N° 3380

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 octobre 2026.

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES,
DE LA LÉGISLATION ET DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE
DE LA RÉPUBLIQUE, SUR LA PROPOSITION DE LOI

visant à **rétablir** *le* **droit commun** *de la* **prescription acquisitive**
dans les **collectivités régies** *par* **l'article 73** *de la* **Constitution**
ainsi qu'à **Saint-Martin** *et* **Saint-Barthélemy**

PAR M. JEAN-PHILIPPE NILOR

Député

Voir le numéro : **2218**

SOMMAIRE

—

Pages

INTRODUCTION 5

COMMENTAIRE DES ARTICLES 7

Article 1er (art. 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement) : Rétablissement du droit commun de la prescription acquisitive dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy 7

Article 2 (art. 2261 et 2272 du code civil) : Application des articles 2261 et 2272 du code civil dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy 17

Article 3 (nouveau) (art. 35-2 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 relative au développement économique des outre-mer) : Interdiction de céder le bien objet d'un acte de notoriété acquisitive durant le délai de contestation de cinq ans 18

COMPTE RENDU DES DÉBATS 21

PERSONNES ENTENDUES 39

MESDAMES, MESSIEURS,

● La prescription acquisitive, qui permet d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession, peut apparaître comme un sujet technique. Elle revêt cependant une dimension **éminemment politique**, notamment dans nos territoires d'outre-mer, où elle est **au cœur de fortes tensions sociales**.

À la suite d'un amendement de députés du groupe Renaissance adopté sans concertation avec les élus ultramarins et les acteurs de terrain, la **loi du 9 avril 2024** a instauré un **régime de prescription acquisitive dérogatoire** pour les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution – c'est-à-dire la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte – ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy : il ramène le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière à **dix ans, contre trente ans selon le droit commun**, et instaure une **présomption de possession non équivoque** au bénéfice de l'indivisaire d'un immeuble dépendant d'une succession non réglée.

● Si ces dispositions étaient présentées par leurs auteurs comme un moyen de résoudre le désordre foncier et de faciliter la sortie des indivisions dans les outre-mer, force est de constater qu'elles ne **tiennent pas compte du contexte des territoires ultramarins**, qui est marqué par une triple spécificité :

– **l'importance culturelle et symbolique du droit de propriété** au sein des populations ultramarines, compte tenu des logiques de domination, de déracinement et d'accaparement qu'elles ont subies tout au long de leur histoire ;

– la **nature complexe des successions** ouvertes en outre-mer, qui se caractérisent par leur ancienneté, le nombre et la dispersion géographique des héritiers, ainsi que les difficultés inhérentes aux lacunes du cadastre ;

– les pratiques **d'utilisation abusive** de la prescription acquisitive par des personnes peu scrupuleuses, parfois avec la complicité de notaires, dans des logiques de prédation des terres, au détriment des populations locales.

● Dans un tel contexte, les dispositions de la loi du 9 avril 2024 auront pour seuls effets d'accroître l'insécurité juridique et d'augmenter les contentieux de « vol de terre » qui minent la cohésion des sociétés ultramarines, dans un contexte actuel d'accroissement significatif des actes de prescription acquisitive.

C'est la raison pour laquelle la présente proposition de loi a pour objet de **rétablir dans ces territoires le régime de droit commun** de la prescription acquisitive, dans le prolongement d'une délibération adoptée à l'unanimité par la

collectivité de Martinique et des recommandations de la commission d'enquête de l'Assemblée nationale sur la justice ultramarine [1].

(1) MM. Frantz Gumbs (Président) et Davy Rimane (rapporteur), Rapport de la commission d'enquête sur les dysfonctionnements obstruant l'accès à une justice adaptée aux besoins des justiciables ultramarins, Assemblée nationale, Assemblée nationale, 27 nov. 2025.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

(art. 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement)

Rétablissement du droit commun de la prescription acquisitive dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy

Adopté par la commission sans modification

➢ **Résumé du dispositif et effets principaux**

Le présent article abroge le III de l'article 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement. Cette abrogation a pour objet de rétablir le droit commun de la prescription acquisitive dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy.

➢ **Dernières modifications législatives intervenues**

Le III de l'article 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 susmentionnée a créé un régime de prescription acquisitive dérogatoire pour les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy. D'une part, il dispose que le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de dix ans jusqu'au 31 décembre 2038, par dérogation à l'article 2272 du code civil qui prévoit un délai de trente ans. D'autre part, il instaure une présomption de possession non équivoque au bénéfice de l'indivisaire d'un immeuble dépendant d'une succession, par dérogation à l'article 2261 du code civil.

➢ **Modifications apportées par la commission**

La commission a adopté le présent article sans modification.

I. L'ÉTAT DU DROIT

A. LE MÉCANISME DE LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE : UNE POSSESSION QUI DEVIENT UN DROIT DE PROPRIÉTÉ

● La prescription acquisitive, également connue sous le vocable d'« usucapion », constitue un mode d'acquisition de la propriété qui découle de la possession.

Elle est en effet définie par l'article 2258 du code civil comme un « ***moyen d'acquérir un bien ou un droit par l'effet de la possession*** *sans que celui qui l'allègue soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi* ».

Par l'effet de la prescription acquisitive, le fait – la possession – devient ainsi un droit – la propriété –, ainsi que le résume la doctrine : « *L'institution remédie au divorce qui existe parfois entre le droit de propriété et le fait de la possession, en faisant sortir du fait un droit nouveau* » (1).

L'absence de contrariété de la prescription acquisitive au droit de propriété a été confirmée par la Cour de cassation. Celle-ci a en effet refusé de transmettre une question prioritaire de constitutionnalité invoquant une telle contrariété. Au soutien de cette décision, la haute juridiction relève notamment que la prescription acquisitive répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique : « *la prescription acquisitive n'a ni pour objet ni pour effet de priver une personne de son droit de propriété mais de conférer au possesseur, sous certaines conditions, et par l'écoulement du temps, un titre de propriété correspondant à la situation de fait qui n'a pas été contestée dans un certain délai;* ***que cette institution répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable****, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire* » (2).

La Cour européenne des droits de l'homme (CEDH) a également confirmé la conformité de ce mécanisme au regard du droit de propriété (3).

● Les conditions relatives aux modalités de la possession pour bénéficier de la prescription acquisitive sont prévues à l'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*** ».

En application de la jurisprudence, la possession est qualifiée de « non équivoque », lorsque les actes du possesseur caractérisent son **intention de se**

---

(1) B. Grimonprez, Répertoire de droit civil, Prescription acquisitive, Dalloz, oct. 2018.

(2) Cass. civ. 3e, 17 juin 2011, n° 11-40.014.

(3) CEDH, 30 août 2007, A. Pye (Oxford) Ltd et J.A. Pye (Oxford) Land Ltd c. Royaume-Uni, n° 44302/02.

conduire en propriétaire du bien concerné [1]. À ce titre, la conscience du possesseur de ne pas être effectivement propriétaire est sans incidence sur l'appréciation de son intention de se conduire comme tel [2].

En situation d'indivision, **les actes de possession effectués par un indivisaire sont en principe réputés équivoques** par la jurisprudence à l'égard des autres coïndivisaires [3]. Cette présomption est toutefois levée, lorsque l'indivisaire démontre qu'il s'est comporté comme seul et unique propriétaire du bien indivis dont il a la possession exclusive. Cela suppose l'accomplissement d'actes « *qui ne pouvaient l'être que par un propriétaire et qui étaient incompatibles avec les droits des autres indivisaires* » [4], dès lors que ceux-ci n'ont pas été effectués à l'insu des autres indivisaires [5].

Enfin, la **possession à titre précaire**, qui résulte d'une convention par laquelle le propriétaire a temporairement accordé la maîtrise du bien au possesseur, ne peut bénéficier de la prescription acquisitive, en vertu de l'article 2266 du code civil [6].

● La prescription acquisitive est également soumise à une **condition de durée** de la possession.

En application de l'article 2272 du code civil, cette durée est en principe de **trente ans** lorsqu'est en cause un bien immobilier. Une telle durée est ainsi cohérente avec le délai de trente ans dont dispose le titulaire d'une action réelle immobilière pour agir en justice [7].

Le même article réduit toutefois la durée de la prescription acquisitive à **dix ans** pour « *celui qui* ***acquiert de bonne foi et par juste titre*** *un immeuble* » [8].

Le « juste titre » est un acte juridique – vente, donation, dation – qui est de nature à transférer la propriété du bien immobilier, mais qui n'a pas eu un tel effet, faute d'avoir été consenti par le véritable propriétaire du bien [9].

---

(1) Cass. civ. 1ère, 13 juin 1963, Bull. civ. I, n° 317.

(2) Cass. civ. 3e, 24 oct. 2024, n° 23-16.882.

(3) Cass. civ. 3ème, 6 juin 1974, n° 72-12.423 Cass. civ. 1ère, 27 oct. 1993, n° 91-13.286.

(4) Cass. civ. 3e, 5 avr. 2011, n° 09-71.171.

(5) CA Fort-de-France, 3 avr. 1987, D. 1987. 568, note Breton.

(6) Article 2266 du code civil : « Ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais par quelque laps de temps que ce soit. Ainsi, le locataire, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement le bien ou le droit du propriétaire ne peuvent le prescrire ».

(7) Article 2227 du code civil : « Le droit de propriété est imprescriptible. Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ».

(8) Article 2272 du code civil : « Le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans. Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans ».

(9) Cass. civ. 3e, 29 févr. 1968, Bull. civ. III, n° 83 ; Cass. civ. 3e, 30 oct. 1972, n° 71-11. 541 ; Cass. civ. 3e, 30 avr. 2002, n° 00-17. 356

Quant à la « bonne foi » exigée pour bénéficier de la prescription abrégée, elle suppose que le possesseur croyait légitimement, au moment de l'acte, en la qualité de propriétaire du cédant (1). Comme le résume la doctrine, « *la loi réduit la durée de l'usucapion dans le but de protéger l'acquéreur* a non domino [par le non propriétaire] *qui a cru à tort acquérir un bien du véritable propriétaire* » (2).

Il convient de préciser à ce titre que, jusqu'à la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, le délai de prescription abrégé était respectivement de dix ou vingt ans, selon que le propriétaire habitait ou non dans le ressort de la cour d'appel où était situé l'immeuble concerné. Ainsi que le souligne un auteur, « *le législateur pensait qu'on devait laisser plus de temps au propriétaire que l'éloignement empêchait de surveiller son bien et d'interrompre la prescription* » (3).

B. LE « DÉSORDRE FONCIER » EN OUTRE-MER : UN ENJEU QUI RESTE PRÉGNANT EN DÉPIT DES RÉFORMES SUCCESSIVES

1. Des territoires ultramarins en proie au « désordre foncier »

● De nombreux territoires ultramarins – notamment la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy ou encore Saint-Martin – connaissent des **difficultés structurelles pour identifier le propriétaire** d'un bien immobilier.

Ce phénomène dit de « désordre foncier » résulte d'une pluralité de facteurs, comme le rappelle la circulaire du garde des Sceaux à ce sujet (4) :

– l'absence de liquidation **d'indivisions successorales** ouvertes depuis des décennies, compte tenu des coûts afférents aux successions et du déficit d'accompagnement des populations confrontées à la complexité des démarches administratives. En Martinique, il est ainsi estimé que près de 35 % des parcelles privées seraient en situation d'indivision dans le cadre d'une succession non réglée ;

– **l'insécurité juridique** de la propriété foncière privée, liée aux carences en matière de titrement, à la difficulté de prouver la possession et aux occupations illicites ;

– la mise en place souvent récente ou lacunaire du **cadastre** ;

– le décalage entre le droit applicable et les **pratiques locales**, notamment coutumières.

---

(1) Cass. civ. 3e, 18 janv. 1972, Bull. civ. III, n° 39 ; Cass. civ. 3e, 15 juin 2005, n° 03-17.478.

(2) B. Grimonprez, Répertoire de droit civil, Prescription acquisitive, Dalloz, oct. 2018.

(3) Ibid.

(4) Ministère de la Justice, circulaire du garde des Sceaux sur la prévention et le traitement du désordre foncier en outre-mer, 20 févr. 2026.

Les auditions conduites par le rapporteur ont permis de confirmer ces difficultés. Ainsi Mme Sylvie Hoareau, généalogiste et mandataire successorale à la Réunion a indiqué que, dans les dossiers d'indivision les plus complexes, plusieurs dizaines voire une centaine d'héritiers pouvaient prétendre à la succession. Mettre fin à la situation d'indivision peut ainsi prendre des années, le temps d'identifier le patrimoine des personnes décédées (ce qui implique de connaitre les limites des propriétés) et d'identifier l'ensemble des personnes pouvant prétendre à la succession.

Les conséquences de ce désordre foncier sont particulièrement préjudiciables pour les territoires concernés. **Socialement**, cette situation suscite de **fortes tensions** au sein des populations, dans un contexte de pénurie du foncier disponible et de difficultés d'accès au logement. En effet, faute de connaitre l'ensemble des indivisaires d'un bien ou faute que ces derniers se soient mis d'accord, de nombreux terrains ou biens immeubles restent en indivision et ne sont pas vendus. **Économiquement**, le déficit de circulation du foncier accroit donc encore davantage les prix de l'immobilier et entrave l'accès au crédit, faute de pouvoir mobiliser le foncier au titre de sûretés des prêts. Enfin, en termes **d'aménagement du territoire**, l'absence d'identification des propriétaires des biens immobiliers complexifie le traitement de l'habitat dégradé et le lancement des opérations de réhabilitation.

2. Des réponses partielles et lacunaires du législateur au « désordre foncier » en outre-mer

● Afin de remédier à ces difficultés, le législateur a tout d'abord cherché à **faciliter la sortie des indivisions** successorales.

La loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 [(1)], dite « **loi Letchimy** », permet ainsi, dans certaines conditions, de vendre ou partager les biens indivis **à la majorité absolue des indivisaires** lorsque la succession est ouverte depuis plus de dix ans, par dérogation au principe de l'unanimité prévu à l'article 815-3 du code civil.

Ce dispositif a été complété par la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, dont l'article 51 a étendu le **partage par souche**, déjà applicable en Polynésie française depuis la loi n° 2019-786 du 26 juillet 2019, aux collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, à Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon.

Ces dispositions permettent, dans les situations les plus complexes, d'attribuer les lots composant une succession à une lignée familiale, par dérogation au principe de droit commun selon lequel les successions sont partagées par tête, c'est-à-dire en constituant autant de lots qu'il y a d'héritiers.

---

(1) Loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer.

● Parallèlement, le législateur a renforcé la **sécurité juridique des acquisitions par prescription**, en réduisant les possibilités pour les tiers de contester ce type d'acquisition.

L'article 35-2 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, tel que modifié par la loi n° 2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique, a ainsi autorisé les notaires à établir, jusqu'au 31 décembre 2038, un **acte de notoriété dit « renforcé »**, qui constate une possession portant sur un immeuble répondant aux conditions de la prescription acquisitive. Cet acte fait foi de la possession, sauf preuve contraire, et **ne peut plus être contesté après un délai de cinq ans** à compter de sa publication (les différentes modalités de publication – sur le site internet de la préfecture, au fichier immobilier et à la mairie – devant avoir été réalisées pour faire courir le délai) (1).

Ce régime dérogatoire s'applique aux immeubles situés en Guadeloupe, en Martinique, à la Réunion, en Guyane, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Mayotte.

● Enfin, l'article 35 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 précitée a autorisé la mise en place d'une **procédure dite de « titrement »** en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin.

Cette procédure consiste à « *collecter et 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* » et à « *établir le lien entre un bien et une personne, afin de constituer ou de reconstituer ces titres de propriété* ».

En Martinique, un **groupement d'intérêt public (GIP)** pour la sortie de l'indivision et pour le titrement en Martinique a ainsi été institué à cette fin en 2023.

Par ailleurs, des dispositions de droit commun s'appliquent. Ainsi le dernier alinéa de l'article 815-6 du code civil, introduit très récemment, permet à un indivisaire de saisir le président du tribunal judiciaire pour obtenir l'autorisation de procéder seul à la vente d'un bien en indivision si la vente est justifiée par l'urgence et si elle peut se faire dans l'intérêt commun de tous les indivisaires (le respect de ces conditions étant laissé à l'appréciation du juge) (2).

---

(1) Cf. le décret n° 2017-1802 du 28 décembre 2017 relatif à l'acte de notoriété portant sur un immeuble situé en Corse, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte ou à Saint-Martin.

(2) Cf. l'article 5 de la loi n° 2026-248 du 7 avril 2026 visant à simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions vacantes.

C. LA RÉDUCTION DU DÉLAI DE PRESCRIPTION ACQUISITIVE : UNE SOLUTION INADAPTÉE AU CONTEXTE ULTRAMARIN

1. Une réforme issue d'un amendement adopté sans concertation avec les élus ultramarins

Le III de l'article 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 précitée a créé un régime de prescription acquisitive dérogatoire pour les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, c'est-à-dire la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte, ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy, à un double titre :

– d'une part, il dispose que le **délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de dix ans jusqu'au 31 décembre 2038**, par dérogation à l'article 2272 du code civil, qui prévoit un délai de trente ans ;

– d'autre part, il instaure une **présomption de possession non équivoque au bénéfice de l'indivisaire** d'un immeuble dépendant d'une succession ouverte avant l'entrée en vigueur de la loi, y compris durant la période de possession antérieure à son entrée en vigueur, par dérogation à l'article 2261 du code civil.

Cette disposition est issue d'un **amendement** des députés Guillaume Vuilletet et Lionel Royer-Perreaut (Renaissance), adopté en séance publique. Selon l'exposé sommaire de cet amendement, « *cette mesure exceptionnelle, circonscrite dans le temps et dans l'espace, permettra de faciliter la résorption de la situation foncière dans les outre-mer, condition de la bonne réussite des politiques de logement* ».

Le raccourcissement du délai de prescription a pu être présenté comme une mesure complémentaire pour favoriser la résorption du désordre foncier et faciliter la sortie des indivisions. Or, ces dispositions n'ont fait l'objet d'**aucune concertation préalable** avec les élus ultramarins et les acteurs de terrain concernés.

Il est important de noter par ailleurs que l'entrée en vigueur du III de l'article 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 **n'est pas rétroactive**. Ainsi, les personnes qui voudraient se prévaloir du délai dérogatoire de dix ans dans les territoires où ce nouveau délai s'applique ne pourront faire courir ce délai qu'à compter du 10 avril 2024 et donc ne pourraient prescrire qu'à partir de 2034.

Une exception a cependant été faite pour Mayotte. En application de l'article 34 de la loi n° 2025-797 du 11 août 2025 de programmation pour la refondation de Mayotte, il est prévu, sous réserve de la publication d'un décret ou au plus tard le 31 décembre 2027, que le délai de dix ans s'applique à des

possessions remplissant les conditions de l'article 2261 du code civil ayant débuté avant la promulgation de la loi du 9 avril 2024 (1).

2. Une réforme qui ne tient pas compte du contexte d' « accaparement des terres » dénoncé par des populations ultramarines

● Une telle réforme ne tient pas compte du contexte spécifique de certains territoires ultramarins, qui sont confrontés à un phénomène de « *spoliation des terres* », en raison d'une **utilisation abusive du mécanisme de la prescription acquisitive**.

Le rapport de la commission d'enquête sur la justice ultramarine souligne ainsi que « *les représentants respectifs du Collectif pour la réparation des injustices à La Réunion (CRI 974), du Kollèctif Jistiss Matinik (KJM) et l'Association pour la sauvegarde du patrimoine martiniquais (Assaupamar) ont tous décrit les mêmes tensions sociales liées à ce désordre foncier. Ces associations ont en effet mis en exergue que de nombreux justiciables ultramarins* ***se plaignant d'être spoliés de leur terre, du fait d'un recours abusif au régime de la prescription acquisitive par des personnes de mauvaise foi****, cherchant à s'accaparer des terres dans une perspective spéculative, avec la complicité de notaires locaux (…) »* (2).

Cette situation est d'autant plus mal vécue que le **droit de propriété** revêt une **importance culturelle et symbolique particulière** pour les populations ultramarines, compte tenu des logiques de domination, de déracinement et d'accaparement que celles-ci ont subies tout au long de leur histoire.

● Le rapport met ainsi en exergue le **caractère particulièrement critique de la situation en Martinique** : « *une partie de la population dénonce le développement d'un phénomène de "spoliation de terres"‘‘ dont certains Martiniquais s'estimeraient victimes. Cette "spoliation" aurait pour origine* ***l'instrumentalisation par des personnes de mauvaise foi de la procédure de prescription acquisitive*** *(« usucapion »), qui permet de devenir propriétaire d'un bien immobilier au terme de dix années d'occupation paisible.* ***Le maire de Fort-de-France a ainsi confirmé le sentiment répandu au sein de la population martiniquaise d'une volonté de dépossession des terres*** *par des "profiteurs", qui bénéficieraient, selon ladite population, de la complicité de certains notaires et de la passivité des pouvoirs publics et des autorités judiciaires* » (3).

Les représentants de l'Association pour la sauvegarde du patrimoine martiniquais (Assaupamar), auditionnés par votre rapporteur, ont confirmé avoir

---

(1) Le décret a été publié le 16 avril 2026 : décret n° 2026-286 du 16 avril 2026 pris en application du I de l'article 34 de la loi n° 2025-797 du 11 août 2025 de programmation pour la refondation de Mayotte.

(2) MM. Frantz Gumbs (Président) et Davy Rimane (rapporteur), Rapport de la commission d'enquête sur les dysfonctionnements obstruant l'accès à une justice adaptée aux besoins des justiciables ultramarins, Assemblée nationale, Assemblée nationale, 27 nov. 2025.

(3) Ibid.

connaissance de centaines de dossiers contentieux issus de ces pratiques de prescription acquisitives. Le GIP « Sortie de l'indivision et titrement à la Martinique » a indiqué à votre rapporteur que, depuis 2018, 1 181 actes de prescription acquisitive avaient été enregistrés auprès des notaires de la Martinique. L'Assaupamar a indiqué, quant à elle, que, depuis le 1er janvier 2026, 629 prescriptions avaient déjà été enregistrées.

● Dans un tel contexte, les dispositions de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 précitée auront pour effet d'accentuer l'insécurité juridique, de favoriser des situations de spoliation au détriment des héritiers et propriétaires légitimes et d'augmenter les contentieux de « vol de terre », tant en raison du délai raccourci qu'en raison de la présomption de possession non équivoque d'un bien par l'un des indivisaires d'un bien *indivis*.

D'une part, les services notariaux disposeront de moins de temps pour identifier les ayants droit des biens en situation d'indivision, alors même que la dispersion géographique des familles complexifie l'établissement d'une généalogie du titre de propriété et que le cadastre n'est pas toujours définitivement établi.

Lors de la commission d'enquête sur la justice ultramarine, les représentants du Conseil supérieur du notariat ont ainsi rappelé les difficultés structurelles auxquelles ils sont confrontés en outre-mer : « *les spécificités locales sont indéniables outre-mer.* ***Il y a des situations d'indivision non réglées sur plusieurs générations****, or une succession avec trente héritiers est bien plus difficile à faire aboutir qu'un dossier n'impliquant que trois ou quatre personnes* (…). ***Voilà le quotidien des notaires ultramarins*** *; en métropole, nous n'avons jamais de telles enquêtes à mener. En effet, l'état civil est balisé à l'extrême dans l'Hexagone* (…). ***Le notariat de mes confrères ultramarins est semé d'embûches*** (…). ***Leur travail est délicat car ils ne disposent pas de documents fiables****, à la différence des notaires hexagonaux* ».

D'autre part, les situations de spéculation, voire de prédation foncière, risquent d'exploser, au détriment des populations locales, qui sont les premières victimes de certaines pratiques frauduleuses (édiction de faux titres de propriété, prescriptions acquisitives abusives en faveur d'intérêts extérieurs, morcellement des terrains…), comme l'ont rappelé l'ensemble des personnes auditionnées par votre rapporteur.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ

● Le présent article abroge le III de l'article 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

Cette abrogation a pour objet de **rétablir le droit commun de la prescription acquisitive** dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy.

En conséquence, le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière ne sera plus de dix ans, mais sera rétabli à trente ans, conformément aux dispositions de l'article 2272 du code civil. D'autre part, la possession d'un immeuble par un indivisaire ne sera plus présumée « non équivoque » et obéira au régime de droit commun prévu à l'article 2261 du code civil.

● La proposition de loi s'inscrit ainsi dans le prolongement des **recommandations de la commission d'enquête sur la justice ultramarine** qui suggère d'allonger le délai pour bénéficier de la prescription acquisitive dans certains territoires ultramarins, afin de réduire les tensions sociales nées de l'application de ce mode d'acquisition de la propriété.

Le dispositif proposé répond également à la **délibération de l'Assemblée de Martinique** contre la spéculation foncière du 2 décembre 2025, qui appelle à restaurer la prescription acquisitive de trente ans en outre-mer [(1)].

Cette délibération, adoptée à l'unanimité, souligne que les dispositions précitées de la loi du 9 avril 2024 « *ont affaibli le droit des possesseurs légitimes et ouvert la voie à de nouvelles formes de spéculation et de prédation foncières, souvent au détriment des familles locales* » et que, dans cette perspective, « *le retour au régime trentenaire constitue une mesure de justice historique et sociale, adaptée aux réalités des outre-mer, permettant de reconnaître et de protéger les possesseurs de bonne foi qui entretiennent et valorisent leur terre depuis des décennies* » [(2)].

Dans un courrier du 12 octobre 2026 adressé au rapporteur, le président du conseil exécutif de Martinique, M. Serge Letchimy, a confirmé son soutien à la présente proposition de loi.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté le présent article sans modification.

*

* *

(1) Assemblée de Martinique, délibération n° 25-371-1, Motion contre la spéculation foncière en Martinique, 2 décembre 2025.

(2) Ibid.

Article 2
(art. 2261 et 2272 du code civil)
Application des articles 2261 et 2272 du code civil dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy

Adopté par la commission avec modifications

➢ **Résumé du dispositif et effets principaux**

Le présent article dispose que les articles 2272 et 2261 du code civil s'appliquent de plein droit aux collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy.

➢ **Dernières modifications législatives intervenues**

Voir commentaire de l'article 1er.

➢ **Modifications apportées par la commission**

La commission a adopté le présent article modifié par un amendement du rapporteur de nature rédactionnelle.

I. L'ÉTAT DU DROIT

Comme il a été indiqué ci-dessus, le III de l'article 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 a instauré un régime dérogatoire aux dispositions, d'une part, de l'article 2272 du code civil sur le délai de la prescription acquisitive et, d'autre part, de l'article 2261 du même code sur les conditions à remplir pour acquérir par prescription un bien, au bénéfice des départements et régions d'outre-mer et les collectivités de Saint-Martin et Saint-Barthélemy, à compter de la promulgation de ladite loi et jusqu'en 2038.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ

Le présent article tire les conséquences de l'article premier de la présente proposition de loi. L'abrogation du III de l'article 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 précitée conduit à rétablir le droit commun de la prescription acquisitive dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et à Saint-Martin et Saint-Barthélemy, tant en ce qui concerne le délai de 30 ans que les conditions de la possession permettant de faire valoir la prescription définis à l'article 2261 du code civil.

Ainsi, le présent article comporte deux alinéas : le premier rappelle que l'article 2272 du code civil s'applique dans les collectivités régies par l'article 73

de la Constitution ainsi qu'à Saint-Barthélemy et Saint-Martin ; le deuxième précise que l'article 2261 s'applique sans dérogation dans ces mêmes territoires.

III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté le présent article modifié par un amendement du rapporteur, M. Jean-Philippe Nilor (LFI), de nature rédactionnelle, qui réunit les deux alinéas en une seule phrase [1].

*
* *

Article 3 (nouveau)
(art. 35-2 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 relative au développement économique des outre-mer)
Interdiction de céder le bien objet d'un acte de notoriété acquisitive durant le délai de contestation de cinq ans

Introduit par la commission

➢ **Résumé du dispositif et effets principaux**

Le présent article, issu d'un amendement du rapporteur, a pour objet d'interdire toute cession du bien immobilier objet de l'acte de notoriété acquisitive durant le délai de cinq ans au cours duquel un recours peut être introduit contre ledit acte, pour les immeubles situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy.

I. L'ÉTAT DU DROIT

● L'**acte de notoriété acquisitive** est un acte par lequel un notaire constate que les conditions de la possession acquisitive sont réunies pour un bien immobilier.

Issu de la **pratique notariale**, cet acte, comme le souligne la doctrine, « *permet de synthétiser dans un unique écrit l'ensemble des preuves d'une possession utile de longue durée, en vue, principalement, d'une publication au fichier immobilier* » [2].

(1) Amendement CL2.

(2) F. Masson, « La force probante de l'acte de notoriété acquisitive », RTD civ. 2024, p. 919.

Cependant, en droit commun, cet acte notarié est **dépourvu de la force probante attachée aux actes authentiques** [1], en application d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation [2]. Il constitue donc un élément de preuve, parmi d'autres, pour justifier de la prescription acquisitive. En outre, l'existence d'un tel acte ne fait **pas obstacle à l'imprescriptibilité de l'action en revendication** de propriété, comme l'a rappelé la Cour de cassation dans un arrêt récent [3].

● Par dérogation à ce régime de droit commun, l'article 35-2 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 relative au développement économique des outre-mer, créé par l'article 117 de la **loi n° 2017-256 du 28 février 2017** [4], a institué **un acte de notoriété dit « renforcé »** pour les immeubles situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy.

Cet acte de notoriété renforcé est **dérogatoire à un double titre** : d'une part, il **fait foi**, sauf preuve contraire, d'une possession conforme aux conditions de la prescription acquisitive ; d'autre part, il **ne peut être contesté que dans le délai de cinq ans**, « *à compter de la dernière des publications de cet acte par voie d'affichage, sur un site internet et au service de la publicité foncière ou au livre foncier* » [5].

Ce dispositif est temporaire : initialement prévu pour le 31 décembre 2027, son terme a été reporté **au 31 décembre 2038** par l'article 34 de la loi n° 2025-797 du 11 août 2025 de programmation pour la refondation de Mayotte.

II. LE DISPOSITIF PROPOSÉ

Le présent article est issu d'un amendement du rapporteur [6]. Il complète le premier alinéa de l'article 35-2 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 aux fins **d'interdire toute cession** du bien immobilier par le bénéficiaire de l'acte de notoriété acquisitive **avant l'expiration du délai de contestation de cinq ans** ou, en cas de recours, jusqu'au jugement définitif de l'affaire.

Une telle interdiction vise à lutter contre les pratiques abusives de prescription acquisitive, fondées sur des logiques de prédation et de spéculation foncières, qui ont pu émerger dans les territoires ultramarins à la faveur du régime dérogatoire susmentionné.

---

(1) En application de l'article 1371 du code civil, « 'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de ce que l'officier public dit avoir personnellement accompli ou constaté ».

(2) Cass. civ. 3e, 11 juin 1992, n° 90-16.439 ; Cass. civ. 3e, 30 juin 1999, n° 97-11.388 ; Cass. civ. 3e, 12 sept. 2024, n° 23-11.543.

(3) Cass. civ. 3e, 10 avr. 2025, n° 23-21.286.

(4) Loi n° 2017-256 du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer et portant autres dispositions en matière sociale et économique.

(5) Article 35-2 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 relative au développement économique des outre-mer.

(6) Amendement CL3.

Ce dispositif fait suite à une recommandation en ce sens de la commission d'enquête sur la justice ultramarine [1].

(1) MM. Frantz Gumbs (Président) et Davy Rimane (rapporteur), Rapport de la commission d'enquête sur les dysfonctionnements obstruant l'accès à une justice adaptée aux besoins des justiciables ultramarins, Assemblée nationale, Assemblée nationale, 27 nov. 2025.

COMPTE RENDU DES DÉBATS

Lors de sa première réunion du mercredi 21 octobre 2026, la Commission examine la proposition de loi visant à rétablir le droit commun de la prescription acquisitive dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint Martin et Saint Barthélemy (n° 2218) (M. Jean-Philippe Nilor, rapporteur).

Lien vidéo : https://assnat.fr/F2HxsZ

M. le président Vincent Caure. Le groupe La France insoumise a demandé la mise en œuvre de la procédure de législation en commission sur ce texte, inscrit en dixième position le 29 octobre.

M. Jean-Philippe Nilor, rapporteur. Le sujet de la prescription acquisitive, dite usucapion, peut sembler de prime abord technique et austère. Mais c'est en réalité un sujet politique crucial, notamment dans nos outre-mer où il est au cœur de tensions sociales très fortes.

La prescription acquisitive désigne un mode d'acquisition de la propriété qui découle de la possession d'un bien ou d'une terre : au bout d'un certain temps, cette possession devient un droit de propriété. Le code civil précise les conditions nécessaires pour que la possession puisse se transformer en droit de propriété en application de la prescription acquisitive : la possession doit être « continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire ». Quant à sa durée, elle doit être de trente ans.

Or l'article 51 de la loi du 9 avril 2024 a créé un régime de prescription acquisitive dérogatoire pour les seules collectivités régies par l'article 73 de la Constitution – la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte – ainsi que pour Saint-Martin et Saint-Barthélemy, à un double titre. D'une part, il dispose que le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de dix ans, jusqu'au 31 décembre 2038, par dérogation à l'article 2272 du code civil qui prévoit un délai de trente ans dans l'Hexagone. D'autre part, il instaure une présomption de possession non équivoque au bénéfice de l'indivisaire d'un immeuble dépendant d'une succession ouverte avant l'entrée en vigueur de la loi, par dérogation à l'article 2261 du code civil.

Ces dispositions sont issues d'un amendement adopté en séance publique que nos anciens collègues Guillaume Vuilletet et Lionel Royer-Perreaut avaient présenté comme un moyen de résoudre le désordre foncier et de faciliter la sortie des indivisions dans nos territoires dits d'outre-mer, dans le prolongement de la loi Letchimy de 2018 visant à faciliter les sorties d'indivision successorale. Or cet amendement n'a fait l'objet d'aucune concertation préalable, ni avec les élus ultramarins de l'Assemblée nationale, ni avec ceux des territoires. Pire encore, une

telle disposition dérogatoire ne tient pas compte du contexte spécifique de certains territoires dits ultramarins, comme l'ont souligné toutes les personnes que nous avons auditionnées : des représentants d'associations, la présidente du groupe d'intérêt public (GIP) pour la sortie de l'indivision et pour le titrement en Martinique, une généalogiste de La Réunion, une mandataire successorale implantée en Guadeloupe.

Pourquoi cette réforme est-elle fondamentalement inadaptée à la situation desdits outre-mer ? Tout d'abord, parce que le droit de propriété y revêt une importance culturelle et symbolique particulière, compte tenu des logiques de domination, de déracinement et d'accaparement que les populations ont subies tout au long de leur histoire ; c'est factuel et objectif.

Ensuite, parce qu'il faut tenir compte des spécificités des successions ouvertes dans lesdits outre-mer. Leur ancienneté, le nombre et la dispersion géographique des héritiers – héritage de notre histoire – ainsi que les lacunes du cadastre complexifient l'établissement d'une généalogie du titre de propriété. Dans ce contexte, un délai de dix ans est souvent bien trop court pour que les notaires ultramarins puissent identifier les ayants droit des biens.

Surtout, la réforme de 2024 fait fi d'une réalité bien connue de nos concitoyens : l'utilisation abusive de la prescription acquisitive, parfois avec la complicité de notaires peu scrupuleux, dans des logiques de prédation des terres et bien souvent au détriment des populations. Ce n'est pas moi qui le dis : ce sont toutes les associations que nous avons entendues, notamment l'Association pour la sauvegarde du patrimoine martiniquais (Assaupamar), qui font état de centaines de contentieux relatifs à l'accaparement des terres par prescription acquisitive abusive.

C'est également le constat établi dans le rapport de la commission d'enquête sur la justice ultramarine de notre collègue Davy Rimane. Les associations auditionnées ont mis en exergue de « nombreux justiciables ultramarins se plaignant d'être spoliés de leur terre, du fait d'un recours abusif au régime de la prescription acquisitive par des personnes de mauvaise foi, cherchant à s'accaparer des terres dans une perspective spéculative, avec la complicité de notaires locaux. »

Dans un tel contexte, les dispositions de la loi du 9 avril 2024 auront pour effet d'accentuer l'insécurité juridique, de favoriser des situations de spoliation au détriment des héritiers et propriétaires légitimes et d'augmenter les contentieux de « vol de terre ».

C'est la raison pour laquelle ma proposition de loi vise à revenir au régime de droit commun, dans le prolongement d'une délibération adoptée à l'unanimité par la collectivité territoriale de Martinique en novembre 2025, et des recommandations de la commission d'enquête sur la justice ultramarine.

Comme indiqué, l'ensemble des personnes auditionnées soutiennent ardemment le retour au régime de droit commun. Le président du conseil exécutif de Martinique, Serge Letchimy, auteur et co-rapporteur de la loi de 2018, m'a transmis un courrier exprimant son soutien total à ma proposition de loi et précisant qu'il n'a jamais été demandeur d'un raccourcissement à dix ans du délai de la prescription acquisitive dans nos territoires.

Je reconnais que les enjeux spécifiques d'un territoire comme Mayotte nécessitent peut-être un ajustement du dispositif. Je considère cependant qu'il appartient aux élus de ce territoire de proposer une dérogation, s'ils le jugent nécessaire.

En tout état de cause, la présente proposition de loi sera le point de départ d'un travail législatif titanesque, indispensable à la résolution des désordres fonciers en outre-mer.

M. le président Vincent Caure. Nous en venons aux interventions des orateurs des groupes.

M. Yoann Gillet (RN). Vous dressez un constat social que personne ne conteste, mais comme toujours avec l'extrême gauche, c'est uniquement pour imposer ensuite des postures idéologiques et distribuer des leçons de morale.

Nous connaissons tous les constats sur la crise du logement, la tension foncière et la pauvreté dans les outre-mer. Il y a près de 2,9 millions d'habitants dans l'ensemble de nos territoires ultramarins, dont 2,3 millions répartis au cœur des cinq départements et régions d'outre-mer (Drom). La grande pauvreté y est cinq à quinze fois plus fréquente qu'en métropole. Les chiffres du niveau de vie médian sont révoltants pour la République : 470 euros par mois en Guyane par exemple, et 690 euros à La Réunion.

Sur le front du logement, la situation est dramatique. Plus de 700 000 personnes sont frappées de plein fouet par le mal-logement ou n'ont pas de logement personnel. Ce sont près de trois ultramarins sur dix qui sont touchés.

À cette précarité résidentielle s'ajoute une pression quotidienne sur le pouvoir d'achat, qui asphyxie les familles. Les prix alimentaires sont jusqu'à 40 % plus chers qu'en métropole. Les écarts de prix globaux atteignent 31 % en Polynésie française et 15 % en Martinique et en Guadeloupe. Même dans le parc social, les loyers sont 7 % plus élevés que ce que l'on peut observer dans l'Hexagone. Dans ces conditions, l'accès à la propriété devient un parcours du combattant. La pression spéculative sur les rares terrains disponibles est immense et les familles se retrouvent prises au piège de situations d'indivisions successorales inextricables. Il faut par ailleurs débourser en moyenne plus de 10 000 euros en frais notariaux pour régler une succession, dans des territoires où le quart de la population vit sous le seuil de pauvreté. La réalité, c'est que les dossiers restent bloqués et que bien des familles finissent par abandonner. Ce sont des problèmes réels, lourds et profondément humains.

Mais voir La France insoumise s'improviser aujourd'hui défenseur des familles ultramarines, c'est le sommet de l'hypocrisie politique. Cette même gauche prétend s'intéresser aux outre-mer mais dès qu'il s'agit d'affronter les véritables drames que sont l'immigration incontrôlée, l'insécurité ou le narcotrafic qui ravagent nos territoires, elle ferme les yeux et fait comme si ces réalités n'existaient pas. Rappelons les faits pour rafraîchir les mémoires : le 8 octobre dernier, quand notre collègue Anchya Bamana a présenté une mesure d'urgence pour garantir un accès continu à l'eau potable dans les territoires ultramarins, la gauche – y compris les collègues eux-mêmes ultramarins – a voté contre par pur sectarisme.

Aujourd'hui, ces mêmes députés reviennent devant nous en s'improvisant défenseurs de nos compatriotes ultramarins, mais leur solidarité envers les outre-mer est une illusion. Elle s'arrête dès qu'il s'agit de voter les textes de bon sens du Rassemblement national.

Pourtant, au-delà des postures, le fond du texte que vous présentez, monsieur le rapporteur, touche à une réalité concrète. Il pose des questions légitimes sur les risques de dérive mais il laisse aussi planer des incertitudes. Faute d'une vision d'ensemble et face à ces doutes juridiques, la prudence s'impose. Nos compatriotes d'outre-mer attendent des réponses globales et fermes pour faire baisser le coût de la vie, rétablir la sécurité et débloquer la construction de logements ; pas une indignation de façade ni la politique du spectacle.

M. Christophe Marion (EPR). Je profite de notre débat pour adresser un message de solidarité à nos concitoyens d'outre-mer victimes des violences de ce week-end.

La proposition de loi soumise à notre examen touche à l'une des revendications des ultramarins : la circulation du foncier. Le désordre foncier est un phénomène que le Parlement connaît bien – le sénateur Thani Mohamed Soilihi, auteur de trois rapports sur le sujet, le qualifiait de fléau endémique largement répandu, affectant plus d'un tiers du foncier ultramarin. La proposition de loi en rappelle les causes et les conséquences : né de l'absence de liquidation d'indivisions successorales ouvertes depuis des décennies, des carences de titrement, d'un cadastre lacunaire et de pratiques coutumières différentes, ce désordre foncier aboutit à de fortes tensions sociales, voire intrafamiliales, à une dégradation du bâti, à une pénurie de terrains et de logements, à une insécurité juridique et à des difficultés en matière d'accès au crédit et de collecte des impôts.

Pour tenter d'y remédier, notre ancien collègue Serge Letchimy a proposé une loi, que nous avons soutenue, facilitant les sorties d'indivision en cas de succession de plus de dix ans. En complément, notre ancien collègue du groupe Renaissance, Guillaume Vuilletet, a introduit, par un amendement au projet de loi relatif à l'habitat dégradé, les mesures que M. le rapporteur souhaite abroger aujourd'hui : la réduction à dix ans du délai de prescription acquisitive jusqu'en 2038 et l'instauration d'une présomption de possession non équivoque au profit de

l'indivisaire d'un immeuble dépendant d'une succession. Cet amendement avait été adopté par notre assemblée, conservé par les sénateurs et jamais vraiment remis en cause par les membres de la commission mixte paritaire, où le groupe La France insoumise était pourtant représenté.

En février dernier, le ministre de la justice, Gérald Darmanin, a publié une circulaire faisant du traitement du désordre foncier une priorité juridictionnelle, dans laquelle il invite les tribunaux à identifier les freins liés à une insuffisante appropriation locale des dispositifs existants et à un éventuel besoin de compléments juridiques. À ces actions concrètes s'ajoute la loi du 7 avril 2026, votée à l'initiative de notre collègue Louise Morel, qui simplifie la gestion des successions vacantes.

Des difficultés persistent néanmoins. Vos travaux, monsieur le rapporteur, font ainsi état de centaines de dossiers contentieux portant sur des prescriptions acquisitives. Davy Rimane, dont le rapport d'enquête, sous la présidence de Frantz Gumbs, a été adopté à l'unanimité, nous apprenait déjà qu'une partie de la population dénonçait des spoliations de terres qui auraient pour origine l'instrumentalisation de procédures de prescription acquisitive par des personnes de mauvaise foi. Il relevait toutefois que le préfet ne disposait « d'aucun élément documenté sur ces éventuelles fraudes ». Sans ces données, comment savoir quelles sont la réalité et la cause du problème ?

Faute de recul suffisant, il serait opportun de nous appuyer sur les remontées réclamées par le ministre. Le rapport de la délégation sénatoriale aux outre-mer du 16 décembre 2024, qui recommandait d'établir un délai de prescription acquisitive de vingt ans, préconisait avant tout d'expertiser cette mesure. De même, Interco'Outre-mer demande l'évaluation de la loi du 9 avril 2024 plutôt que la suppression de ses dispositions. S'il était avéré que la situation avait récemment empiré, un retour en en arrière pourrait résoudre cette aggravation, à condition toutefois de prévoir, au contraire de votre texte, un dispositif transitoire pour régler les prescriptions en cours et d'exclure Mayotte, où l'application de votre proposition de loi serait contre-productive.

Cependant, le désordre foncier serait toujours là, car vous ne proposez pas, par exemple, de généraliser les chartes de bonnes pratiques en matière d'indivision successorale telles que signées par la cour d'appel de Fort-de-France ; vous n'interrogez pas la pertinence de la création de tribunaux fonciers comme en Polynésie française ; vous ne suggérez pas l'extension de la procédure accélérée au fond, comme à Mayotte depuis le décret de 14 février 2023 ; et vous ne proposez pas, à la différence de l'une des personnes que vous avez auditionnées, d'autoriser le groupement d'intérêt public sur le foncier à titrer, comme c'est le cas à Mayotte, ou de revenir sur la réduction à cinq ans du délai de contestation de l'acquisition de la propriété par prescription opérée par la loi du 28 février 2017.

Mme Andrée Taurinya (LFI-NFP). À la mort d'un parent, la maison et le terrain qu'il laisse appartiennent à tous ses enfants, ensemble, sans qu'aucun

n'en possède de parcelle précise, puis, en l'absence de partage, aux petits-enfants : c'est cela, l'indivision. Pour en sortir, il faut l'accord de tous. Qu'un seul refuse, soit injoignable ou vive à l'autre bout du monde, et tout est bloqué. À chaque décès, les héritiers sont plus nombreux. Pendant ce temps, les biens peuvent être abandonnés faute d'entretien. Dans les outre-mer, ce problème est massif : en Martinique, il est estimé que près de 40 % des parcelles privées sont en situation d'indivision dans le cadre d'une succession non réglée, 30 % à La Réunion et 28 % en Guyane. Les notaires évoquent des successions non réglées depuis trois ou quatre générations, avec parfois plus de cent héritiers.

C'est l'héritage notamment de l'histoire coloniale et d'une application plus tardive des lois nationales. La propriété des terres y est plus difficile à établir qu'en Europe à cause de registres cadastraux lacunaires. Cet héritage colonial, le Rassemblement national n'en parle jamais quand il évoque les territoires d'outre-mer.

Face à cela, la loi de 2024 sur l'habitat dégradé a ramené de trente à dix ans le délai de prescription acquisitive et a présumé que l'héritier qui occupe seul un bien familial agit en propriétaire exclusif sans avoir à le prouver. Tout cela a été adopté par amendement, en séance de nuit, sans débat et sans concertation avec les collectivités.

Or, à force de vouloir régler des situations d'indivision quoi qu'il en coûte, on favorise la spoliation car l'abaissement du délai de prescription acquisitive profite aussi aux prédateurs. Un terrain obtenu par une prescription litigieuse peut être vendu et revendu avant la fin du délai de contestation, le vrai propriétaire étant alors dépossédé. Ainsi, les terres se vendent sur internet au plus offrant, comme en témoignent des associations qui suivent des centaines de dossiers de spoliation en Martinique. La commission d'enquête sur la justice ultramarine avait également donné l'alerte, en novembre dernier, à propos de ces pratiques abusives. Ceux qui font le travail sur le terrain le disent – en 2024, la présidente du groupement qui aide les familles à sortir de l'indivision en Martinique avait ainsi mis en garde : « Dix ans, c'est trop court pour retrouver tous les héritiers et cela sème la zizanie dans les familles. » L'Assemblée de Martinique a également voté à l'unanimité une motion demandant le retour à un délai de trente ans.

Notre texte vise donc à rétablir le droit commun, c'est-à-dire un délai de trente ans, comme partout en France, parce que le prix à payer pour sortir de l'indivision ne peut être ni le vol de terres ni la dépossession. S'il est évidemment important d'aider à sortir de l'indivision, cela passe par des moyens, et non pas par une dérogation : il s'agit de donner aux groupes d'intérêt public et aux collectivités les moyens de titrer les terres et d'accompagner les familles. En aucun cas le maintien de cette dérogation ne se justifie : comment le cautionner alors que, sur tant d'autres sujets comme la vie chère, les billets d'avion et l'accès à l'eau, les demandes de politiques spécifiques aux outre-mer sont systématiquement refusées ? Parce que nous demandons l'égalité, nous vous invitons à voter ce texte.

M. Philippe Gosselin (DR). Voici encore un sujet qui, de façon assez générale, a trait au désordre foncier dans les départements, territoires et collectivités d'outre-mer : les indivisions, qui concernent un tiers à 40 % du foncier ultramarin, avec parfois des familles déchirées. Cette situation tient à des raisons historiques, mais pas seulement coloniales – je le dis à l'intention de notre collègue rapporteur LFI, qui a dit lui-même qu'il existait aussi des éléments culturels. De fait, sur le territoire hexagonal aussi, chez les Normands comme chez les Corses, on revendique ce lien, cet attachement à la terre, au bien-fonds. En l'espèce, ce n'est pas tant l'affect qui doit nous guider que la sécurité juridique.

Des désordres fonciers ont été traités ces dernières années. Toutefois, malgré la loi du 9 avril 2024 – qui n'est pas la première tentative en ce sens –, le sujet n'est pas clos puisque nous y revenons aujourd'hui avec un droit d'exception qui reste temporaire, même s'il est prévu pour une grosse décennie. Le bilan semble très contrasté, à en juger par les travaux qui documentent les alertes et les appréciations des professionnels. Il existe certes des difficultés mais, en regardant de plus près, je ne vois ni échec général ni efficacité uniforme du régime décennal.

Pour trouver la bonne formule, trois principes doivent nous guider. Il faut, d'abord, prendre au sérieux les risques de spoliation et renforcer la protection des héritiers. Il faut aussi préserver un dispositif utile pour débloquer certaines situations foncières fâcheuses qui empêchent parfois de construire et de développer l'économie, en trouvant l'équilibre entre la spoliation et l'intérêt collectif et général. Il faut, enfin, tenir compte des spécificités de chaque territoire. En effet, à chacun de mes déplacements en outre-mer, où je suis accueilli par mes collègues, quelle que soit leur sensibilité, je m'efforce de m'adapter aux spécificités des territoires, mais la proposition de loi ne répond pas nécessairement à cette nécessité, comme vous le dites du reste, monsieur le rapporteur, à propos de Mayotte.

Merci toutefois d'avoir identifié ce sujet, qui ne peut être renvoyé d'un revers de main. Il faudrait toutefois – je le dis avec bienveillance– améliorer certains aspects d'ici à la séance, notamment à propos de Mayotte. À ce stade, afin de ne pas bloquer le processus, notre groupe s'abstiendra.

Mme Louise Morel (Dem). Il est régulièrement rappelé qu'en outre-mer, depuis l'abolition de l'esclavage en 1848, la propriété foncière n'est pas un simple titre juridique, mais incarne l'émancipation, la dignité et l'attachement des familles à leur histoire. Cette terre, on l'aime, on la transmet et on ne peut pas accepter de la voir confisquer. Sa transmission se heurte toutefois à de nombreuses difficultés, comme vous l'avez rappelé. Avec 10 000 euros de frais de notaire en moyenne pour régler une succession dans des territoires où un habitant sur quatre vit sous le seuil de pauvreté, le piège se referme : la succession reste ouverte et les générations s'y accumulent. Lors du vote de la loi Letchimy, le gouvernement de l'époque estimait que 30 % à 40 % du foncier ultramarin était totalement paralysé.

Le désordre foncier se résume à plusieurs réalités : des terres impossibles à partager, des héritiers introuvables et des projets qui, eux, n'attendent pas. Le premier point nécessite des outils pour lever des blocages et les deux autres requièrent surtout des garde-fous. C'est là que réside toute la difficulté de notre débat de ce jour. En effet, la loi du 9 avril 2024, relativement récente, a choisi d'accélérer fortement le processus, ramenant de trente à dix ans le délai d'usucapion dans les territoires ultramarins, tout en instaurant une présomption de possession exclusive au profit de l'héritier occupant. Compte tenu de cette accélération et des spécificités de nos territoires ultramarins, une meilleure concertation avec les élus locaux aurait sans doute été plus pertinente. Nous ne pouvons toutefois pas ignorer le vote unanime de la collectivité de Martinique, à la suite de cette loi, en faveur du rétablissement du délai de trente ans. Il s'agit d'un signal sans ambiguïté, qu'il ne faut pas sous-estimer.

Votre inquiétude, monsieur le rapporteur, est légitime. Lorsque les ayants droit sont éloignés, la réduction du délai à dix ans avantage considérablement celui qui occupe le terrain, au risque de porter préjudice aux absents. C'est ce que les acteurs locaux qualifient, avec une certaine gravité, de vol de terres. Avec la présomption d'occupation, qui peut s'appliquer à l'insu des autres héritiers, le risque d'injustice est donc bien réel.

La question du délai reste toutefois complexe. Trente ans, c'est une génération entière, et dix ans, c'est parfois trop peu pour retrouver un héritier. Le retour à la règle commune des trente ans protège l'absent, mais prolonge le délai d'attente des personnes qui, de bonne foi, entretiennent le bien depuis plusieurs années.

Nous devrions donc regarder l'état d'avancement des démarches engagées depuis 2024 : le texte ne dit pas encore à quelle échéance notre commission procèdera à l'évaluation de ce dispositif et le débat doit l'éclairer. C'est précisément cette tension entre fluidité et protection qui a guidé la loi que Nicolas Turquois et moi-même avons fait adopter au printemps dernier et dont les décrets d'application ont été publiés hier matin au *Journal officiel*. Notre ligne de conduite a toujours été claire : un bien peut être débloqué sans l'accord de tous, mais jamais sans que tous aient été avertis. Nous ne prétendons pas avoir tout résolu en une fois et notre propre réforme du partage judiciaire entrera en vigueur au début de l'année 2027, mais protéger l'héritier absent, ce n'est pas condamner le foncier au gel éternel. Débloquer la terre ne doit jamais revenir à dépouiller les familles.

Entre la précipitation qui parfois spolie et l'immobilisme qui paralyse, notre groupe sera attentif à tous les amendements. Nous pensons qu'il existe un chemin d'équilibre, certes étroit, mais que le législateur que nous sommes peut trouver aujourd'hui.

Mme Agnès Firmin Le Bodo (HOR). Comment loger nos concitoyens ultramarins quand, sur une large part de leur territoire, nul ne peut dire avec

certitude à qui appartient la terre ? Indivisions successorales non réglées depuis des décennies, cadastre récent ou incomplet, occupation illicite, décalage entre le droit et les pratiques locales : les causes du désordre foncier sont connues, ses victimes aussi. Ce sont d'abord nos concitoyens ultramarins qui, faute de titre fiable, ne peuvent ni vendre, ni transmettre, ni emprunter. Ce désordre pèse sur un marché du logement déjà sinistré. Selon la Fondation pour le logement des défavorisés, plus de 700 000 de nos concitoyens étaient mal logés en 2025 dans nos cinq départements et régions d'outre-mer.

Face à cette situation, le législateur a choisi, dans le cadre que lui ouvre la Constitution, d'adapter le droit aux contraintes particulières de ces collectivités, jusqu'à la loi de 2024 sur l'habitat dégradé, qui a ramené à dix ans, jusqu'en 2038, le délai de prescription acquisitive et permis à un indivisaire de prescrire contre ses co-indivisaires. Ce sont précisément ces dispositions que votre proposition de loi entend abroger au motif qu'elles exposeraient les héritiers à une spoliation et favoriseraient la spéculation foncière.

Eu égard à l'acuité particulière de la crise du logement dans nos territoires d'outre-mer, le groupe Horizons et indépendants prend en compte les inquiétudes qui ont justifié le dépôt de ce texte. Toutefois, nous ne partageons pas votre analyse, pour trois raisons. D'abord, la crise du logement outre-mer est multifactorielle et tient aussi – pour ne pas dire surtout – à la pénurie de terrains et au coût de la vie. L'imputer aux seules règles de prescription ne résout pas le problème. Ensuite, cette révocation est prématurée car, pour les possessions en cours, le délai de dix ans ne court qu'à compter du 11 avril 2024 et, hors Mayotte, aucune propriété ne pourra être acquise sur ce fondement avant 2034 : comment conclure à l'échec d'un dispositif qui n'a encore produit aucun effet ? Enfin, la méthode interroge. Vous reprochez en effet à ces dérogations de s'appliquer uniformément à tous les territoires, mais vous y répondez par une suppression tout aussi uniforme.

Le groupe Horizons et indépendants plaide pour une autre démarche : celle de l'évaluation de ces dérogations territoire par territoire. Mesurons d'abord leurs effets, puis tirons-en les conséquences dans la loi pour les maintenir là où elles sont utiles et les corriger, les encadrer, voire les supprimer si cela s'impose. C'est ainsi que l'adaptation du droit trouve tout son sens, au plus près de la réalité de chaque territoire et non par une règle unique comme le propose votre texte.

Mme Émeline K/Bidi (GDR). Le droit de propriété est inviolable et sacré, nous dit la Constitution, mais il l'est un peu moins en outre-mer que partout ailleurs en France. Sans titre de propriété, l'occupant qui justifie d'une possession paisible, publique et non équivoque pourra devenir propriétaire au bout de trente ans, mais chez nous, depuis la loi du 9 avril 2024, dix ans suffisent désormais. Une loi paternaliste et inadaptée a cru bon de décider pour nous – mais sans nous – qu'abaisser le délai de prescription acquisitive finirait par contraindre les ultramarins à sortir plus vite de l'indivision, au risque de voir un seul devenir propriétaire au détriment des autres. L'idée de fond est bien, en effet, de résoudre

les indivisions successorales non réglées et de libérer la terre, plus rare, plus chère et qui manque chez nous, pour loger, aménager et structurer le territoire. Nous partageons ce constat et il est indéniable qu'en outre-mer les situations d'indivision retirent du marché locatif de nombreuses parcelles de terrain et de nombreux logements – jusqu'à 40 % des terres aux Antilles – et que nous devons trouver des solutions.

La loi Letchimy du 28 décembre 2018, qui permet en outre-mer de prendre des décisions avec une partie seulement des indivisaires contre la majorité, et donc de sortir plus rapidement de l'indivision puisque moins de personnes y sont impliquées, a aussi montré ses limites, notamment faute de promotion par les notaires et de sa méconnaissance de la part du public. En outre, elle n'aborde pas la question, pourtant centrale, du manque de moyens des indivisaires pour régler le coût de la succession, qui se situe entre 8 000 et 10 000 euros. Le nœud du problème est là : dans nos territoires, la pauvreté est massive et ne permet pas aux familles de s'acquitter des droits de succession leur permettant de sortir de l'indivision. Chez nous, on peut être à la fois propriétaire et très pauvre, sous le seuil de pauvreté.

La solution que vous nous avez proposée avec la loi de 2024 n'est donc pas acceptable. Elle fait craindre une vague de spoliations et légitime les occupations illégales, voire violentes, par certains indivisaires : un seul se maintient sur la terre familiale par la force physique ou psychologique, en faisant peur aux autres, qui finissent par abandonner leurs droits. C'était beaucoup plus difficile au bout de trente ans, mais au bout de dix ans, il va devenir facile de devenir propriétaire. Nous ne pouvons pas légitimer cette solution.

Il existe d'autres solutions d'accompagnement des indivisaires ultramarins, comme le mécanisme d'allègement fiscal instauré pour la Corse avec les lois visant à lutter contre le désordre foncier. Or le gouvernement a fait, en 2024, le choix malheureux de mettre la pression sur les indivisaires ultramarins. Nous avons aujourd'hui la possibilité de revenir sur cette décision. Cela ne règle pas tout, mais nous pouvons remédier à une injustice envers l'outre-mer. À nous, ensuite, de nous saisir de la question pour trouver d'autres solutions, mais nous ne pouvons pas régler un problème par une injustice majeure à l'égard de nos territoires. Je rappelle à nos collègues du Rassemblement national, qui s'y opposent au motif que cela ne réglerait rien, qu'ils ont privilégié, pour l'eau, une proposition de résolution qui n'avait aucun effet, alors que la proposition de loi de M. Nilor a au moins celui de corriger une injustice.

Mme Sophie Ricourt Vaginay (UDR). Depuis la loi du 9 avril 2024, en Martinique, en Guadeloupe ou à La Réunion, il suffit de dix ans pour perdre la maison de ses grands-parents sans l'avoir jamais vendue – dix ans d'occupation sans titre et sans bonne foi, et la terre change de mains ! Pendant ce temps, les héritiers dispersés entre Fort-de-France, Paris et Montréal ignorent tout de la procédure.

Le droit de propriété, que la Déclaration de 1789 range parmi les droits naturels et imprescriptibles de l'homme, ne se divise pas. Il protège ce que l'on transmet – la maison bâtie de ses mains et la parcelle travaillée par trois générations. Or un amendement adopté à la hâte, sans étude d'impact ni concertation avec les élus ultramarins, a ramené de trente à dix ans le délai pour s'approprier le bien d'autrui. C'est une faute qu'il faut réparer et, sur ce point, monsieur le rapporteur, nous vous rejoignons.

Je suis toutefois surprise car, en 2023, votre groupe a combattu la loi qui protégeait les propriétaires contre les squatteurs. Le droit de propriété serait-il sacré à Fort-de-France et suspect à Marseille ? Un principe ne se défend pas par intermittence : on le défend partout ou on ne le défend pas.

Venons-en au texte. Votre rapport impute les spoliations à dix années d'occupation paisible, mais ce délai ne court que depuis avril 2024 et, hors Mayotte, personne ne pourra en profiter avant 2034. Les 1 181 actes recensés en Martinique depuis 2018 relèvent donc d'autre chose – du droit commun ou de l'acte de notoriété renforcée – et votre texte n'y touche pas. Vous désignez le bon adversaire, mais vous frappez à côté. À Mayotte, vous supprimez le dispositif du jour au lendemain, sans transition, au mépris de la sécurité juridique. Quant à l'article 2, il rappelle que le code civil s'applique outre-mer, alors que c'est déjà le cas. Cette loi rassure, mais ne protège pas.

Enfin, votre texte modifiant les dispositions applicables à Saint-Martin et à Saint-Barthélemy, les conseils territoriaux de ces deux collectivités ont-ils été consultés, comme l'exige la loi organique ? À défaut, c'est la solidité constitutionnelle de ce texte qui sera en cause.

Le vrai mal porte un nom : c'est le désordre foncier, avec des cadastres lacunaires, des successions jamais réglées ou qui se perdent parfois sans héritiers, et trop peu de notaires pour démêler l'écheveau. Ces situations, je les connais aussi. Dans les vallées des Alpes de Haute-Provence, des granges et des terres restent figées depuis des décennies parce qu'aucun héritier ne peut agir seul. La solution ne viendra pas d'un symbole. Elle existe déjà en partie. La loi Letchimy, prolongée jusqu'en 2038, permet de sortir de l'indivision à la majorité des héritiers et la proposition de loi Morel-Turquois étend cette logique à l'ensemble du territoire. Voilà les vrais instruments. Il faut les compléter, encadrer l'acte de notoriété renforcée, sanctionner les attestations de complaisance et donner de vrais moyens au titrement.

Nous partageons donc votre objectif, mais pas votre méthode. Voter contre serait maintenir une erreur que nous dénonçons. Voter pour serait cautionner un texte qui manque sa cible. Le groupe UDR s'abstiendra donc. C'est une abstention exigeante : nous resterons vigilants pour que la réponse au désordre foncier protège vraiment les familles, et non pas seulement les apparences.

M. Hervé Saulignac (SOC). Les désordres fonciers en outre-mer sont en effet pour nos compatriotes ultramarins une plaie qui dure depuis beaucoup trop longtemps, à telle enseigne que nous sommes en droit de douter de la volonté du gouvernement de régler ces désordres délétères. Notre ancien collègue Serge Letchimy avait fait un travail remarquable, sans pour autant apporter de réponses complètes face à ces difficultés, et de nouvelles dispositions ont été introduites en 2024, propres toutefois, selon nous, à apporter plus de désordre que de réponses aux problèmes posés. L'abaissement du délai de prescription acquisitive soulève en effet des difficultés majeures. En permettant de devenir propriétaire d'un bien immobilier après dix années de possession au lieu de trente, il réduit considérablement le temps dont disposent les propriétaires et leurs héritiers pour faire valoir leurs droits. Dans les situations d'indivision successorale, l'identification des ayants droit est particulièrement complexe. Le morcellement des familles, les difficultés à reconstituer les généalogies successorales et les insuffisances de la mise à jour cadastrale compliquent considérablement le travail des notaires et la recherche des héritiers. Dans ces conditions, la réduction du délai de prescription risque de permettre à des tiers de revendiquer la propriété de biens avant même que les héritiers légitimes aient pu être identifiés et informés ou mis en demeure de faire valoir leurs droits. Les dispositions introduites en 2024 risquent donc, au lieu de résoudre les difficultés structurelles de l'indivision, d'accentuer l'insécurité juridique.

Ainsi, sans considérer pour autant que cette proposition de loi est de nature à régler l'ensemble des problèmes de désordres fonciers, nous soutiendrons le rétablissement du droit commun de la prescription acquisitive dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution.

Mme Dominique Voynet (EcoS). La question foncière dans les outre-mer est trop souvent présentée comme un problème de terrains bloqués, d'indivisions impossibles à dénouer, de successions qui durent et de projets qui ne peuvent aboutir. C'est certes une réalité, mais il nous faut nous demander pourquoi ces situations existent et, surtout, quelle réponse juste nous pouvons leur apporter. Dans ces territoires, la terre n'est pas un patrimoine comme un autre. La propriété s'inscrit dans l'histoire douloureuse de la colonisation et de l'esclavage. C'est l'histoire de familles d'esclaves affranchis qui ont pu acquérir des parcelles, puis les transmettre de génération en génération, parfois sans règlement formel des successions. À cette histoire difficile s'ajoutent, au rythme des grands départs vers l'Hexagone, la dispersion des familles et l'éloignement des héritiers, qui rendent difficile la reconstitution des titres de propriété. Derrière chaque dossier foncier, il y a une histoire familiale, parfois complexe, que le droit n'a pas toujours su retranscrire. L'affaire Pinto, en Martinique, illustre la complexité de ces conflits : une parcelle de 16,8 hectares acquise en 1874 par la famille et restée en indivision a été attribuée par prescription acquisitive à un seul cohéritier, puis revendue. Des constructions y ont été édifiées et la justice a, par la suite, annulé cette prescription, mais il s'est révélé difficile de revenir sur les ventes et les constructions. Cette affaire, antérieure à la loi de 2024 et qui ne cherche pas à

l'illustrer, rappelle cependant que les conflits fonciers sont longs et qu'il est souvent impossible de réparer des conséquences lorsqu'elles se sont matérialisées.

En ramenant de trente ans à dix ans le délai de prescription acquisitive, ainsi qu'en aménageant la condition de possession non équivoque, la réforme de 2024 a choisi d'accélérer la reconnaissance de la propriété, mais on peut penser que cette accélération de la procédure ne garantit pas que les droits aient été correctement établis ni que les héritiers auront été informés et les conflits durablement résolus. Dans son rapport de décembre 2024 sur le foncier outre-mer, la délégation sénatoriale aux outre-mer a relevé des inquiétudes liées à l'instabilité juridique et aux difficultés rencontrées par des personnes qui n'auraient pas été informées à temps ou n'auraient pas les moyens de défendre leurs droits. Sa recommandation numéro 9 propose de rallonger le délai de prescription acquisitive et de réintroduire le terme « non équivoque » afin de garantir une meilleure stabilité juridique, ainsi que de renforcer les mécanismes de publicité par l'affichage d'une notice de prescription acquisitive sur le terrain.

Nous ne souhaitons pas défendre une forme d'immobilisme foncier, car nous savons que les indivisions peuvent empêcher des familles de transmettre leur patrimoine et freiner des projets de logement, mais la politique foncière ne peut être réduite à la disponibilité rapide des terrains, qui est un moyen, et non pas une fin en soi. Il faut nous demander à quels besoins elle répond et au bénéfice de qui elle s'organise. Les prix prohibitifs de certains terrains rendent parfois impossible l'accession des habitants à leur propriété : les rendre disponibles ne les rendra pas moins chers. Nous souhaitons donc, comme les sénateurs, travailler à une autre méthode : le renforcement du titrement, une meilleure recherche des héritiers et l'accompagnement juridique des familles pour rendre accessibles les démarches successorales – en d'autres termes, donner aux habitants les moyens de régler de manière durable les situations foncières conflictuelles, plutôt que tout miser sur l'accélération des délais. Les députés du groupe Écologiste et social voteront donc en faveur de la proposition de loi.

M. Jean-Philippe Nilor, rapporteur. Merci de la qualité de vos propositions – même si tout le monde n'a pas été clair. Monsieur Gillet, je ne peux qu'appuyer votre tirade sur la pauvreté, le mal-logement et la vie chère, mais la dénonciation de tous ces fléaux est aussi le fait de députés originaires des dits outre-mer, qui ne cessent de le faire, alors que nos voix ne font que s'évaporer dans l'hémicycle de l'Assemblée nationale. Notre position n'est donc pas une posture. Vous avez, en revanche, été particulièrement pertinent en reprenant les grandes lignes de l'exposé des motifs du texte. Sans entrer dans une polémique sur le procès de La France insoumise – ce n'est ni le lieu ni le moment –, j'interprète comme une opposition le fait que vous n'ayez pas émis d'avis sur le texte.

M. Yoann Gillet (RN). C'est une abstention constructive, pour le retravailler d'ici à la séance.

M. Jean-Philippe Nilor, rapporteur. C'est noté.

Monsieur Marion, je tiens à vous remercier particulièrement parce que vous êtes le seul à avoir tenté de participer à une audition, ce qui est appréciable et démontre l'intérêt que vous portez au sujet. Vous proposez toutefois d'élargir le champ de la proposition, qui n'a pas l'ambition de régler de manière définitive la question du désordre foncier. Comme je l'ai rappelé à la fin de mon rapport, il faudrait un vrai projet de loi, plus ambitieux, pour s'attaquer à cette question et prendre en compte tant la complexité des situations foncières sur un territoire donné que le caractère très hétérogène des situations sur les différents territoires. Nous avons choisi d'une niche parlementaire, qui requiert lisibilité et efficacité. Je retiens toutefois que vous êtes favorable à l'élargissement du champ et à l'accroissement des moyens, et que vous auriez voté plus facilement ce texte s'il avait comporté un plus grand nombre d'articles.

Merci aussi à Andrée Taurinya pour son soutien argumenté et documenté. Je ne m'attendais certes pas à autre chose de sa part et je ne commenterai pas le soutien de La France insoumise à un texte présenté par… La France insoumise.

Monsieur Gosselin, je conviens parfaitement que les raisons historiques de la situation actuelle ne sont pas seulement coloniales. Le bilan est contrasté, dites-vous. Je rappelle avec force que nous ne sommes pas contre le principe de prescription acquisitive. C'est en effet grâce à la prescription acquisitive trentenaire que beaucoup de nos compatriotes ont pu accéder au droit de propriété car, à la fin de l'esclavage, pas un Noir ni un mulâtre ne possédait de foncier. Je reconnais également que chaque territoire a ses spécificités, mais le texte de 2024 n'en accorde aucune, logeant tout le monde à la même enseigne de la dérogation systématique. Or chaque fois que nous demandons une dérogation sur des sujets où elle est logique et pertinente, on nous oppose le droit commun mais ici, alors que nous n'avons demandé aucune dérogation, on nous l'impose au détriment du droit commun. Lorsque les dérogations créent plus de désordres qu'elles n'en résolvent, il faut revenir au droit commun – c'est la moindre des choses. Il m'en coûte de demander le retour au droit commun qui s'applique dans l'Hexagone, mais c'est la réalité. Il ne doit cependant être que provisoire, en attendant qu'une grande loi règle ces problèmes. Il ne s'agit ici que de rectifier une erreur – et je ne mets pas en cause l'intention des auteurs de l'amendement de 2024.

C'est, en revanche, un très mauvais signal. Ainsi, madame Firmin Le Bodo, 600 dossiers de prescription acquisitive ont été introduits en Martinique depuis 2024, témoignant d'une accélération des procédures. Au seul tribunal de Fort-de-France, plus d'une cinquantaine de dossiers contentieux au titre de prescription acquisitive sont ainsi en cours. Le signal qui a été donné est donc bien qu'il est désormais beaucoup plus facile d'accaparer la terre d'autrui.

Je remercie Mme K/Bidi d'avoir rappelé que le droit à la propriété est un droit constitutionnel imprescriptible. La Constitution est au-dessus de la loi et on ne peut pas, d'un coup de baguette magique, faciliter la perte du statut de propriétaire, qui doit précisément être sanctuarisé. Le rappeler n'est pas aller à l'encontre de la dynamique foncière, de la liberté et de la nécessité de

développement, mais tout simplement dire qu'on ne peut pas, au nom de la nécessité d'aller vite, accepter d'aller mal.

Pour Mme Morel, le délai de trente ans semble trop long et celui de dix ans trop court. Nous proposons de revenir au droit commun parce que, si un délai de trente ans est trop long pour nous, c'est qu'il l'est aussi pour toute la France. Nous allons donc attendre que l'Hexagone considère que la prescription acquisitive de trente ans est trop longue et que cela s'applique à nous par répercussion, mais c'est le principe même de la dérogation en la matière qui ne nous paraît pas fondé.

Mme Ricourt Vaginay rappelle le caractère imprescriptible du droit de propriété, qui est un droit constitutionnel, et c'est très bien. L'abstention est un moindre mal.

Je remercie enfin M. Saulignac de rappeler que les dispositions de 2024 aggravent le désordre foncier. De fait, même si elles ont pu être prises dans une bonne intention, elles créent une situation de tension sur le terrain. Le climat s'est en effet détérioré depuis leur adoption, car les habitants de nos territoires se demandent pourquoi on leur accorde cette dérogation de dix ans – voudrait-on accaparer les terrains ou nous empêcher, finalement, d'accéder à la propriété ? C'est pour couper court à tout cela que le retour au droit commun me semble être, pour l'instant, la solution la plus adaptée.

Aucun amendement n'a été déposé sur ce texte en dehors des miens. Mon amendement CL3 convaincra peut-être ceux de nos collègues qui envisagent de s'abstenir : il vise à interdire la cession du bien acquis par usucapion tant que le délai de recours n'est pas échu, et, en cas de contestation, tant qu'un jugement définitif ne scelle pas l'affaire.

Dans nos territoires, le délai de prescription a été raccourci de trente à dix ans et le délai de recours de trente à cinq ans. En conséquence, lorsqu'on est spolié, on n'a même pas le temps de réunir tous les éléments pour contester. Des terrains acquis par prescription acquisitive sont parfois vendus et revendus de nombreuses fois, à tel point que des acheteurs de bonne foi ne savent pas que le bien a été acquis grâce à une prescription acquisitive contestée. Voyez à quelles extrémités on arrive et imaginez les conséquences qu'elles peuvent avoir sur le climat social dans nos territoires, sachant ce que la terre représente pour nous.

Article 1er (art. 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement) **:** Rétablissement du droit commun de la prescription acquisitive dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Martin et Saint-Barthélemy

La commission **adopte** *l'article 1er* ***non modifié****.*

Article 2 : *Application des articles 2272 et 2261 du code civil dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint Martin et Saint Barthélemy*

La commission **adopte** *l'amendement rédactionnel CL1 de M. Jean-Philippe Nilor, rapporteur.*

Puis elle ***adopte*** *l'article 2* ***modifié****.*

Après l'article 2

Amendement CL3 de M. Jean-Philippe Nilor

M. Jean-Philippe Nilor, rapporteur. La loi du 28 février 2017 de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer a instauré un acte de notoriété dit renforcé, par lequel un notaire constate une prescription acquisitive sur un bien immobilier. Cet acte ne peut plus être contesté après un délai de cinq ans à compter de sa publication, ce qui est très court. Ce régime dérogatoire s'applique aux immeubles situés en Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion, en Guyane, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Mayotte.

Cet amendement vise à encadrer les pratiques abusives et prédatrices qui ont émergé à la faveur de ce régime dérogatoire, en interdisant toute revente d'un immeuble objet d'une acquisition prescriptive avant l'extinction du délai de cinq ans ou, en cas de recours, jusqu'au jugement définitif.

Mme Louise Morel (Dem). Vous avez souligné que le principe de dérogation dans les outre-mer n'était pas fondé. Je ne suis pas d'accord : si la loi de 2024 a été votée, avec le soutien des groupes de gauche, c'est bien que la dérogation était justifiée. Je m'étonne de votre volonté de revenir sur cette loi récemment adoptée.

Avec cet amendement, vous partez du principe qu'en raccourcissant les délais de prescription et de recours, certaines personnes seraient spoliées.

Vous connaissez bien mieux que moi les outre-mer, mais lors des auditions menées avec Nicolas Turquois dans le cadre de notre proposition de loi visant à simplifier la sortie de l'indivision successorale, des représentants des outre-mer nous avaient expliqué que ne pas trouver de solutions dans des délais raisonnables constituait un facteur bloquant dans la vie des jeunes ultramarins, notamment pour construire de nouveaux bâtiments. Il me semble que l'adoption de cet amendement ajouterait un délai supplémentaire : dans quelle mesure sommes-nous sûrs de ne pas provoquer de nouveaux blocages ?

Mme Béatrice Bellay (SOC). Je soutiens cet amendement. Sur le terrain, nous recevons toutes les semaines des courriers de familles confrontées à des difficultés dans l'instruction de leurs successions ou de leurs dossiers de

spoliation, concernant le peu de propriétés foncières – parfois immobilières – dont elles héritent.

Toutes les politiques publiques ont vocation à être éprouvées par la pratique et évaluées. C'est d'ailleurs une évaluation qui est à l'origine de la présente proposition de loi. Notre position n'est pas dogmatique : l'intention de la loi de 2024 était bonne, mais le résultat ne l'est pas. En attendant que nous puissions élaborer une loi plus adaptée à nos territoires, dans un cadre transpartisan, il nous semble de bon aloi de revenir au droit commun, afin de préserver les familles qui pourraient être victimes de l'application du principe de l'acheteur de bonne foi.

Mme Émeline K/Bidi (GDR). La loi de 2024 a été élaborée sans consulter les élus ultramarins et ne résout pas les problèmes de fond. De plus, elle ne produira ses effets qu'à compter de 2034, ce qui nous laisse le temps de trouver de meilleures solutions.

La loi Letchimy était plus efficace et a commencé à produire ses effets. Toutefois, ni celle-ci ni la présente proposition de loi, qui vise uniquement à rétablir la situation antérieure en matière de droit, ne règlent les problèmes de fond.

M. Jean-Philippe Nilor, rapporteur. La loi de 2024 n'était pas consacrée aux outre-mer. Un amendement concernait ces territoires, à l'élaboration duquel ni les députés ni les exécutifs concernés n'ont été associés ; alors que ses conséquences étaient très graves, il n'a pas été débattu en profondeur. Son objectif consistait à renforcer la loi Letchimy, mais Serge Letchimy lui-même est opposé à la prescription décennale et souhaite le retour à la prescription trentenaire ; l'amendement est passé à côté de son objectif.

Madame Morel, le délai de recours de cinq ans a été introduit dans le cadre de l'acte de notoriété renforcé, créé en 2017par la loi de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer. Dans nos territoires, il est déjà réduit de manière drastique ; le temps de prendre connaissance des faits et d'organiser la contestation d'une prescription acquisitive, le délai de recours est écoulé. Je ne réclame pas son allongement, je demande qu'il soit assorti de l'interdiction de la vente des biens concernés.

Les prescriptions spéculatives donnent parfois lieu à des ventes de terrain le jour même, au plus offrant. Il s'agit de réduire cet effet d'aubaine. Il arrive que des acquéreurs de bonne foi n'aient jamais entendu parler des contestations, parce que de multiples reventes ont été effectuées durant le délai de recours.

Le délai de recours permet aux personnes s'estimant lésées de demander justice, afin de revenir sur un acte de propriété abusif. En autorisant la vente pendant ce délai, on organise l'opacité ; l'histoire du bien devient illisible. Il ne s'agit pas de bloquer à tout prix les successions ou de favoriser la spoliation, au contraire. Ce qui nous intéresse, c'est d'avancer à pas sûrs. S'il n'y a aucun doute

sur la propriété d'un terrain ou d'un immeuble, il est possible de débloquer la situation et de le céder. Je le rappelle encore une fois : le droit de propriété est imprescriptible et inscrit dans la Constitution française.

La commission **adopte** *l'amendement. L'article 3 est ainsi* ***rédigé****.*

Titre

La commission **adopte** *l'amendement rédactionnel CL2 de M. Jean-Philippe Nilor, rapporteur.*

Elle **adopte** *l'ensemble de la proposition de loi* ***modifiée****.*

M. Jean-Philippe Nilor, rapporteur. J'espère qu'il n'y aura pas de volte-face lors de l'examen du texte en séance publique et que chacun votera en cohérence avec le vote qui vient d'avoir lieu.

*En conséquence, la commission des Lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République vous demande d'****adopter*** *la proposition de loi visant à rétablir le droit commun de la prescription acquisitive dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint Martin et Saint Barthélemy (n° 2218) dans le texte figurant dans le document annexé au présent rapport*

PERSONNES ENTENDUES

- **Direction des affaires civiles et du sceau (DACS) :**

  — Mme Eleonora Ongora, adjointe au bureau du droit de l'environnement ;

- **Direction générale des Outre-mer (DGOM) :**

  — Mme Sabine Rousselly, sous-directrice des affaires juridiques et institutionnelles ;

  — M. Pierre Chareyron, sous-directeur adjoint des affaires juridiques et institutionnelles ;

- **Association pour la sauvegarde du patrimoine martiniquais (Assaupamar) :**

  — Mme Rosalie Gaschet, présidente ;

  —M. Pierre Gallet de Saint-Aurin, responsable de la commission juridique

- **Groupement d'intérêt public pour la sortie de l'indivision et pour le titrement en Martinique**

- Me Danielle Marceline, présidente du Conseil d'administration ;

  Autres personnes auditionnées :

- Mme Chantal Azor, mandataire successoral à la Guadeloupe ;

- Mme Sylvie Hoareau, directrice du cabinet généalogique de l'océan Indien – Groupe Terquem généalogie.