



MINISTÈRE
DE LA JUSTICE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction des affaires civiles et du sceau
Direction des services judiciaires

Paris, le 20 FEV. 2026

Le garde des Sceaux, ministre de la Justice

A

Mesdames et Messieurs les premiers présidents des cours d'appel

Monsieur le président du tribunal supérieur d'appel

Mesdames et Messieurs les procureurs généraux près les cours d'appel

Madame la procureure de la République près le tribunal supérieur d'appel

Mesdames et Messieurs les présidents des tribunaux judiciaires et des tribunaux de première instance

Mesdames et Messieurs les procureurs de la République près les tribunaux judiciaires et les tribunaux de première instance

N° NOR : JUSC2605301C

N° CIRCULAIRE : CIV/03/2026

TITRE : Circulaire de prévention et traitement du désordre foncier en outre-mer

Depuis 2009, plusieurs dispositifs dérogatoires au droit commun ont été mis en place dans les territoires ultramarins afin de répondre aux situations spécifiques de désordre foncier : réduction du délai d'usucapion, procédures de titrement, dispositifs de sortie des indivisions successorales, procédure accélérée au fond à Mayotte.

Cet arsenal juridique, renforcé par des dispositions récentes, fait l'objet d'une application différenciée dans les territoires. Sans aborder en détails les dispositions relatives au partage judiciaire qui seront prochainement modifiées et feront l'objet d'une circulaire distincte, la présente circulaire vise ainsi à favoriser la connaissance, la diffusion et l'usage de cet arsenal, notamment par la mise à disposition d'un tableau récapitulatif des dispositifs existants et par la promotion d'une politique partenariale structurée.

En parallèle, une meilleure remontée qualitative d'informations des tribunaux et des cours d'appel est indispensable afin :

- d'identifier les freins liés à une insuffisante appropriation locale et, le cas échéant, un éventuel besoin de compléments juridiques,
- d'être alerté sur les affaires sensibles, juridiquement ou politiquement, dans un contexte où le foncier peut constituer un enjeu majeur de cohésion territoriale et d'aménagement.

Enfin, l'organisation des juridictions concernées peut être adaptée, afin de permettre un traitement amélioré de ce contentieux.

1. Le désordre foncier : une priorité juridictionnelle

Le « désordre foncier », qui correspond à la difficulté, structurelle dans certains territoires, à identifier le propriétaire d'un bien immobilier, est un **phénomène** dont certaines causes sont **communes** aux territoires ultramarins concernés :

- Le maintien d'indivisions successorales pendant des décennies, rendant le foncier inutilisable dans de nombreux territoires, mais aussi entraînant sa dégradation et par conséquent créant des risques pour la salubrité publique ;
- Le manque de sécurité de la propriété foncière privée liée à la difficulté de prouver la possession et aux occupations illicites dans les territoires sous forte pression migratoire ;
- La faiblesse des réserves foncières communales, qui limite les projets d'aménagement ;
- Le décalage entre le droit applicable et les pratiques locales, notamment issues du droit coutumier ;
- Enfin, une mise en place du cadastre souvent récente ou incomplète.

Source d'insécurité juridique, le désordre foncier nuit aux intérêts des particuliers en raison de l'incertitude quant à l'identité du véritable propriétaire, ce qui empêche dans certains cas la circulation et la valorisation économique des biens et peut créer de réelles tensions au sein des indivisions. En l'absence de titre de propriété fiable, les biens ne peuvent pas être cédés, transmis ou grevés de sûretés pour accéder au crédit. Pour les collectivités et l'Etat, ces difficultés affectent les projets d'aménagement et d'équipement ainsi que la collecte des impôts fonciers.

La Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, les îles Wallis et Futuna, la Polynésie française et la Nouvelle-Calédonie sont concernées par le désordre foncier.

Dans ces territoires, le traitement de ce désordre pourra constituer une **priorité juridictionnelle** et, à ce titre, **faire l'objet d'échanges dans le cadre des dialogues de gestion, mais également dans le cadre des conseils de juridiction, conseils locaux de politique civile (CLPC).**

Ces conseils constituent en effet, dans le respect des dispositions du code de l'organisation judiciaire, un cadre utile pour :

- présenter et partager le tableau récapitulatif des dispositifs juridiques dérogatoires applicables sur chaque territoire ;
 - organiser leur diffusion auprès des acteurs locaux (notaires, avocats, services fonciers, collectivités, établissements publics fonciers, associations ...) ;
 - concevoir des actions de communication coordonnées, notamment sur les dispositifs récents (réduction du délai de prescription acquisitive, procédure accélérée au fond à Mayotte, actes de notoriété acquisitive renforcés, etc.) ;
- identifier les obstacles à l'appropriation des outils existants et faciliter la montée en compétence au niveau local.

2. Présentation synthétique des dispositifs existants pour chaque territoire

Textes applicables :	Territoires :										
	Guadeloupe	Guyane	La Réunion	Martinique	Mayotte	Nouvelle-Calédonie	Polynésie française	Saint-Barthélemy	Saint-Pierre-et-Miquelon	Saint-Martin	Les îles Wallis et Futuna
Procédure de titement - Reconstitution sécurisée des titres de propriété (article 35 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer dite LODEOM).	✓	✓	✓	✓ (GIP - SITM)	✓ (GIP-CUF)	X	X	X	X	✓ (GIP – Agence foncière de Saint-Martin)	X
Prescription acquisitive - Réduction de la durée du délai de prescription acquisitive de 30 ans à 10 ans à compter de l'entrée en vigueur 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 dite « habitat dégradé », par dérogation à l' article 2272 al. 2 du code civil.	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038 ¹)	X	X	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	X
Présomption de possession non équivoque – La possession par un indivisaire d'un immeuble dépendant d'une succession ouverte avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 et non partagée à cette date est réputée non équivoque à l'égard de ses co-indivisaires, par dérogation à l' article 2261 du code civil (2° du III de l' article 51 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024).	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	✓	✓	X
Acte de notoriété renforcé - Acte établi par un notaire ou un GIP qui constate une possession portant sur un immeuble répondant aux conditions de la prescription acquisitive. Il ne peut être contesté que dans un délai de cinq ans à compter de la dernière des publications de cet acte par voie d'affichage (article 35-2 de la LODEOM).	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038 - notaire ou GIP-CUF) ²	X	X	✓ (Jusqu'à 2038)	X	✓ (Jusqu'à 2038)	X
Indivisions successorales - Loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 (dite loi Letchimy) favorisant la sortie des indivisions successorales non réglées depuis des générations dans les territoires d'outre-mer. Pour successions ouvertes depuis plus de 10 ans : Article 1 : possibilité pour les indivisaires titulaires de plus de 50% des droits indivis de procéder à la vente ou au partage des biens immobiliers indivis. Article 2-1 : possibilité de partage judiciaire par souche (décret d'application en cours d'élaboration s'agissant du partage prévu au 2°).	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	X	Loi n° 2019-786 du 26 juillet 2019	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	✓ (Jusqu'à 2038)	X

¹ Pour Mayotte : [L'article 34 de la loi n° 2025-797 du 11 août 2025 de programmation pour la refondation de Mayotte](#) prévoit l'application de ces dispositions aux possessions antérieures au 11 avril 2024 tout en la subordonnant à l'accomplissement de certaines démarches de régularisation.

² Pour Mayotte, un décret à venir devrait permettre une publication de l'extrait de l'acte de notoriété sur le site internet de la CUF.

3. Suivi : assurer une remontée régulière d'informations

Afin de permettre une évaluation précise de la mise en œuvre de ces dispositifs et d'identifier rapidement les éventuelles difficultés, les chefs de cour sont invités à transmettre, **au mois de juin de chaque année, les délais moyens et l'état des stocks concernant les litiges en matière foncière.**

Les procureurs généraux sont également invités à transmettre une **remontée qualitative d'informations** sur les affaires présentant un enjeu juridique ou politique particulier, notamment lorsqu'elles sont **susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation foncière locale ou sur la cohésion des territoires.**³

4. Préconisations de bonnes pratiques

4.1 Promouvoir les audiences dédiées au désordre foncier dans les tribunaux ultramarins

Les affaires foncières revêtent une réelle technicité, qui ressort notamment de l'hétérogénéité des contentieux fonciers traités dans les juridictions ultramarines et de la complexité de ces affaires.

Différents **mécanismes d'organisation judiciaire**, tels que la spécialisation de juridictions ou la création d'une formation particulière de jugement, sont mobilisables ou déjà mis en œuvre. Ainsi, depuis décembre 2017, un tribunal foncier est institué en Polynésie française⁴, qui permet au tribunal de première instance de Papeete, ainsi qu'à ses sections détachées, de traiter ces affaires en formation collégiale avec deux assesseurs agréés.

Depuis septembre 2025, les chefs de cour peuvent également proposer à la direction des services judiciaires⁵, à l'issue d'une concertation locale, la désignation de tribunaux spécialisés en matière foncière, aux termes des dispositions des articles [L. 211-9-3](#) et [R. 211-4](#) du code de l'organisation judiciaire relatifs aux spécialisations départementales. En l'état du droit, ce dernier dispositif peut être mis en œuvre en Guadeloupe et à la Réunion, pour le traitement des affaires relatives aux actions réelles immobilières et aux actions relatives à l'indivision ou au partage portant sur des droits réels immobiliers.

A droit constant, il est également possible de favoriser, dans les tribunaux ultramarins non spécialisés au sens du code de l'organisation judiciaire, la **tenue d'audiences dédiées au traitement du désordre foncier**, lorsque les organisations locales le permettent. Ces audiences thématiques peuvent constituer un levier efficace pour :

- regrouper des affaires présentant des problématiques similaires afin d'assurer un traitement cohérent et accéléré ;
- mutualiser les déplacements des auxiliaires de justice, et partenaires ;
- souligner la mobilisation de la juridiction sur le traitement de ces affaires et l'expertise des magistrats et agents de greffe sur ces contentieux techniques.

³ dacs-d3@justice.gouv.fr

⁴ [Articles L. 552-9-1 à L. 552-9-11 du code de l'organisation judiciaire.](#)

⁵ oij1.dsjsdoji@justice.gouv.fr

Il est également envisageable, lorsque la situation le permet, de tenir des audiences foraines, sur le fondement des différentes dispositions du code de l'organisation judiciaire.

4.2 Favoriser le recours aux modes amiables de résolution des différends (MARD) et les mises en état dynamiques

Le développement des MARD constitue un levier essentiel dans la résorption du désordre foncier, en permettant **d'anticiper ou de désamorcer les conflits entre voisins ou au sein des familles, de restaurer le dialogue au sein des indivisions et d'éviter l'allongement des délais de traitement de procédures par ailleurs coûteuses.**

Dans les collectivités où les dispositions du code de procédure civile sont applicables, le nouvel [article 21 du code de procédure civile](#) prévoit désormais un principe directeur de coopération entre le juge et les parties destiné à renforcer le recours aux modes amiables. Le juge doit non seulement tenter de concilier les parties, mais également **déterminer avec elles le mode de résolution, amiable ou contentieux, le plus adapté à l'affaire.** Ce principe de coopération constitue un levier important pour favoriser le recours aux modes amiables. Il suppose que soit **engagé un dialogue nourri entre le juge et les parties, et plus particulièrement les avocats.** L'audience d'orientation, lorsqu'elle se tient physiquement, est souvent un moment clé.

Ce dialogue a vocation à se déployer à tous les stades de la procédure, y compris dans le cadre de la procédure de partage. L'[article 840 du code civil](#) pose notamment le principe de prévalence du partage amiable sur le partage judiciaire.

Dans le cadre de la procédure de **partage judiciaire**, le juge commis qui exerce le cas échéant les fonctions de juge de la mise en état, par application de [l'article 1373 du code de procédure civile](#), peut :

- enjoindre aux parties de rencontrer un **conciliateur de justice ou un médiateur** ou ordonner l'une de ces deux mesures ([article 785 du code de procédure civile](#)),
- ordonner leur convocation en **audience de règlement amiable** ([article 1532 du code de procédure civile](#)).

En cette même qualité de juge de la mise en état, le juge procède également à l'homologation de l'accord que les parties peuvent lui soumettre ([article 785-1 du code de procédure civile](#)). En outre, il ressort de [l'article 1365, alinéa 3, du code de procédure civile](#) que le juge commis peut désigner un expert dans le cadre d'une procédure de partage.

Le juge de la mise en état dispose par ailleurs d'outils pour favoriser la résolution amiable du différend dès l'instruction de l'affaire : il peut enjoindre aux parties de rencontrer un médiateur ([article 1533 du code de procédure civile](#)), voire prononcer une ordonnance à double détente ([article 1533-3 du code de procédure civile](#)).

La diffusion de **trames** d'ordonnances de médiation ou de décisions désignant un notaire ou un médiateur peuvent utilement être partagées par les cours.

Enfin, si [l'article 1530-1 du code de procédure civile](#) prévoit que la conciliation est menée par le juge ou un conciliateur de justice, en application du cinquième alinéa de [l'article 1533](#) du même code, le juge peut donner délégation de signature à l'attaché de justice s'agissant, d'une part, de l'injonction de rencontrer un médiateur ou un conciliateur de justice, d'autre part, de la décision qui, dans le même temps, enjoint aux parties de rencontrer un conciliateur de

justice ou un médiateur et ordonne une conciliation ou une médiation en subordonnant la mesure au recueil du consentement des parties par le conciliateur de justice ou le médiateur.

4.3 Encourager la diffusion de liste de notaires volontaires

La création et la diffusion, par les chambres régionales des notaires, d'une **liste de notaires volontaires** pour procéder au partage ou au titrement constitue par ailleurs une pratique à encourager localement.

4.4 Encourager le recours à la procédure accélérée au fond à Mayotte

Afin de faciliter l'accès au juge et de favoriser la sécurisation des droits de propriété immobilière à Mayotte, [le décret n° 2023-94 du 14 février 2023](#), entré en vigueur le 1^{er} mai 2023, a **étendu la procédure accélérée au fond à certaines actions relatives au droit de propriété**. Cette réforme poursuit un objectif clair : encourager la saisine du juge judiciaire aux fins d'obtention d'un titre recevable au livre foncier, en allégeant les contraintes procédurales et en réduisant le coût des démarches.

La procédure accélérée au fond est ainsi applicable lorsque la demande en reconnaissance de propriété repose sur :

- un contrat sous seing privé ou un acte cadial non inscrit au livre foncier avant le 1^{er} janvier 2008, période avant laquelle la forme authentique n'était pas encore obligatoire à Mayotte ;
- ou la prescription acquisitive.

Ces actions bénéficient désormais :

- d'une dispense de ministère d'avocat, permettant aux usagers d'engager directement la procédure ;
- d'un traitement dans les formes de la procédure accélérée au fond, garantissant un jugement plus rapide qu'en procédure écrite ordinaire.

La juridiction mahoraise est ainsi **invitée à valoriser cette procédure auprès des professionnels du droit, des collectivités locales et du public**, notamment dans le cadre des actions de communication institutionnelle ou des projets partenariaux portés par le référent (cf. point 5.2.) et relayés par les conseils locaux de politique civile.

5. Un accompagnement renforcé des juridictions

5.1 Formation : organiser une montée en compétence ciblée

Compte tenu de la technicité du contentieux foncier et de ses enjeux territoriaux spécifiques, la formation des magistrats doit être encouragée. A cet égard, une action de formation continue nationale dédiée à la maîtrise des outils propres au traitement du désordre foncier – construite par l'ENM et la DACS – va être mise en place. Elle permettra de **favoriser le partage d'expériences entre magistrats** confrontés à des problématiques similaires. Elle permettra aussi **d'associer les acteurs qui concourent au quotidien à la résorption du désordre foncier** (notaires, avocats, géomètres, géomètres-experts etc.).

Les auditeurs de justice affectés en outre-mer disposeront par ailleurs d'une **demi-journée de sensibilisation** sur le désordre foncier lors du stage de pré-affectation.

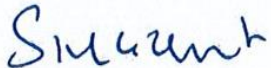
5.2 Désigner un magistrat du siège « référent foncier » dans chaque tribunal

Le président du tribunal pourra désigner **un magistrat du siège « référent foncier »**. Ce référent aura vocation à constituer un **point d'appui** pour les tribunaux de première instance et tribunaux judiciaires, à **faciliter la diffusion des informations** juridiques et pratiques relatives au contentieux foncier. Il lui appartient d'assurer une **articulation efficace entre la juridiction et les partenaires institutionnels concernés** et notamment d'organiser des échanges réguliers avec le représentant local du notariat.

La désignation d'un magistrat référent permettra également d'identifier plus aisément les difficultés rencontrées par les juridictions et de relayer, le cas échéant, les besoins d'appui ou d'orientation vers les directions du ministère.

Le magistrat référent constituera enfin le correspondant privilégié des directions ministérielles. A cet égard, la DACS réunira une fois par an en visio-conférence les référents pour échanger sur les bonnes pratiques et communiquera régulièrement sur les actualités juridiques en matière foncière. Elle reste à la disposition des juridictions pour répondre à leurs interrogations.

L'efficacité de la politique de résorption du désordre foncier en outre-mer constitue un enjeu essentiel pour la cohésion sociale et le développement économique de ces territoires. Je sais pouvoir compter sur votre engagement pour que la justice civile contribue activement à son renforcement.



Gérald DARMANIN