



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA GUADELOUPE

VILLE DE PETIT-CANAL

*Extrait du Procès-Verbal des délibérations
Conseil municipal du 27 Septembre 2024*

N° de la délibération : BM/NA/2024/09-06-67

REGULARISATION FONCIERE – PRESCRIPTION ACQUISITIVE

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 16

Absents : 7

Délégations : 6

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

971-219711199-20240927-BMNA20240906-67-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/10/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vendredi cinq juillet à dix-neuf heures, le conseil municipal de la ville de Petit-Canal s'est réuni à la salle des délibérations en mairie, après la convocation légale, sous la présidence de Monsieur Blaise MORNAL, Maire.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés sur le site de la ville et affichés le vingt-un septembre deux mille vingt-quatre.

Etaient présents (16) : M. Blaise MORNAL, M. Modvène MAGEN-TERRASSE, Mme Edouard Lise BEAUCHET ép. DEFY-DRAGIN, Mme Marielle PLUMASSEAU, M. Rénalt SIOUMANDAN, Mme Ornella KINDEUR, M. Moïse ATAM-KASSIGADOU, Mme Josette JERPAN, M. Didier MOUROUVIN, Mme Séverine NOYON ép. VALIER, Mme Sophie CAROUPANNAPOULLE ép. DEBIBAKAS, Mme Astride HAMLET, M. Rémi SINGARIN-SOLE, M. Hubert HUTIN, Mme Anny-Claude BRAZIER, Mme Brenda SITCHARN.

Délégations (06) :

Mme Sheila REINE ép. RAMPATH avait donné procuration à M. Blaise MORNAL

M. Laurent CHERALDINI avait donné procuration à Mme Ornella KINDEUR

Mme Isabelle MANDRIN avait donné procuration à Mme Marielle PLUMASSEAU

M. Honoré FULRAD-PITTERE avait donné procuration à Mme Astride HAMLET

M. Rony VERSIN avait donné procuration à Mme Anny-Claude BRAZIER

Mme Elodie PITON-SERICHARD avait donné procuration à Mme Sophie CAROUPANNAPOULLE ép. DEBIBAKAS

Étaient absents excusés (02) : M. Mario ALLEAUME, M. Daniel JORDAN,

Étaient absents (05) : Mme Rose-Lise MORDIER, M. José EUGENE, Mme Axelle KAULANJAN, Mme Stella BOUDHOU, M. Stéphane SINNAN.

Secrétaire de séance : Mme Brenda SITCHARN.

Quorum : réalisé

REGULARISATION FONCIERE – PRESCRIPTION ACQUISITIVE

Le Conseil municipal,

Vu le Code civil, notamment ses articles 712 et 2258 à 2277 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L 2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 3212-3 ;

Considérant ce qui suit :

La politique de régularisation de la situation des habitants qui ont construits dans le passé sur des terrains municipaux et souhaitent maintenant devenir propriétaires des surfaces occupées progresse de façon satisfaisante. Dans le cadre des concertations qui ont été organisées par la commune, certains habitants ont posé la question de savoir si certains occupants, présents depuis de nombreuses années sur le terrain qu'ils occupent, ne peuvent pas bénéficier de ce que le code civil appelle l'usucapion, ou prescription acquisitive, et devenir propriétaire de leur terrain sans avoir à l'acheter à la commune.

Pour éviter tout faux débat, il est nécessaire d'envoyer à toutes les personnes concernées, une lettre leur expliquant la démarche juridique qu'ils doivent mettre en œuvre s'ils souhaitent se prévaloir de la prescription. La commune ne s'opposera évidemment pas au transfert gratuit de propriété dans les cas où le juge civil aura constaté que les conditions de la prescription sont réunies.

Pour les autres terrains, il ne peut pas être envisagé de procéder à une cession gratuite, d'autant qu'elle a fait des travaux pour les équiper. Ce serait d'ailleurs illégal : le Conseil d'Etat a jugé que « *la vente consentie à un prix très inférieur [...] à la valeur vénale de l'immeuble, avait été illégalement décidée* » (CE, 25 septembre 2009, *Commune de Courtenay*, req. n° 298918). Elle commettrait également une illégalité en laissant courir les délais de prescription.

Pour que la prescription acquisitive puisse s'appliquer, le propriétaire véritable, c'est-à-dire, en l'occurrence la commune, ne doit pas avoir manifesté sa volonté de revendiquer le bien ou d'exercer ses droits de propriété de manière claire et non équivoque pendant la période de prescription. Si le propriétaire effectue des actes tels que la conclusion de baux ou une autorisation écrite d'occuper provisoirement le terrain, la prescription acquisitive est, en principe interrompue.

C'est pourquoi il est important d'adresser à chacun des occupants d'un terrain communal en voie de régularisation, une lettre :

- leur expliquant la démarche à suivre s'ils veulent faire valoir la prescription acquisitive et d'autre part ;
- leur donnant une autorisation écrite d'occupation provisoire du terrain communal, document qui aura pour effet d'interrompre les délais de prescription à leur égard.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Maire,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article premier

D'APPROUVER la lettre jointe à la présente délibération, et son envoi en recommandé avec accusé de réception à chacun des occupants d'un terrain communal en voie de régularisation.

Article 2.

La présente délibération sera notifiée au préfet, publiée au recueil des actes administratifs de la commune et affichée pendant un mois en mairie.

Fait et délibéré à Petit-Canal le 27 septembre 2024

Ont signé au registre des délibérations

Les présents (16) : M. Blaise MORNAL, M. Modvène MAGEN-TERRASSE, Mme Edouard Lise BEAUCHET ép. DEFY-DRAGIN, Mme Marielle PLUMASSEAU, M. Rénalt SIOUMANDAN, Mme Ornella KINDEUR, M. Moïse ATAM-KASSIGADOU, Mme Josette JERPAN, M. Didier MOUROUVIN, Mme Séverine NOYON ép. VALIER, Mme Sophie CAROUPANNAPOULLE ép. DEBIBAKAS, Mme Astride HAMLET, M. Rémi SINGARIN-SOLE, M. Hubert HUTIN, Mme Anny-Claude BRAZIER, M. M. Brenda SITCHARN.

Les représentés (06) : Mme Sheila REINE ép. RAMPATH avait donné procuration à M. Blaise MORNAL, M. Laurent CHERALDINI avait donné procuration à Mme Ornella KINDEUR, Mme Isabelle MANDRIN avait donné procuration à Mme Marielle PLUMASSEAU, M. Honoré FULRAD-PITTERE avait donné procuration à Mme Astride HAMLET, M. Rony VERSIN avait donné procuration à Mme Anny-Claude BRAZIER, Mme Elodie PITON-SERICHARD avait donné procuration à Mme Sophie CAROUPANNAPOULLE ép. DEBIBAKAS.

Pour expédition conforme

Le Maire


Blaise MORNAL



La secrétaire de séance


Brenda SITCHARN

Certifié exécutoire par le maire

Compte tenu de la transmission en sous-préfecture et de la publication le :

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa publication :

- 1- D'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Basse-Terre. Dans les conditions fixées par le code de justice administrative, le délai de recours contentieux outre-mer peut être porté à trois mois.
- 2- Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr
- 3- D'un recours gracieux auprès de la Commune de Petit-Canal, étant précisé que cette dernière dispose d'un délai de deux mois pour répondre, son silence valant alors décision implicite de rejet