

Décision n° 2010-96 QPC du 4 février 2011

(M. Jean-Louis de L.)

Le Conseil constitutionnel a été saisi, le 30 novembre 2010, par la troisième chambre civile de la Cour de cassation d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) posée par M. Jean-Louis de L. et relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit de l'article L. 5112-3 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

Par la décision commentée, le Conseil constitutionnel a déclaré cette disposition conforme à la Constitution.

En application de l'article 4 du règlement applicable à la procédure de QPC, le président du Conseil constitutionnel a estimé devoir s'abstenir de siéger. Par suite, en application de l'article 13 de l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel, la séance de délibéré a été présidée par M. Jacques Barrot, doyen d'âge.

Pour apprécier la portée de cette décision de conformité, il convient de noter que, par arrêt n° 12009 du 19 mai 2010 (pourvoi n° 09-70161), la formation spéciale de la Cour de cassation avait refusé de renvoyer une question analogue au Conseil constitutionnel au motif que, dès lors « *qu'aux termes de l'article 61-1 de la Constitution la question dont peut être saisi le Conseil constitutionnel est seulement celle qui invoque l'atteinte portée par une disposition législative aux droits et libertés que la Constitution garantit* » et « *que la question posée déduit une telle atteinte non du texte même d'une disposition législative mais de l'interprétation qu'en donne la jurisprudence* », « *elle ne satisfait pas aux exigences du texte précité* ».

Le renvoi du 30 novembre 2010 a donc pris en compte l'interprétation qu'avait donnée le Conseil constitutionnel de l'article 61-1 de la Constitution en jugeant par deux fois, au mois d'octobre 2010, « *qu'en posant une question prioritaire de constitutionnalité, tout justiciable a le droit de contester la constitutionnalité de la portée effective qu'une interprétation jurisprudentielle constante confère à cette disposition* »¹.

¹ Décisions n° 2010-39 QPC du 6 octobre 2010, *Mmes Isabelle D. et Isabelle B. (Adoption par une personne seule)*, cons. 2 ; n° 2010-52 QPC du 14 octobre 2010, *Compagnie agricole de la Crau (Imposition due par une société agricole)*, cons. 4.

I. – La disposition contestée

La loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 était relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les départements d'outre-mer. Un de ses objets était de permettre aux personnes disposant de titres sur des terrains situés dans cette zone et n'ayant pu faire valoir leurs droits en 1955 de le faire devant une nouvelle commission de validation. Cette loi précisait dans les deux premiers alinéas de l'article L. 89-2, qu'elle insérait dans le code du domaine de l'État, les conditions dans lesquelles seraient examinés les droits des tiers détenteurs de titres qui n'avaient pas été examinés par la commission prévue par les dispositions de l'article 10 du décret n° 55-885 du 30 juin 1955. Cet article L. 89-2 est ensuite devenu l'article L. 5112-3 du CGPPP avec la rédaction suivante :

« Les droits des tiers détenteurs de titres qui n'ont pas été examinés par la commission prévue par les dispositions de l'article 10 du décret n° 55-885 du 30 juin 1955 sont appréciés dans les conditions particulières suivantes.

« La commission départementale de vérification des titres, créée dans chacun des départements de la Guadeloupe et de la Martinique par le I de l'article 1^{er} de la loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996, apprécie la validité de tous les titres antérieurs à l'entrée en vigueur de ce décret, établissant les droits de propriété, réels ou de jouissance sur les terrains précédemment situés sur le domaine de la zone des cinquante pas géométriques dont la détention par la personne privée requérante n'était contrariée par aucun fait de possession d'un tiers à la date du 1^{er} janvier 1995... »

En lui-même, il ne présentait aucune difficulté quant à sa conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit puisqu'il a précisément pour objet de relever de la forclusion des personnes qui n'avaient pu, par ignorance, faire valoir leurs droits devant la commission de validation instituée en 1955.

En revanche, tel qu'interprété par la Cour de cassation, il était soutenu qu'il portait atteinte au droit de propriété. Celle-ci avait en effet jugé, par deux arrêts du 2 février 1965², que seuls les titres délivrés par l'État étaient opposables à l'État :

« Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'aucun des titres allégués n'avait été délivré par l'État, lequel pouvait seul procéder, selon les formes légales, au

² Cour de cassation, troisième chambre civile, 2 février 1965, n° 60-11713 et n° 62-12731, *Bulletin civil*, p. 70 et 71.

déclassement d'un terrain faisant originellement partie du domaine public national et à sa cession à un particulier ou à une collectivité locale, le jugement attaque a violé le texte susvisé. »

Cette jurisprudence a été confirmée depuis lors³ et appliquée à la commission instituée par l'article L. 89-2 du code du domaine de l'État, devenu l'article L. 5112-3 du CGPP⁴ :

« Attendu que pour valider et déclarer opposable à l'État le titre produit en ce qu'il porte sur les parcelles cadastrées section W n° 79, 80, 92, 95, 360 dans les limites énoncées aux motifs du jugement et 424 dans la limite de la partie plantée en cannes, l'arrêt retient que le transfert de propriété est attesté par le procès-verbal dressé à l'audience des criées du tribunal de Fort-de-France, à savoir par un titre émanant de l'autorité judiciaire, de telle sorte que l'origine de propriété des biens litigieux ne peut être contestée ;

« Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que le titre de propriété avait été délivré à l'origine par l'État, lequel pouvait seul procéder à la cession, à un particulier ou à une collectivité locale, d'un terrain faisant originellement partie du domaine public, a violé le texte susvisé. »

Cette jurisprudence signifie donc que seul l'État a pu aliéner une parcelle située sur la zone des cinquante pas et que tous les autres actes, mêmes notariés, qui ne tirent pas leur origine d'une vente initiale de l'État sont inopérants au regard du droit de propriété.

II. – La zone des cinquante pas géométriques

Comme le montre la décision du Conseil constitutionnel n° 2010-96 QPC du 4 février 2011, la réponse apportée à la QPC nécessite, après avoir défini cette zone, de présenter son régime juridique qui a évolué de façon disparate au cours de l'histoire.

A. – Définition de la zone des cinquante pas géométriques

Cette zone est aujourd'hui définie par l'article L. 5111-2 du CGPPP : *« La réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques est constituée par une bande de terrain délimitée dans les départements de La Réunion, de la Guadeloupe et de la Martinique. Elle présente dans le département de la Guyane une largeur de 81,20 mètres comptée à partir de la limite du rivage de*

³ Cour de cassation, troisième chambre civile, 7 juillet 2004, n° 02-16288, *Bulletin civil*, p. 131.

⁴ Cour de cassation, troisième chambre civile, 7 avril 2010, n° 09-14563.

la mer tel qu'il a été délimité en application de la législation et de la réglementation en vigueur à la date de cette délimitation. »

La loi ne précise pas la largeur de la zone en Guadeloupe et en Martinique dès lors que la délimitation en est faite par arrêté préfectoral mais la largeur de 81,20 mètres reste la référence. Elle correspond à cinquante pas du roi, devenus les pas géométriques, chaque pas représentant une longueur de cinq pieds, soit environ 1,64 mètre⁵.

B. – Évolution du régime de la zone des cinquante pas géométriques

1. – Sous l'Ancien Régime

C'est de cette époque que date la création de la zone des cinquante pas. En témoigne une dépêche ministérielle de M. de Moras du 3 décembre 1757⁶ :

« Cette espace de terrain dans le circuit des îles, a toujours été réservé, tant par les Seigneurs qui ont commencé à les posséder et à les établir, que par les compagnies qui ont succédé à ces Seigneurs dans cette jouissance, et par le Roi, depuis qu'il a réuni les îles à son Domaine par un édit du mois de décembre 1674. »

Joseph Chailley-Bert, spécialiste de la colonisation, distingue quatre périodes principales⁷ :

– La période de la Compagnie de Saint-Christophe (1626-1635) sous le régime de la Charte de 1626 :

« La Charte de 1626 a ceci de particulier : elle est une commission donnée aux sieurs d'Enambuc et Rossey d'aller établir une colonie dans les Antilles de l'Amérique. Les sieurs d'Enambuc et Rossey apportent ensuite leur commission à « l'Association des seigneurs des Isles de l'Amérique », et une compagnie se fonde. Or, dans la commission émanée de Richelieu, il n'y a – premier point caractéristique – aucune concession de territoire faite par la Couronne à la compagnie. Le cardinal constate que les sieurs d'Enambuc et Rossey ont

⁵ Le pas du roi était donc un pas de géant. Voltaire nous en rapporte la valeur dans son conte philosophique *Micromégas* qui commence ainsi : « Il avait huit lieues de haut : j'entends, par huit lieues, **vingt-quatre mille pas géométriques de cinq pieds chacun** (...) puisque monsieur Micromégas, habitant du pays de Sirius, a de la tête aux pieds vingt-quatre mille pas, qui font **cent vingt mille pieds de roi**, et que nous autres, citoyens de la terre, nous n'avons guère que cinq pieds. »

⁶ Reproduit par M. Durand-Mollard, *Code de la Martinique*, tome troisième, Saint-Pierre, Martinique, 1810, page 444.

⁷ Joseph Chailley-Bert, *Les compagnies de colonisation sous l'ancien régime*, Paris, A. Colin, 1898, p. 36 et sq.

découvert et occupé les îles de Saint-Christophe et de la Barbade et autres, non dénommées, qui s'étendent du 11° au 18° degré depuis la ligne équatoriale ; que, dans ces îles, ils ont construit deux forts et laissé quatre-vingts hommes et un chapelain, et que maintenant ils viennent demander au roi ce qu'il convient de faire : revenir en France en ramenant les hommes et abandonnant les îles ou s'y fortifier et s'agrandir. Et Richelieu – c'est là qu'il intervient – dit à ces pionniers : restez. Il n'a rien à leur concéder comme territoire puisqu'ils occupent ce qu'on leur concéderait. »

– La période de la Compagnie des îles d'Amérique et des Seigneurs propriétaires (1635-1664) sous le régime de la Charte de 1635 :

*« Lors de la formation de la Compagnie de 1626, il n'y avait point, à vrai dire, de concessions, les associés étant, au fond, propriétaires des territoires de la Compagnie. Mais, soit que l'échec de la Compagnie ait entraîné une sorte de déchéance, soit, comme semblerait l'indiquer une déclaration du 25 novembre 1634, que la Couronne ait, après coup, considéré comme siens des territoires que la Compagnie tenait jusqu'alors sous l'autorité et la puissance du roi, toujours est-il que, dans le contrat de rétablissement du 12 février 1635, **le roi, cette fois, concède formellement à perpétuité aux associés et à leurs héritiers la propriété de ces îles**, sauf foi, ressort et hommage au roi, et le droit pour le roi d'y nommer les magistrats supérieurs et le gouverneur. Ce n'est pas tout : au lieu seulement des îles que la Compagnie possède, le roi leur concède toutes celles, sous certaines réserves, qui sont situées entre le 10° et le 30° degré, depuis la ligne équinoxiale. (...) »*

*« Malgré tant de faveurs, la Compagnie des Isles d'Amérique – est-ce parce qu'elle ne réussit pas ? – en vint, après cette déclaration de 1642, à se défaire de la plupart de ses possessions, ce qui était un moyen d'éviter l'action de la Couronne sur les terres inoccupées par la Compagnie ou ses ayants droit. C'est ainsi qu'elle vendit (1649) **la Guadeloupe, Marie-Galande et les Saints** à un sieur Boisseret, moyennant 73 000 francs; **la Martinique, Sainte-Lucie, Grenade et les Grenadins** à un sieur Duparquet, moyennant 60 000 francs; et un peu plus tard **Saint-Christophe, Saint-Martin, Saint-Barthélemi, Sainte-Croix et la Tortue** à l'ordre de Malte, moyennant 40 000 écus. À la suite de ces ventes, la Couronne ne parut pas autrement s'émouvoir ; mais quelques années plus tard, un arrêt du Conseil d'État du 17 avril 1664, enjoignit à la Compagnie et à ses ayants droit de rapporter tous leurs titres de concession ou de propriété, pour être équitablement remboursés ou indemnisés. Le roi venait de prendre une grande décision. »*

Cet arrêt du Conseil d'État du 17 avril 1664 était très critique : *« Au lieu de s'appliquer à les peupler d'habitants pour les cultiver et à y établir un*

commerce considérable, ainsi qu'ont fait les étrangers, ils se sont contentés de les vendre à des particuliers, lesquels, n'ayant pas assez de force pour y établir de puissantes colonies et équiper un nombre suffisant de vaisseaux pour y faire porter de France les choses dont les habitants d'icelles ont besoin, et rapporter en échange les marchandises qu'ils en tirent, ont donné lieu aux étrangers de s'emparer du commerce dudit pays, à l'exclusion des sujets de Sa Majesté, ce qui ne serait pas arrivé si ladite Compagnie avait gardé lesdites îles et travaillé à l'établissement dudit commerce, comme c'était l'intention de Sa Majesté. »

– La période de la Compagnie des Indes occidentales (1664-1674) sous le régime de la Charte de 1664 :

Cette nouvelle compagnie, créée à l'initiative du roi, voit son champ d'intervention s'accroître sur une grande partie du monde : « Il ne s'agit plus de l'île de Saint-Christophe ou des îles voisines, ni même des îles contenues entre le 10° et le 18° ou même le 30° degré de latitude depuis l'équateur : la Compagnie reçoit à titre de concession la Guyane, toute la terre ferme de l'Amérique depuis la rivière des Amazones jusqu'à celle de l'Orénoque, le Canada, l'île de Terre-Neuve et autres îles et terres fermes depuis le nord dudit pays Canada jusqu'à la Virginie et Floride ; en outre, toute la côte de l'Afrique depuis le cap Vert jusqu'au cap de Bonne-Espérance. »

En 1664, la Compagnie des Indes occidentales « racheta la Martinique, de M. Duparquet, 420.000 livres ; la Guadeloupe, Marie-Galante et les Saintes, de Mme Vve de Boisseret et de M. Houël, 400.000 livres ; Saint-Christophe, Saint-Martin, Saint-Barthélémy et Sainte-Croix, de l'ordre de Malte, 500.000 livres ; la Grenade, du comte de Cerillac, 100.000 »⁸.

– La période de pleine propriété de l'État à partir de 1674 sous le régime de l'Édit portant révocation de la Compagnie des Indes occidentales donné à Saint Germain-en-Laye au mois de décembre 1674.

Deux extraits de cet édit⁹, visé par la décision du Conseil constitutionnel, intéressent la présente QPC :

⁸ Lucien Peytraud, *L'esclavage aux Antilles avant 1789*, Paris, Hachette, 1897, p. 146.

⁹ Trouvés sur le site : <http://anom.archivesnationales.culture.gouv.fr> : http://anom.archivesnationales.culture.gouv.fr/p2w/?dossier=collection/INVENTAIRES/Ministeres/SEM/C8/&first=FRANOM23_C8B_19/FRANOM23_C8B_19_0083&last=FRANOM23_C8B_19/FRANOM23_C8B_19_0088&title=%C3%89dit+portant+r%C3%A9vocation+de+la+Compagnie+des+Indes+occidentales.+11+p.+Impri m%C3%A9.+d%C3%A9cembre+1674. Il est à noter que la version publiée par le *Recueil Isambert* est incomplète et ne comporte pas ces extraits (Isambert, Decrusy, Taillandier, Belin, *Recueil général des anciennes lois françaises depuis l'an 420 jusqu'à la révolution de 1789*, Tome XIX, Paris, Belin-Le Prieur 1827, p. 152).

« Nous avons uny et incorporé, unissons et incorporons au Domaine de notre Couronne toutes les Terres et Païs (y compris la part restante au sieur Houël en la propriété et seigneurie de ladite Isle de Guadeloupe) qui appartenait à ladite Compagnie, tant au moyen de concessions que nous lui avons fait par l'Édit de son établissement, qu'en vertu des contrats d'acquisition, ou autrement, savoir... les Isles appelées Antilles, possédées par les Français... »

« Comme aussi nous avons validé, approuvé et confirmé, validons, approuvons et confirmons les concessions des terres accordées par les directeurs, leurs agents et procureurs, les ventes particulières qui ont été faites d'aucunes habitations, magasins, fonds et héritages, dans les Païs par nous concédés... »

On retient de ces diverses périodes de l'Ancien Régime que les Antilles ont été conquises, achetées ou vendues à plusieurs reprises soit par les Compagnies, soit par des particuliers, jusqu'à ce qu'elles fussent définitivement acquises au domaine du roi, en 1674, et que des ventes ont été validées par le roi à cette date.

Il s'ensuit qu'à partir de 1674, les cinquante pas relèvent du domaine de la Couronne et deviennent inaliénables et imprescriptibles¹⁰.

2. – La Révolution et le Consulat

À la Révolution, le décret des 22 novembre et 1^{er} décembre 1790 remplace le domaine de la Couronne par le domaine de la Nation. La zone des cinquante pas des Antilles relève donc du domaine national. Elle reste, en principe, inaliénable dès lors que l'article 8 de ce décret pose le principe selon lequel *« les domaines nationaux et les droits qui en dépendent sont et demeurent inaliénables sans le consentement et le concours de la nation ; mais ils peuvent être vendus et aliénés à titre perpétuel et incommutable en vertu d'un décret formel du Corps législatif sanctionné par le Roi, en observant les formalités prescrites pour la validité de ces sortes d'aliénations »*. De même, si une prescription de quarante ans est instituée, elle n'est possible, en vertu de l'article 36, que *« pour les domaines nationaux dont l'aliénation est permise par les décrets de l'Assemblée nationale »*.

3. – La Restauration

Sous la Restauration, le régime d'inaliénabilité et, par suite, d'imprescriptibilité de la zone des cinquante pas géométriques va être confirmé par l'ordonnance du

¹⁰ Sur la prescription, cf. l'édit de Saint-Germain-en-Laye d'avril 1674 portant règlement général sur le domaine de la Couronne ; Isambert, précité, tome XVIII, p. 182 (mentionné par Anne Rousselet, *La règle de l'inaliénabilité du domaine de la Couronne : étude doctrinale de 1566 à la fin de l'Ancien régime*, Paris, LGDJ, Travaux et Recherches Panthéon Assas Paris II, Histoire du droit 1997.

9 février 1827 prise en vertu de l'article 73 de la Charte de 1814 et concernant les gouvernements de la Martinique, de la Guadeloupe et de ses dépendances.

Cette ordonnance dispose dans son article 34, paragraphe 5 : « *Aucune portion des cinquante pas géométriques réservés sur le littoral ne peut être échangée ni aliénée.* »

4. – La III^e République

Le législateur colonial apporte une exception à la règle de l'inaliénabilité du domaine public. Ainsi, des décrets du Président de la République, pris sur le fondement du sénatus-consulte du 3 mai 1854, autorisent, sous certaines conditions, la délivrance aux occupants de terrains bâtis de titres de propriété définitifs et incommutables et l'octroi, sur les terrains non bâtis, de concessions irrévocables.

Le premier décret, du 21 mars 1882 concerne la Guadeloupe. Son article 1^{er} dispose : « *Sont modifiées ainsi qu'il suit les dispositions aux termes desquelles, à la Guadeloupe et dépendances, aucune portion des cinquante pas géométriques réservés sur le littoral ne peut être échangée ni aliénée.* » Ce texte ouvre par ailleurs la voie à la reconnaissance de titres de propriété pour les occupants de la zone.

Un décret du 4 juin 1887 rend « *applicable à la Martinique le décret du 21 mars 1882 qui a supprimé l'inaliénabilité des 50 pas géométriques à la Guadeloupe* ». Ce décret sera modifié le 23 avril 1946, peu après l'érection de ce territoire en département, par un décret du président du Gouvernement provisoire.

5. – La IV^e République

Sous la IV^e République, un avis de la section des finances du Conseil d'État du 20 janvier 1953¹¹ rappelle que la zone dite « *des cinquante pas géométriques ou des cinquante pas du roi* » a toujours été considérée comme une dépendance du domaine public de l'État. Il ajoute que ni l'érection en départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de la Réunion, ni l'intervention d'un décret du 30 mars 1948 qui a introduit dans ces départements la législation et la réglementation métropolitaines relatives à la gestion du domaine, n'ont eu pour effet de modifier le statut juridique de cette réserve domaniale.

¹¹ Cité par Mme Grévisse, commissaire du gouvernement dans ses conclusions sur Conseil d'État, assemblée, 13 juin 1975, *Sieur Pajaniandy*, n° 90370, Rec. p. 350.

Un décret en Conseil d'État, n° 55-885 du 30 juin 1955¹², pris en application d'une loi d'habilitation du 2 avril 1955, opère le transfert de cette zone dans le domaine privé de l'État, à l'exception notamment des parcelles appartenant en pleine propriété à des particuliers en vertu de titres antérieurs à ce décret et reconnus valables par une commission juridictionnelle.

Ce décret met fin à l'imprescriptibilité de la zone des cinquante pas. Toutefois, dès lors que son article 5 reporte à la date de clôture des opérations de délimitation de cette zone¹³ le point de départ des prescriptions des articles 2262 et 2265 du code civil, cette imprescriptibilité n'a pu jouer en l'absence d'arrêté portant clôture des opérations de délimitation.

6. – La V^e République

Sous la V^e République, le législateur, face aux contestations et aux contentieux nés de cette procédure, modifie à nouveau l'état du droit. La loi littoral du 3 janvier 1986 réincorpore dans le domaine public de l'État les parcelles de la zone des cinquante pas géométriques qui se trouvaient encore dans son domaine privé, supprimant la possibilité de cession mais maintenant le droit de propriété des personnes qui peuvent en justifier.

La loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996, dont est issu l'article contesté, prévoit des aménagements au principe d'inaliénabilité de la zone des cinquante pas géométriques afin de régler les problèmes posés par l'utilisation illégale de cette zone par des particuliers.

Cette loi prévoit que le préfet de chaque département d'outre-mer délimite à l'intérieur de la zone les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse et les espaces naturels. Elle institue aussi une commission départementale de vérification des titres de propriété, chargée d'apprécier la validité de tous les titres antérieurs à l'entrée en vigueur du décret du 30 juin 1955 qui n'ont pas été examinés par la commission créée par ce décret et établissant les droits de propriété réels ou de jouissance sur des terrains compris dans cette zone. Elle organise ainsi à nouveau une procédure de vérification des titres de propriété.

La loi prévoit toutefois la possibilité de céder, dans certaines conditions, des terrains situés dans les espaces urbains et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse.

¹² Ce décret a été jugé conforme à la loi de 1955 par la décision précitée du 13 juin 1975.

¹³ À l'exception de La Réunion, dont la zone avait été entièrement délimitée au XIX^e siècle et qui a donc pu connaître, par l'effet du décret de 1955, quelques cas d'usucapion.

Le régime juridique de la zone des cinquante pas géométriques est aujourd'hui inscrit dans l'article L. 5111-1 du CGPPP ainsi rédigé : « *La zone comprise entre la limite du rivage de la mer et la limite supérieure de la zone dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L. 5111-2 fait partie du domaine public maritime de l'État.* »

III. – Examen de la constitutionnalité des dispositions contestées

A. – Les griefs

Le requérant soutenait que l'article L. 5112-3 du CGPPP, tel qu'interprété par la Cour de cassation, est contraire à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 en ce qu'il décide que la commission départementale de validation des titres ne peut valider les titres de propriété dont il était constaté qu'ils avaient été délivrés à l'origine par l'État, dès lors que :

– au jour de l'acquisition, le droit applicable ne posait pas le principe d'inaliénabilité du domaine public de façon absolue ;

– la privation de propriété rétroactive à laquelle procède la loi est intervenue sans juste et préalable indemnité ;

– le principe de sécurité juridique s'oppose à ce que des droits anciens régulièrement acquis au regard des voies normales de droit applicables au jour de l'acquisition.

Il ajoutait que la loi introduit une discrimination entre ceux qui ont acquis des biens de personnes pouvant justifier de la délivrance de leur titre à l'origine par l'État et ceux ne le pouvant pas bien qu'ayant régulièrement acquis leur bien.

B. – La solution

Le Conseil constitutionnel a procédé à l'examen de la disposition contestée telle qu'interprétée par la jurisprudence constante, comme il l'avait déjà fait dans ses décisions n° 2010-39 QPC, *Mmes Isabelle D. et B.*, et n° 2010-52 QPC, *Compagnie agricole de la Crau*.

La nécessité d'établir un titre délivré par l'État est-il, pour l'application de l'article L. 5112-3 du CGPPP, contraire à l'article 17 de la Déclaration aux termes duquel : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* » ? Le

transfert de propriété doit donc obéir à « *la double exigence du caractère juste et du caractère préalable de l'indemnisation* »¹⁴.

L'histoire de la zone des cinquante pas géométriques depuis le XVII^e siècle démontre que l'article L. 5112-3 du CGPPP, tel qu'interprété par la Cour de cassation, n'est contraire à aucune disposition de la Constitution et notamment pas à l'article 17 de la Déclaration de 1789.

En effet, d'une part, depuis 1674, date à laquelle les cinquante pas qui appartenaient à la Compagnie des Indes occidentales sont tombés dans le domaine de la Couronne, seul l'État a été en mesure d'aliéner un bien faisant partie de cette réserve, en particulier sur le fondement des décrets de 1882, 1887 et 1955.

D'autre part, par l'Édit de Saint-Germain-en-Laye du mois de décembre 1674, Louis XIV a approuvé toutes les ventes particulières qui avaient été faites dans les îles concédées. Cet édit peut donc être invoqué dans l'hypothèse exceptionnelle où une personne établirait que la propriété des biens immobiliers situés dans la zone des cinquante pas trouve son origine dans un titre de propriété antérieur à 1675.

Le Conseil constitutionnel a donc jugé qu'en exigeant que les seuls titres opposables à l'État, antérieurs à l'entrée en vigueur du décret du 30 juin 1955, sont ceux délivrés ou validés par lui, la disposition contestée, telle qu'interprétée par la jurisprudence et donc appliquée au requérant, ne méconnaît pas l'article 17 de la Déclaration de 1789.

Il a également rejeté les griefs tirés de la violation de la garantie des droits proclamée par l'article 16 de la Déclaration et du principe d'égalité devant la loi. En exigeant que les personnes s'estimant propriétaires de parcelles situées dans la zone des cinquante pas présentent à la commission départementale compétente les titres établissant leur droit de propriété, la loi n'a créé aucune discrimination au détriment des personnes ne pouvant pas en justifier et n'a pas remis en cause des situations légalement acquises.

¹⁴ Décision n° 81-132 DC du 16 janvier 1982, *Loi de nationalisation*, cons. 46.