent souvent des difficultés opérationnelles. Nous avons évoqué les problèmes d'accès aux documents au sein des archives départementales, mais je crois que ces services pâtissent d'un financement insuffisant. Les ascenseurs ne fonctionnent pas et, lorsque des citoyens viennent consulter des actes, on leur demande de revenir lorsque les ascenseurs seront réparés. L'ascenseur permettant l'accès aux étages pour les personnes handicapées est hors service depuis cinq ans. Les personnes à mobilité réduite ne peuvent donc pas accéder à leurs droits simplement en raison de leur situation physique, à moins de trouver un intermédiaire pour effectuer leurs démarches. Or la justice passe également par ces détails-là.

M. le président Frantz Gumbs. Votre contribution s'est révélée extrêmement enrichissante pour notre travail, et vos propos seront naturellement intégrés dans le rapport que nous produirons.

La séance s'achève à dix-huit heures trente.

Membres présents ou excusés

Présents. – M. Elie Califer, M. Frantz Gumbs, M. Davy Rimane, M. Jiovanny William

Excusé. – M. Yoann Gillet

Assistaient également à la réunion. – Mme Béatrice Bellay, M. Jean-Philippe Nilor