

N° 4

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2020-2021

Enregistré à la Présidence du Sénat le 1^{er} octobre 2020

PROPOSITION DE LOI

*relative à l'adaptation temporaire des règles de prescription acquisitive à
Mayotte,*

PRÉSENTÉE

Par M. Thani MOHAMED SOILIH, I,

Sénateur

(Envoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'ordonnance n° 2005-870 du 28 juillet 2005, portant adaptation de diverses dispositions en matière de propriété immobilière à Mayotte, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008, a profondément révisé le régime foncier mahorais pour le rapprocher de celui de droit commun relatif aux modes d'acquisition de la propriété.

Ce texte abroge notamment le décret du 4 février 1911 portant réorganisation du régime de la propriété foncière à Madagascar, modifié par le décret du 9 juin 1931, portant réorganisation du régime de la propriété foncière dans l'archipel des Comores, lequel excluait les habitants de Mayotte du bénéfice de la prescription acquisitive au terme d'un délai de trente ans.

Si l'acquisition de la propriété des biens immobiliers par prescription acquisitive est désormais possible à Mayotte depuis le 1^{er} janvier 2008, l'ordonnance de 2005 précise, à son article 13, que les immeubles en cours d'immatriculation et les droits en cours d'inscription à cette date continueront de relever jusqu'au terme des procédures des dispositions du décret de 1911.

Il résulte de ces dispositions que les Mahorais devront encore attendre dix-huit années pour se prévaloir de la prescription trentenaire et la Commission d'urgence foncière, installée de manière effective à l'automne 2019, pour la constater.

Cette situation est d'autant plus paradoxale que l'article 35-2 de la loi n°2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des Outre-mer, dite « LODEOM », fixe au 31 décembre 2027 le terme des dispositions permettant d'établir les actes de notoriété acquisitive.

Aujourd'hui, la Commission d'urgence foncière estime en l'état de ses investigations à 80 000 le nombre des régularisations de titres à effectuer soit par prescription soit en publiant des actes sous-seing privés antérieurs à 2008.

Cette situation, héritée d'un passé colonial, s'analyse aujourd'hui comme une mesure manifestement discriminatoire, qui a abouti à priver les possesseurs de l'usucapion pendant près d'un siècle sur ce territoire, alors que, dans les faits, l'occupation remplissant les conditions de la possession est habituelle.

Pour pallier cette inégalité, et régler le sort des possesseurs sans titre, ou dotés d'actes qui n'ont pas les caractères du juste titre, la proposition de loi tend à prendre en compte, jusqu'au 31 décembre 2037, la période antérieure au 1^{er} janvier 2008 pour établir le délai de prescription acquisitive de 30 ans.

Proposition de loi relative à l'adaptation temporaire des règles de prescription acquisitive à Mayotte

Article unique

- ① L'article 13 de l'ordonnance n° 2005-870 du 28 juillet 2005 portant application de diverses dispositions relatives à la propriété immobilière à Mayotte et modifiant le livre IV du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Pour l'appréciation du délai de trente ans prévu au premier alinéa de l'article 2272 du code civil pour acquérir la propriété immobilière, il est tenu compte de la période antérieure au 1^{er} janvier 2008. »