

**Note sous Cour administrative d'appel de Bordeaux, 9
juillet 2009, numéro 08BX00640, Mme Raza X**

Virginie Abel-Ramaye

► **To cite this version:**

Virginie Abel-Ramaye. Note sous Cour administrative d'appel de Bordeaux, 9 juillet 2009, numéro 08BX00640, Mme Raza X. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2010, pp.239-240. hal-02610938

HAL Id: hal-02610938

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610938>

Submitted on 18 May 2020

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

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

Cinquante pas géométriques du roi outre-mer. Commission de validité des titres de propriété. Contravention de grande voirie. Modalités de poursuite.

Cour Administrative d'Appel de Bordeaux, 9 juillet 2009, *Mme Raza X*, n°08BX00640

Virginie ABEL-RAMAYE, Doctorante, ATER à l'Université de La Réunion

La régularisation du foncier à Mayotte est une nécessité qui requiert fréquemment le concours du juge administratif. La présente décision en est une nouvelle illustration.

Dans cette affaire, Mme X, habitante et exploitante d'un restaurant en bord de mer, dans la zone dite des cinquante pas géométrique¹, a obtenu la régularisation de sa situation d'occupation sans titre du domaine public maritime sur la parcelle où se trouvent sa résidence et son restaurant. Le litige portait sur la parcelle voisine sur laquelle Mme X réalisait des travaux d'extension en dépit de l'injonction préfectorale de cessation desdits travaux et le refus de régularisation de sa situation d'occupante sans titre sur cette parcelle. Pour échapper à la décision d'expulsion prononcée à son encontre par le Tribunal administratif de Mamoudzou, Mme X

¹ Articles L. 5331-4 et L. 5331-5 du code général de la propriété des personnes publiques : « La réserve domaniale dite zone des cinquante pas géométriques est constituée, à défaut de délimitation de cette réserve, par une bande de terrain présentant une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage de la mer. » et « La zone comprise entre la limite haute du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone des cinquante pas géométriques définie à l'article L. 5331-4 fait partie du domaine public maritime de l'État.

conteste la compétence de ce dernier, et revendique un droit à régularisation sur la parcelle litigieuse.

Après avoir retenu que la parcelle litigieuse appartenait bien au domaine public maritime, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux rappelle la compétence du juge administratif pour connaître des litiges nés de l'occupation du domaine public¹ et confirme le jugement du Tribunal administratif.

Pour cela, les juges d'appel estiment que, tant les dispositions du Code général de la propriété et des personnes publiques (CGPP),² que celles invoquées par la requérante, ne permettent pas d'écarter la domanialité publique de la parcelle en cause située dans la zone des cinquante pas géométriques. En effet, la Cour d'appel relève que la requérante ne peut justifier d'aucun titre ni d'un quelconque document qui établirait son droit de propriété, conformément aux dispositions des articles L 5333-5 1° du CGPPP et 5 du traité de cession de Mayotte à la France³. La Cour tire les conséquences de l'appartenance au domaine public maritime de l'État de la parcelle litigieuse à savoir l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité de la parcelle. Ainsi, sauf procédure de déclassement ou justification d'un titre de propriété, aucun droit de propriété ne peut être accordé ou revendiqué sur les parcelles situées dans les zones protégées par la « loi Littoral »⁴.

Dans le cadre de la politique de régularisation foncière menée à Mayotte depuis 1996, les habitants des villages côtiers, occupant de façon coutumière ces terres, ne peuvent guère prétendre qu'à l'octroi d'une autorisation préfectorale d'occupation temporaire. En l'espèce, la Cour précise que, la demande du permis de construire (cela vaut même en cas d'obtention du permis⁵) ne constitue pas une autorisation d'occupation du domaine public. Aussi, le maintien de certains occupants sur ces terres appartenant à l'État constitue une « tolérance administrative » qui ne saurait conférer un quelconque droit de propriété au profit de leurs bénéficiaires.

En définitive, force est de constater que la régularisation de la situation foncière à Mayotte au regard des dispositions françaises est une difficile nécessité. Malgré la prise en considération des spécificités et particularités locales, notamment en matière de publicité foncière⁶, qui imposent une modernisation par une adaptation progressive aux dispositions françaises, le rythme s'accélère. Les procédures d'acquisitions et de déclassement se multiplient pour clarifier la situation de ces terres qui seront soumises à la taxe foncière à partir du 1^{er} janvier 2014.

¹ TC, 24 septembre 2001, *société B.E. DIFFUSION c/RATP et société Promo Métro*, n°C3221 : compétence de principe du juge administratif pour connaître des litiges nés de l'occupation du domaine public, que celle-ci résulte de l'absence de titre ou de l'expiration du titre précédemment détenu (sauf loi spéciale prévoyant la compétence du juge judiciaire ou voie de fait)

² Articles L.5531-2 à L. 5331-7 du Code général de la propriété des personnes publiques : dispositions spécifiques à Mayotte, relatives au domaine public maritime, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2006.

³ Traité du 25 avril 1841 portant cession à la France de l'île de Mayotte.

⁴Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

⁵ CAA Bordeaux, 12 juin 2008, req. n°06BX01255, Jus Luminum n°J388650 : le permis de construire ne tient pas lieu d'autorisation d'occupation du domaine public.

⁶ Ordonnance n°2005-870 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte a notamment rendu obligatoire depuis janvier 2008 l'immatriculation et l'inscription des droits réels immobiliers transmis ou constitués