

R149

ETUDE

sur

Les Cinqante pas Géométriques

par

Th. BAUDE

Chef du Service de l'Enregistrement & des Domaines  
à la Martinique

*Approuvé par le Préfet*

FORT-DE-FRANCE

IMPRIMERIE DESLANDES

34, RUE PERRINON, 34

\*

+ 1918 +

# Étude sur les 50 pas géométriques

Th. Baude



Imprimerie Deslandes, Fort-de-France, Martinique, 1918

Exporté de Wikisource le 30 juin 2026

**ÉTUDE**

SUR

**Les Cinquante pas  
Géométriques**

PAR

**Th. BAUDE**

**Chef du Service de l'Enregistrement & des Domaines**

**à la Martinique**



**FORT-DE-FRANCE  
IMPRIMERIE DESLANDES  
34, RUE PERRINON, 34**

\*

**\* 1918 \***

---

# TABLE DES MATIÈRES

(ne fait pas partie de l'ouvrage original)

---

## Préface

Étendue et limites de la zone réservée — Motifs de la réserve — Colonies sur lesquelles existe la réserve des 50 pas. Actes législatifs qui les régissent — Sources

## DIVISION DE CETTE ÉTUDE

1<sup>re</sup> Période Principaux règlements. — Dépêche ministérielle du 3 décembre 1757. — Nature de la zone réservée.

### 2<sup>me</sup> Période

3<sup>me</sup> Période Empiètements sur la zone réservée. Compétence du Conseil du Contentieux. — Questions préjudicielles. — Limites du côté de la mer. — Limites du côté de la terre.

4<sup>e</sup> Période Préliminaires du décret du 4 Juin 1887. — Villes, bourgs et hameaux de la Martinique situés sur les cinquante pas. — Fortifications élevées sur les cinquante pas. — Décret du 21 mars 1882. — Arrêté du 31 juillet 1887. — Circulaire du 24 août 1887. — Terrains bâtis dans l'intérieur des villes et bourgs. — Terrains clos. — Terrains non bâtis dans l'intérieur des villes et bourgs. — Enquête, — sa durée, son objet. — Attribution au Service local du produit des redevances de terrains bâtis. — Valeur juridique des titres de propriété. — Fixation des limites des villes, bourgs et hameaux. — Commissions communales. — Rôle de ces commissions. — Enquête. — Droits d'enregistrement et d'hypothèques à percevoir sur les concessions. —

Communes déjà délimitées. — Communes non encore délimitées. — Hameaux. — Des droits des propriétaires de l'étage supérieur sur les terrains bâtis qui ont servi à la formation d'un bourg ou d'un hameau. — Autorisations provisoires d'occuper les terrains des bourgs et de bâtir. — Des droits des Maires en ce qui concerne la zone réservée. — Terrains non bâtis situés en dehors des centres de population. — L'État peut reprendre sans accorder d'indemnité, les terrains non bâtis situés en dehors des villes et bourgs. — Îlots, etc.

# PRÉFACE



*Cette étude qui n'a été imprimée que sur de nombreuses et trop bienveillantes instances a été l'objet de quelques modifications et a donné lieu à l'addition de quelques notes.*

*1<sup>er</sup> mars 1918*

*THÉODORE BAUDE.*

*En dédiant cette ÉTUDE à la mémoire de ceux qui ont trouvé la mort à Saint-Pierre le 8 mai 1902 dans une catastrophe sans précédent, notre intention n'est pas seulement de payer un tribut de regret à ces 40.000 infortunés Français, à ces martyrs du devoir, fonctionnaires de tous ordres morts au champ d'honneur, à ces nombreux amis enlevés si brusquement, si tragiquement à notre affection, nous voulons aussi exprimer toute notre sympathie à ceux dont la vie a été épargnée lors des récentes éruptions du Mont Pelé, mais qui ont été obligés d'abandonner leurs foyers, leurs habitudes et leur bien-être pour commencer ailleurs une existence nouvelle.*

*À ces frères sinistrés nous voulons dire après d'autres le mot d'encouragement et de réconfort.*

*L'heure des douloureux sacrifices est passée !*

*Aguerris par des malheurs successifs, tournons-nous vers l'avenir, et demandons au travail l'atténuation de nos douleurs et la réparation de nos pertes matérielles.*

*Mettons en commun nos efforts, aidons-nous mutuellement dans cette île de la Martinique si souvent éprouvée, où nous vivons de la même vie et où nous supportons les mêmes souffrances, et contribuons tous à y faire régner toujours l'esprit de concorde et de tolérance, l'union des cœurs et la bienfaisante solidarité !*

*Notre ÉTUDE a pour but de rappeler l'histoire peu connue d'un domaine colonial aussi ancien que nos vieilles colonies elles-mêmes, et qui, autrefois réservé pour les besoins de la défense et l'utilité publique, a été ensuite rendu aliénable en certaines de ses parties qui peuvent maintenant devenir propriété privée.*

*Les CINQUANTE PAS DU ROI, appelés plus tard « Les cinquante pas géométriques », sont situés sur le littoral de nos îles et ont été naguère, — à la Martinique surtout, — l'arène où Français et Anglais se sont rencontrés comme en champ clos, et où nos compatriotes insulaires, toujours si attachés à la Mère-Patrie, ont souvent repoussé et écrasé ses ennemis.*

*Les documents relatifs à cette dépendance du domaine public sont éparés et difficiles à trouver. Il ne faut pas trop compter, du reste, sur les archives locales dans un pays sur lequel des désastres de tous genres s'abattent souvent, incendies, cyclones, éruptions volcaniques, etc... Nous avons néanmoins essayé de réunir le plus de renseignements possible en ces quelques pages, espérant qu'elles faciliteront un peu, — et c'est le seul mérite de ce travail, — les recherches et les études de ceux qu'intéressent ces questions et feront mieux connaître aux intéressés les formalités à remplir pour obtenir leurs titres de propriété ou des concessions de terrains non bâtis dans l'intérieur des centres de population. Les cinquante pas géométriques pourront, dans ce dernier cas et comme par le passé, servir de refuge à quelques infortunés qui y bâtiraient leurs chaumières, et iraient, après la journée de rude labeur, chercher le repos et les joies de la famille sur ce sol qu'autrefois leurs pères arrosèrent de sang pour l'amour de la France !*

Ce 11 Octobre 1904

*Th. BAUDE*

# ETUDE

## Sur les cinquante pas géométriques



Il est dans beaucoup de Colonies françaises, et notamment dans celles de fondation ancienne, un bien domanial tout spécial qui n'existe pas en France, et dont il n'est pas sans intérêt d'étudier la nature, l'origine et la réglementation.

La zone de terrain qui s'étend le long du rivage de la mer sur tout le littoral de ces colonies constitue un domaine public dont l'origine remonte aux temps les plus reculés de la colonisation.

Les seigneurs, premiers possesseurs de nos îles des Antilles, les compagnies qui en ont été les concessionnaires, le Roi qui a plus tard réuni ces îles à son domaine par un édit de décembre 1674 et enfin l'État se réservèrent toujours cette zone désignée d'abord sous le nom de « Cinquante pas du Roi » et généralement appelée maintenant « cinquante pas géométriques ».

### Étendue et limites de la zone réservée

Son étendue et ses limites sont fixées par un arrêt en règlement du Conseil souverain de la Martinique du 3 mars 1670 et une dépêche ministérielle du 3 décembre 1757 publiés l'un et l'autre au Code de la Martinique, tome 1, page 13 et tome 3, page 444 : les cinquante pas doivent se compter « du bord de la terre franche, et où le jet de la mer et le flot ne montent pas » ; ils doivent commencer où finissent les rivages lais et relais de la mer, et « du lieu où les herbes et arbrisseaux commencent à croître et à continuer à mesurer du dit lieu jusqu'à la longueur des dits cinquante pas. »

Le pas du Roi, c'est le pas géométrique, appelé aussi pas allemand, de cinq pieds ou un mètre 624. Les cinquante pas du littoral ont donc une étendue de 81 mètres 20 centimètres, et ont pour limites, d'un côté, la propriété privée, et, de l'autre, le domaine public maritime.

## Motifs de la réserve

Cette zone, qui rappelle à certains égards la zone frontière, fut déclarée non susceptible de propriété privée, afin de permettre la création d'ouvrages de défense ou d'utilité publique (Dislère — Traité de législation coloniale). Les motifs de cette réserve sont, du reste, énumérés dans une lettre adressée au Ministre le 8 février 1674 par M. de Baas, Gouverneur Général des Îles d'Amérique :

Je ne sais pas, Monseigneur, si quelqu'un vous a jamais expliqué pourquoi les cinquante pas du Roi ont été réservés dans les îles françaises d'Amérique, c'est-à-dire pourquoi les concessions des premiers étages n'ont été accordées qu'à condition qu'elles commenceront à cinquante pas du bord de la mer et que cette ceinture extérieure qui fait le contour de l'île ne peut être donnée en propre à aucun habitant pour plusieurs raisons avantageuses pour le bien de la Colonie. La première a été pour rendre difficile l'abord des îles ailleurs que dans les rades où les bourgs sont bâtis, car cinquante pas de terre en bois debout très épais et très difficile à percer sont un grand empêchement pour les descentes de l'ennemi. Secondement, les cinquante pas du Roi sont réservés pour y faire des fortifications s'il était nécessaire, afin de s'opposer aux descentes des ennemis, et l'on a réservé cette terre pour ne rien prendre sur celle des habitants qui autrement auraient pu demander des dédommagements. En troisième lieu, cette réserve est faite afin que chacun ait un passage libre le long de la mer, car, sans cela, les habitants l'auraient empêché par des clôtures et par des oppositions qui, tous les jours, auraient causé des procès et des querelles parmi eux. Quatrièmement, pour donner aux capitaines des navires qui viennent aux lies la faculté d'aller couper des bois dans les cinquante pas du Roi pour leur nécessité, car, sans cela, les habitants ne leur permettraient d'en prendre qu'en payant. La cinquième est celle de donner moyen aux artisans de se loger, car ils n'ont aucun fonds pour acheter des habitations, et ils n'ont pour tout bien que leurs outils pour gagner leur vie. On leur donne aux uns plus, aux autres moins de terre pour y bâtir des maisons, mais c'est toujours à condition que, si le Roi a besoin du fonds sur lequel ils doivent bâtir, ils transporteront ailleurs leur bâtiment. Or, sur ces cinquante pas sont logés les pêcheurs, les maçons, les charpentiers et autres personnes nécessaires au maintien des Colonies.

Colonies sur lesquelles existe la réserve des 50 pas.  
Actes législatifs qui les régissent

La Martinique et la Guadeloupe ne furent pas les seules colonies à connaître cette réserve : la Réunion, la Guyane, Mayotte et les Établissements français de l'Inde y furent soumis.

Les mêmes actes législatifs la réglementèrent dans les petites Antilles.

L'ordonnance du 27 août 1828 l'a maintenue à la Guyane et celle du 23 juillet 1840 l'a consacrée sur le littoral de nos possessions indiennes, l'une et l'autre dans les mêmes conditions qu'aux Antilles et à la Réunion.

Elle a été instituée à St-Pierre-et-Miquelon par l'ordonnance du 18 septembre 1844, et à Mayotte par l'ordonnance du 21 octobre 1845 modifiée par les décrets des 5 mars 1856 et 29 mai 1865.

L'ordonnance organique du Sénégal et dépendances du 7 septembre 1840 et les actes locaux n'en font pas mention, de sorte que cette réserve n'existe ni au Sénégal ni dans les autres Colonies où l'ordonnance précitée est en vigueur : Soudan, Guinée, Côte-d'Ivoire, Dahomey.

Elle est également inconnue sur la Côte des Somalis. Mais, au Congo, il existe une réserve qui présente une certaine analogie avec les cinquante pas : c'est, sur le littoral, une zone de 25 mètres qu'un arrêté local du 26 septembre 1891 qui détermine le régime des concessions déclare inaliénable et dont il attribue la propriété au « Domaine colonial ». [\[1\]](#)

Enfin, le décret du 26 septembre 1902 comprend dans le domaine public à Madagascar « le rivage de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées, ainsi qu'une zone de cinquante pas, mesurée à partir de cette limite. (Art. 2)

## Sources

Les ordonnances royales qui, à la Martinique et à la Guadeloupe, réglementèrent d'abord la zone réservée ne peuvent être retrouvées et ne figurent pas au Code de la Martinique, un des seuls recueils à consulter utilement chaque fois qu'il est question d'actes administratifs intéressant nos colonies des Antilles et antérieurs au 19<sup>e</sup> siècle. Nous ne pouvons donc que rechercher les traces et l'esprit de ces documents dans les ordres royaux, les dépêches ministérielles et les arrêts du Conseil souverain qui en font mention ou qui les appliquent.

1. [↑](#) Le décret du 6 février 1899 qui énumère les diverses portions du domaine public, n'y comprend pas cette zone, mais en fixe une autre de 100 mètres qui se mesure à partir des plus hautes marées et dont les détenteurs peuvent être dépossédés, si l'intérêt public l'exige, moyennant le paiement d'une juste et préalable indemnité.

## **Division de cette étude**

Énumérer et reproduire dans la mesure du possible ceux de ces actes qu'on a pu conserver ou retrouver sera faire en même temps l'historique des cinquante pas à la Martinique, historique que nous avons divisé en quatre périodes ou phases distinctes, de l'origine à 1790, de 1790 à 1827, de 1827 à 1887 : depuis 1887, les cinquante pas sont à leur quatrième période.

## **1<sup>re</sup> Période**

Pendant la première période, les cinquante pas appartiennent au Roi et sont « compris dans tous les baux des fermiers du Domaine d'Occident ». Ils servent d'emplacement aux bourgs qu'on crée, aux forts et aux batteries qu'on édifie : c'est le but de la réserve. Dans le reste du territoire des Îles, l'usage seul de la zone est concédé, mais gratuitement, aux propriétaires dont les habitations sont à l'étage supérieur, c'est-à-dire dont les terres sont voisines des cinquante pas et s'étendent vers l'intérieur. Mais cet usage leur est laissé à la condition de leur être enlevé dès que la zone devient nécessaire pour la réalisation d'un des buts de la réserve faite par le souverain.

C'est ce qui résulte d'un ordre de Louis XIV, daté du 6 août 1704, qu'on trouve au Code de la Martinique tome 1 page 68. Par cet ordre, une concession faite le 25 juillet 1701 d'une portion des cinquante pas est annulée sur la plainte du propriétaire de l'étage supérieur. Il est ainsi conçu :

« Sur ce qui est représenté à Sa Majesté par le nommé Graissier, habitant de la Guadeloupe, que les sieurs Comte d'Esnotz et Robert, Gouverneur Général et Intendant des Îles, ont fait au sieur de la Malmaison une concession du terrain des cinquante pas du bord de la mer au dessous de son habitation, le 25 juillet 1701, ce qui la lui rend inutile et est contraire à l'usage où l'on est aux Îles de ne point concéder les cinquante pas réservés pour le service de S. M. ou d'en laisser la jouissance à ceux dont les habitations y confinent, et S. M. voulant y pourvoir après avoir vu la dite concession et celle qui a été faite à André Graissier père par le sieur de Tracy le 28 juillet 1664, elle a cassé, annulé et révoqué la dite concession du 25 juillet 1701, faisant défense au sieur de la Malmaison de s'en aider ni de troubler sous ce prétexte le dit Graissier dans la possession et jouissance du dit terrain, voulant que les dits cinquante pas du bord de la mer demeurent réservés suivant les règlements faits à ce sujet. Enjoint S. M. au sieur de Machault, Gouverneur Général des Îles d'Amérique et au sieur Mahon, Commissaire ordonnateur, etc. »

## **Principaux règlements**

À la Martinique plusieurs règlements furent édictés concernant la zone réservée.

Il y a d'abord une ordonnance du Gouverneur Général et de l'Intendant du 13 janvier 1735 qui décide en quel état doivent rester les cinquante pas, et enjoint d'y planter et entretenir sur douze pieds d'épaisseur et à dix-huit pouces de distance les unes des autres des raquettes, espèce de cactes hérissées d'épines.

Ces précautions ne furent pas prises en vain, car l'histoire nous apprend que plus d'une attaque de l'ennemi fut repoussée par les colons derrière « ces murs de végétaux » et plus d'une descente évitée grâce à cette fortification naturelle.

Un second règlement du 1<sup>er</sup> août 1773 défend aux arpenteurs de ne délivrer aucun certificat de terrain sur les cinquante pas « s'il ne leur apparaît d'une permission expresse du Roi » (titre II, art. 2).

Mais déjà les 7 et 22 octobre 1764 deux ordonnances locales contenaient l'offre de faire, sur le littoral, des concessions de terrains dans l'enceinte de Fort-de-France qui était alors « réduite à un petit nombre de rues, tout le reste n'étant qu'un amas de masures, ou un marécage, dont les exhalaisons, en rendant l'air malsain, dégoûtaient d'y venir habiter ». (Code de la Martinique, tome 2, page 334). Ces actes qui avaient pour but évident d'attirer la population sur cette partie de l'Île et de l'encourager à s'y établir, ne mentionnaient que deux conditions, prendre l'alignement de l'arpenteur-voyer et « bâtir dans l'an et le jour » sous peine de retrait et de réunion au domaine des terrains concédés.

L'Administration locale voulait, avant tout, ne pas laisser s'énervier les droits du Souverain sur les cinquante pas, favoriser l'accroissement de la population et augmenter le nombre des bourgs. C'est ainsi qu'en 1782, le Marquis de Bouillé, Gouverneur et M. de Peinier, Intendant, apprenant que plusieurs personnes s'étaient installées à l'Anse l'Abîme (quartier du Prêcheur), voulurent être renseignés sur la situation des lieux, les citoyens qui les habitaient et leur genre d'occupation, et rendirent le 11 juin 1782 une ordonnance qui montre le caractère spécial d'utilité publique qu'attachait alors l'Administration à la création des bourgs et des villages au fur et à mesure que la population augmentait. « Une difficulté survenue entre le S<sup>r</sup> Dupuy, propriétaire de l'habitation qui est au-dessus de l'anse et les particuliers qui y sont établis, sur la concession ou bail à rente à eux

consenti par le Sr, a fixé plus particulièrement notre attention : il nous a paru que le S<sup>r</sup> Dupuy, avait usurpé les droits de S. M., en concédant et donnant à bail à rente, les terrains des 50 pas du bord de la mer, et que ces baux, aux termes des ordres du Roi, « ne peuvent faire aucun tort aux droits du Souverain ».

Le transport de l'Arpenteur général sur les lieux fut ordonné : le 23 mai 1782, il se rendit à l'Anse et là, en présence du Commandant du bataillon et du Commandant du quartier du Prêcheur, il dressa procès-verbal de l'état des lieux, détermina la portion constituant les cinquante pas et constata que tous les occupants étaient établis sur la zone réservée. Il fut alors confirmé que le sieur Dupuy n'avait aucun droit de propriété sur cette anse qu'après les 50 pas, et que le Roi pouvait la reprendre pour en disposer et la donner à qui il voudrait, (Code de la Martinique tome 3, page 521).

### **Dépêche ministérielle du 3 décembre 1757**

Cet usage et la réserve du droit de l'État sont également expliqués dans la dépêche ministérielle du 3 décembre 1757, promulguée par un arrêt du Conseil souverain de la Martinique du 5 septembre 1781.

Adressée à MM. de Beauharnais et Lefebvre de Givry, alors Gouverneur Général et Intendant des Îles, cette lettre, qui rappelle les règles principales relatives aux cinquante pas du Roi, est considérée comme un des actes organiques consacrant la jurisprudence coloniale sur cette partie du domaine public.

Elle indique clairement que la réserve des pas du littoral avait pour objet l'établissement (dans le contour des Îles) des bourgs, paroisses, forts, retranchements, batteries et autres ouvrages nécessaires tant pour leur décoration que pour leur défense : il en résulte que toutes les concessions qui ont été accordées dans les colonies n'ont commencé qu'à partir de la zone réservée.

« Ces terrains, dans le commencement de l'établissement des Îles, ont paru, dit le Ministre, M. de Moras, d'un si petit objet qu'on y a fait peu d'attention.

« Dans les lieux où l'on a établi des bourgs, des forts ou des batteries, les cinquante pas ont servi à cet usage.

« Dans le reste du contour des Îles, les propriétaires d'au-dessus ont obtenu des seigneurs, Gouverneurs et Intendants pour le Roi des permissions de défricher ces terrains dont la jouissance leur procure des facilités pour l'exploitation de leur habitation.

« Ces permissions ont été données gratuitement, sans redevance, par les seigneurs ou par le Roi, et sous la réserve de reprendre les terrains lorsqu'on en aurait besoin pour le service de l'État ou du public, mais cette grâce a causé, depuis, plusieurs abus de la part de ceux qui l'ont obtenue.

« Ils ont regardé les terrains en question comme chose qui leur était devenue propre ; les uns les ont compris dans les ventes du reste de leur habitation, d'autres les ont partagés dans les successions, et il y en a qui les ont cédés à rentes. En un mot, les cinquante pas ont presque toujours suivi le sort des habitations aux propriétaires desquelles il avait été permis de les défricher.

« Cet espace de terrain n'a cependant jamais cessé d'appartenir au Roi, et plusieurs ordonnances rendues en différents temps s'en sont toujours expliquées sur ce point. Le droit des cinquante pas a même été regardé dans tous les temps comme un droit domanial, et comme tel il a été compris dans tous les baux des fermiers du Domaine d'Occident depuis 1687 jusqu'à 1753 que les droits de ce domaine qui se percevaient aux Colonies ont été remis à la Marine.

.....

« Aussi, Sa Majesté peut, quand il lui plaît, reprendre tous les terrains habités et non habités pour les donner à qui elle voudra, et au titre de redevance ou de libéralité gratuite qu'elle jugera à propos. Les ventes, les partages, les baux à rente que peuvent en avoir fait les particuliers à qui l'usage en avait été accordé, ne peuvent faire aucun tort au droit du souverain.

« On pourrait même aller plus loin, c'est que si S. M. voulait user de ce droit à la rigueur, elle pourrait répéter et faire tourner à son profit et les principaux prix de ces ventes et le produit de ces rentes.

Mais, S. M. n'est point dans cette intention, elle se borne à la conservation de son droit : c'est l'objet de la disposition générale qu'elle a fait ajouter à l'arrêt rendu dans l'affaire Navarre. S. M. désire que vous profitiez de toutes les occasions pour ne pas oublier son droit, de manière que les habitants sachent toujours à quoi s'en tenir à cet égard. Elle trouve bon en même temps que vous suiviez l'image de concéder les terrains dont il s'agit pour la jouissance seulement, et elle n'entend pas qu'on puisse inquiéter les concessionnaires actuels dans cette jouissance tant que les portions de terrains comprises dans ces concessions ne seront pas nécessaires aux objets de la réserve faite par le domaine ».

L'arrêt dont il est fait mention dans la dépêche précitée et qui est relatif à l'affaire Navarre n'est connu que par les énonciations contenues dans cette dépêche. Il déclare non recevable dans son appel un sieur Navarre, négociant, qui s'était pourvu contre une ordonnance de MM. de Bompar et Hurson, Gouverneur Général et intendant des Îles, et un arrêt du Conseil Souverain de la Martinique relatifs à « un terrain qu'il avait pris à titre de bail emphytéotique de la veuve Poujade et situé au bourg de Saint-Pierre dans l'étendue des cinquante pas du Roi ».

Cette dépêche ne faisait, du reste, que confirmer celle du 17 mars 1752 dont extrait suit : « Je vous observerai que le Roi s'étant réservé les cinquante pas du bord de la mer dont la propriété ne peut être accordée, S. M. peut en donner la jouissance à qui elle juge à propos. Il est vrai qu'il est d'usage de préférer les habitants dont les terrains confinent à cette étendue des cinquante pas, mais ils n'ont aucun droit d'y prétendre. »

### **Nature de la zone réservée**

Les cinquante pas du Roi dépendaient donc alors du Domaine de la Couronne. *Res nullius*, ils se rattachaient au grand Domaine et servaient à l'utilité générale : ils étaient, en principe, inaliénables.

C'est également l'opinion émise par M. Rougon, Commissaire de la marine, dans une étude magistrale parue en 1866 dans « La Revue encyclopédique coloniale » sous le titre « Les cinquante pas du Roi dans les colonies françaises » il y dit que, jusqu'en 1790, et c'est précisément à cette

époque que finit la première période de notre étude, « la réserve des cinquante pas affectée à l'édification des bourgs, etc. créée dans l'intérêt commun, appartenait au Domaine de la Couronne, dépendait alors, par sa destination, du grand domaine composé des biens employés à l'utilité générale (*res nullius*), comme les fortifications, les forts, les routes, les rivières navigables, etc. et qui étaient inaliénables d'après le célèbre édit de Moulins du mois de février 1566 ; elle ne dépendait pas du petit domaine formé des biens dont l'usage était particulier au monarque, tels que les bois et halliers, les plages maritimes etc. et qui était aliénable ».

Au contraire, M. Rivet, ancien procureur général p. i. à la Martinique, dans sa remarquable « Note sur les cinquante pas réservés le long du littoral de la Martinique » qu'il a fournie sur la demande du département de la Marine et des colonies, les classe parmi les biens du petit domaine qui, dit-il, se composaient de tous les biens autres que les terres seigneuriales et appartenant à la Couronne.

« Dans l'énumération qu'en font les écrivains domanistes, d'après l'édit de février 1566 ou d'après ceux intervenus postérieurement dans le même sens on trouve, ajoute M. Rivet, des biens qui présentaient le plus grand caractère d'analogie avec les terrains de la réserve des cinquante pas du Roi. Ce sont les terres vaines et vagues, les communs, les bois et halliers, les plages Maritimes, les eaux mortes, les atterrissements, les îlots, les quais et marchepieds, les lais et relais de la mer, les bords et alluvions des fleuves et rivières navigables etc. »

Mais le caractère d'inaliénabilité a été lumineusement démontré par M. Rougon en ces termes :

« Le droit que le monarque exerçait sur cette réserve comme Chef de l'État était, dit-il, un possessoire de protection pour assurer les besoins de la communauté, et non un possessoire de propriété pour s'attribuer exclusivement les avantages ou les prérogatives attachés au titre de propriétaire exclusif du sol, un droit féodal ou personnel ; elle n'était pas susceptible de propriété privée, car il ne l'a jamais affermée ou aliénée à son profit, il pouvait toujours la reprendre lorsqu'elle devenait nécessaire à ses objets, et dès lors, il était inaliénable ; enfin, en admettant même qu'il en eût disposé à « titre de redevance ou de libéralité gratuite » il ne s'ensuivrait point qu'elle doit être classée parmi ses fonds patrimoniaux et productifs, puisque sa destination principale n'en aurait pas moins uniquement pour but le service public (Proud'hon-Traité du domaine public, n<sup>os</sup> 202, 203 et 204). »

Bien que cette distinction ne présente aujourd'hui qu'un intérêt purement théorique, on peut cependant retenir que les cinquante pas, dans la première période de leur histoire, doivent être classés parmi les biens du Grand Domaine.

## 2<sup>ème</sup> Période

La seconde période s'étend de 1790 à 1827.

En 1790, l'Assemblée constituante décréta que le Domaine de la Couronne appartenait à la nation, et les cinquante pas restèrent inaliénables et propriété de l'État.

Envisageant ici encore le caractère d'utilité générale qui s'y rattache, je les classerai volontiers dans le domaine public, nonobstant les appropriations privées auxquelles ils ont donné lieu à titre purement provisoire par la volonté même du Gouvernement, et contrairement à l'opinion exprimée par M. Rivet qui leur refuse la qualité de *res nullius*, parce que ce ne sont, dit-il, qu'« une zone de terrain, absolument identique aux terres appropriées à l'étage supérieur et ne s'en distinguant par rien, et aussi puisqu'ils peuvent être cultivés comme bien privé par les particuliers, aucune circonstance physique ou d'édilité ne leur imprimant ce caractère de *res nullius* qui est la condition essentielle des choses du domaine public ». Il a échappé au distingué magistrat que l'intention et la volonté du législateur peuvent donner à certaines choses le caractère d'utilité publique que leur nature imprime *ipso facto* à certaines autres.

C'est pendant cette période que les établissements de toute nature et les propriétés domaniales existant dans les colonies leur ont été remis en toute propriété (ordonnance du 17 août 1825, article 3) à l'exception des ouvrages de défense : forts, etc. — (id. art. 4) et, en général, tout ce qui dépend des ministères de la Guerre et de la Marine, qui resta propriété de l'État et constitue son domaine aux Colonies.

En exécution de cette ordonnance, le Conseil Privé de la Martinique répartit les biens domaniaux entre les services guerre, marine et colonies, (séance du 3 janvier 1827).

Étant donné le but même de la réserve des cinquante pas, il est inutile d'ajouter qu'ils font partie du domaine dont l'État a voulu conserver la propriété (dépêche ministérielle du 27 juin 1828).

Le Gouverneur accordait néanmoins des concessions dans la zone réservée, en sa qualité de représentant de l'Autorité aux Îles : les sieurs Imbert Ayme et Antoine Blanc, négociants, en obtinrent une à titre définitif le 26 mars 1821 ; il s'agissait d'un terrain de cent pieds carrés situé au bourg du Marin, sur les terres du littoral dépendant du Fort, à l'extrémité de la rue du Carénage. M. Donzelot, Gouverneur de la Martinique, le concéda à charge par les concessionnaires d'y édifier un magasin et un quai, dans l'intérêt de leur commerce, et toutes autres constructions qui leur seraient exigées. (Code de la Martinique, tome 7, page 249).

Il résulte même de cet acte qu'à cette époque il n'y avait plus sur le littoral du bourg du Marin de terrain susceptible d'être concédé, et qu'on décida de laisser libre 1<sup>o</sup> l'espace appelé « Place du Carénage » pour les appareils propres à faire arriver sur la plage les bateaux à radouber, 2<sup>o</sup> un espace libre de trente pieds entre le Fort et le bourg pour permettre de communiquer de la partie supérieure du Fort à la place du Carénage.

### 3<sup>ème</sup> Période

La troisième période commence avec l'Ordonnance organique du 9 février 1827 dont l'article 34, § 5 porte qu'aucune portion des cinquante pas géométriques (c'est la première fois que cette expression — pas géométriques — est employée dans un document officiel) ne peut être échangée ni aliénée.

C'est la conséquence logique et la consécration du principe posé plus haut que les cinquante pas appartiennent au domaine public : ils sont donc imprescriptibles et inaliénables.

Le législateur de 1827 confie « la conservation des cinquante pas géométriques au directeur de l'Intérieur (art. 120, § 31) et interdit aux Gouverneurs d'accorder aucune concession de la zone réservée. Ils ne peuvent donner que de simples autorisations, précaires et révocables, de bâtir des établissements de peu de valeur. L'instruction ministérielle du 20 avril 1827 qui interprète l'ordonnance organique dit en effet :

« Le droit de faire des concessions a donc été interdit au Gouverneur de la manière la plus formelle par l'article 34 § 2, et cette défense d'aliéner s'étend aux terrains vacants dont la concession était précédemment accordée par l'autorité locale, mais qui aujourd'hui ne peuvent, non seulement être donnés à titre gratuit, mais même être aliénés qu'après que l'on aura rempli les formalités qui viennent d'être indiquées. « Cette disposition est la conséquence nécessaire de l'ordonnance du 17 août 1825 qui a fait abandon à la colonie de toutes les propriétés domaniales, à l'exception de celles destinées aux services de la Guerre et de la Marine. « Dans cette dernière catégorie se trouvent les cinquante pas géométriques réservés sur le littoral et dont la conservation est nécessaire, soit pour la défense de la colonie, soit pour la construction d'embarcadères. « Toutefois, le Gouverneur peut, comme par le passé, accorder en conseil, la permission de former, dans la limite des cinquante pas, tel établissement qui serait jugé utile à la Colonie, mais à la charge de détruire ces établissements aussitôt que l'ordre en serait donné, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité. Cette dernière condition impose à l'Administration, dans l'intérêt des réclamants eux-mêmes, l'obligation de n'accorder de semblables autorisations, (car cela ne doit pas avoir lieu sous le titre de concession), que pour des établissements dont les frais d'installation sont peu considérables. C'est ainsi que l'on pourrait autoriser la création de salines sur les différents points de l'île. On pourrait aussi permettre la formation d'établissements utiles au service de la Marine. Vous aurez donc à me transmettre les plans des établissements projetés, les mémoires constatant leur genre d'utilité, et l'ampliation de l'arrêté local contenant les clauses de l'autorisation, lequel pourra stipuler une redevance applicable à la Caisse coloniale.

---

Toutes les concessions faites dans les colonies l'ont été à la charge de cultiver, dans une certaine proportion, les terrains concédés. En conséquence, vous veillerez à ce qu'on fasse rentrer au Domaine ceux de ces terrains à l'égard desquels les concessionnaires auraient négligé de se conformer à cette obligation.

« Vous prescrirez les mêmes mesures, s'il y avait lieu, à l'égard des concessions qui auraient été faites dans les villes ou dans les bourgs à la charge de clore les terrains et d'y former des constructions. »

Ces instructions ministérielles furent d'abord assez bien suivies à la Martinique. Dès 1829, une autorisation de former provisoirement un établissement de commerce sur un terrain situé près du bourg de la Basse-Pointe est accordée par le Gouverneur (arrêté du 11 septembre 1829).

Une décision royale du 4 juillet 1830 déroge, il est vrai, aux dispositions de l'art 34 § 2 de l'ordonnance du 9 février 1827 en accordant à un sieur David de St Vézin, vérificateur des douanes au Marin, la concession définitive en toute propriété d'un terrain situé sur le littoral de ce bourg. Mais cette décision a le caractère d'une disposition transitoire, puisqu'elle explique que le concessionnaire, antérieurement à la mise en vigueur de l'ordonnance organique, avait obtenu la promesse d'une concession, et qu'il avait même exécuté des travaux qui devaient contribuer à l'assainissement du quartier (*Bulletin officiel de la Martinique, année 1830, pages 254 et 255*).

Des autorisations provisoires furent données en 1836 à des habitants des bourgs de la Grand'Anse et de la Basse-Pointe (arrêtés des 5 avril, 18 mai et 3 novembre 1836 — *Bulletin Officiel de la Martinique*).

Un autre arrêté du 18 mai 1836 accorda la jouissance provisoire d'un terrain sur le littoral du bourg du Marin aux sieurs Donis et Cronzet frères et à la veuve de Sainte-Claire avec autorisation d'y construire des magasins et des bâtiments.

De 1842 à 1850, des permis de s'établir sur les cinquante pas sont délivrés à des particuliers des bourgs de la Basse-Pointe, du Robert, des Anses-d'Arlets, de Grand-Anse, de Ste-Marie et du Marigot. (Arrêtés des 6 juillet 1842, 10 avril, 5 juin, et 30 août 1843, 11 juin, 20 août 1844, 3 avril, 19 décembre 1849 — *B. O. de la Martinique*).

Dans plusieurs de ces arrêtés, il est stipulé que l'autorisation serait révoquée de plein droit s'il venait à être constaté que les bâtiments construits sur les terrains avaient servi à favoriser soit un débit clandestin de

boissons, soit le recel de militaires ou d'esclaves, soit enfin des opérations de contrebande.

La plupart des autres sont pris à charge pour les bénéficiaires d'enlever les constructions et de déguerpir, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, à la première réquisition de l'Administration, dans le cas où les terrains seraient nécessaires au service public.

Il est à remarquer que presque toutes ces autorisations concernent des terrains situés dans l'intérieur des bourgs et visent la construction de bâtiments destinés le plus souvent à servir de magasins. Ces maisons en murs, ayant quelquefois une longueur de plus de 25 mètres étaient édifiées dans des conditions de solidité et de durée incompatibles avec le caractère provisoire des autorisations, et aussi avec l'esprit de l'instruction ministérielle du 20 avril 1827 dont on s'écarta peu à peu pour des motifs d'intérêt général, à ce point que, le 19 septembre 1850, un arrêté en réglementation du Gouverneur de la Martinique modifia les prescriptions de l'acte organique de 1827 en décidant que des concessions définitives de terrains pourraient être faites dans les alentours de l'Église et du presbytère du Macouba, à la condition, pour les concessionnaires, de clore dans le délai de six mois et de bâtir, dans un autre délai pareil, un logement convenable, d'après l'alignement et les indications du service des Ponts et Chaussées, à peine de révocation, et de ne louer, céder, vendre tout ou partie de la concession sans autorisation préalable de l'Administration.

L'arrêté du 19 septembre 1850 basé sur cette considération que le Macouba était la seule commune de la Martinique qui ne possédât pas de bourg et que les services publics souffraient d'un tel état de choses, a porté atteinte à la règle absolue précédemment établie de ne pas accorder de nouvelles concessions sur les cinquante pas, et le Ministre, par dépêche du 9 décembre 1850, N<sup>o</sup> 734, approuva les mesures prises par le Gouverneur.

D'autres arrêtés qui n'étaient que l'exécution de la décision de principe du 19 septembre 1850 ont concédé des terrains pour la création du bourg du Macouba (arrêtés des 2 septembre 1851, 1 octobre 1856, 7 juillet 1857, 30 janvier 1858, 6 octobre 1858, 13 août 1860, 1 février 1862, 3 mars 1863, 7 juillet 1863.)

Plusieurs de ces concessions ont été révoquées pour inexécution des conditions : les intéressés n'avaient pas clos et bâti les terrains (arrêtés des 1<sup>er</sup> octobre 1856, 7 juillet 1857, 6 octobre 1858, 1<sup>er</sup> février 1862.)

D'autres localités bénéficièrent de la même faveur que celle accordée aux habitants du Macouba : Sainte-Marie, Trinité, Marin, Diamant, Anses-d'Arlets, Case-Navire (arrêtés des 3 nov. 1851, 7 juin 1853, 3 août 1853, 1<sup>er</sup> avril 1859, 15 mai 1860, 21 juillet 1863, 29 août 1863, 23 décembre 1880, 3 mai 1882, 27 novembre 1882, 3 juillet 1883, 13 septembre 1883, 2 octobre 1883, 29 janvier 1884, 19 avril 1884.)

Les communes elles-mêmes demandèrent et obtinrent sur les cinquante pas des concessions qui leur permirent d'établir, d'agrandir ou de transférer leurs cimetières (Sainte-Anne — arrêté du 23 janvier 1855 ; Basse-Pointe — 8 juin 1864 ; Diamant — 8 novembre 1880 ; Prêcheur — 30 avril 1885 ; 22 janvier et 21 octobre 1886 ; Marin — 14 avril 1887.)

Ce qui frappe surtout quand on examine tous ces arrêtés, c'est le manque d'uniformité et de règle : les concessions sont accordées tantôt gratuitement, tantôt moyennant une redevance annuelle ; ici, à des particuliers, ailleurs à une commune pour être répartie par elle entre les particuliers (Sainte-Luce — Arrêté du 25 novembre 1875.) La redevance, qui est stipulée payable à la caisse coloniale en exécution des prescriptions de l'Instruction ministérielle du 27 avril 1827, a été même stipulée payable à une caisse spéciale, au Conseil d'administration d'un hospice (Marin — arrêté du 2 février 1880). Dans certains cas, on agit sous réserve de l'approbation ministérielle, dans tels autres, sous réserve de la ratification du Conseil général, d'autres fois, sans aucune réserve.

Il est cependant une disposition qui figure dans presque tous les arrêtés : c'est le principe du retrait des concessions sans indemnité, dans le cas où l'utilité publique l'exigerait, principe qui a reçu, du reste, son application plusieurs fois ; au Robert, par exemple, la Commune ayant eu besoin d'un terrain concédé le 8 septembre 1835 à un particulier (arrêté du 5 décembre 1842) ; à la Basse-Pointe aussi, l'occupation d'un terrain par le concessionnaire dans les conditions d'un arrêté du 6 juillet 1842 ayant été considérée comme devant compromettre l'intérêt public, et le concessionnaire, loin de se prêter à une limitation reconnue nécessaire,

ayant prétendu exciper d'un droit de propriété quand il n'était question que d'un acte essentiellement révocable de juridiction gracieuse (arrêté du 16 janvier 1850).

Ce principe a été également invoqué dans les deux cas suivants : Lors de la construction du Lazaret de la Pointe-du-Bout, un arrêté du 12 août 1862 autorisa l'ouverture d'une carrière sur la partie de la zone des cinquante pas environnant le morne Bois d'Inde, afin de faciliter l'exécution des travaux, et le 25 août suivant, un occupant fut mis en demeure d'évacuer un autre terrain destiné à l'emplacement du Lazaret et d'enlever ses constructions dans un délai de 8 jours.

Enfin, l'année suivante, des terrains situés à Fort-de-France, à la Pointe-Bouillé, et occupés par la veuve Pichevin, la D<sup>elle</sup> Cédalise, les sieurs Blascuvit et Sylvestre Lévêque, furent jugés nécessaires à l'établissement des chantiers et des bureaux de la Compagnie Générale Transatlantique, et un arrêté du Gouverneur autorisa l'Administration à en prendre possession, parce que, dit cet arrêté, « les travaux qui s'exécuteront à la Pointe-Bouillé pour l'établissement du port d'attache des paquebots transatlantiques présentent au plus haut point le caractère d'utilité publique, et considérant que la réserve des cinquante pas a eu pour objet de mettre à la disposition de l'État les terrains nécessaires pour rétablissement des bourgs, forts, etc. et autres ouvrages d'utilité ».

### **Empiètements sur la zone réservée. Compétence du Conseil du Contentieux.**

Si des empiètements sont commis sur ce domaine réservé, c'est au Conseil Privé, constitué en Conseil du Contentieux administratif, que l'article 176 de l'ordonnance organique de 1827 et l'article 3 du décret du 5 août 1881 donnent le droit d'en connaître.

Ce principe a été confirmé par un arrêt du Conseil d'État du 14 novembre 1902 qui a annulé une décision du 8 décembre 1898 par laquelle le Conseil du Contentieux de la Réunion s'était déclaré incompétent dans une espèce où le requérant demandait à être maintenu en possession d'un terrain compris dans la réserve et dont l'Administration

locale l'avait mis en demeure de déguerpir conformément à des instructions ministérielles. Il s'agissait d'un de ces permis d'établir qui sont accordés par le Gouverneur, moyennant redevance, à la Réunion, où d'après le décret colonial du 5 août 1889, la jouissance de la réserve des cinquante pas hors des villes et bourgs n'est point laissée à titre gratuit aux habitants riverains des étages supérieurs : Le Conseil d'État a reconnu que ces permis ne pouvaient être rapportés par le Gouverneur que si leur retrait était exigé par les besoins de la défense des côtes et l'intérêt général. La question s'est alors posée de savoir si une décision ministérielle qui prescrit au Gouverneur d'expulser de la zone réservée les concessionnaires qui ne seraient pas munis de titres réguliers est susceptible de recours pour excès de pouvoir. Soumise au Conseil d'État, elle n'a pas été résolue, étant devenue sans objet au cours de l'instance. Mais ce recours qui alléguait un détournement de pouvoirs, tiré de ce que le Ministre avait agi dans un intérêt fiscal, et non dans l'intérêt de la protection ou de la conservation des pas géométriques, était-il recevable ? « La question est douteuse, dit le Recueil de législation et de jurisprudence coloniales de Dareste (mars-avril 1903) ; d'une part, en effet, les intéressés avaient, devant le Conseil du Contentieux, un recours direct et parallèle, et, d'autre part, les instructions données par le Ministre au Gouverneur pouvaient n'être pas considérées comme une décision » mais plutôt comme une mesure d'ordre intérieur.

Le texte législatif qui donne au Conseil du Contentieux la connaissance des affaires relatives aux empiètements commis sur la zone réservée justifie l'opinion à laquelle nous nous sommes arrêtés plus haut, que les cinquante pas — évidemment lorsqu'il ne s'agit pas de terrains déjà concédés ou dont la propriété a été consolidée par le décret du 21 mars 1882, art. 2 — doivent être classés parmi les biens du Grand Domaine et du Domaine public, puisque ces règlements confie le soin de statuer sur ces empiètements à la juridiction administrative qui juge quand les droits que l'État — exerce non comme personne privée, mais comme souverain — sont l'objet d'un litige.

Mais, — dit M. Rougon — à moins que l'affaire ne soit contentieuse ou que le législateur n'ait voulu créer une exception, — ce sont des questions de propriété dont la connaissance n'appartient point aux conseils de préfecture, aux tribunaux administratifs, et cette disposition nous paraît être

en contradiction formelle avec le grand principe de la séparation des pouvoirs établi par la loi du 16-24 août 1790.

D'après ce principe, la juridiction administrative connaît de toutes les contestations qui s'élevaient sur les droits que l'État exerce comme souverain, et la juridiction civile, de toutes celles qui naissent des droits qu'il exerce comme personne privée ; or, en l'appliquant en matière domaniale où l'État agit le plus souvent comme personne privée, non comme souverain, on en déduit la règle générale que toutes les contestations qui intéressent le domaine sont de la compétence de la juridiction civile (Block Dictionnaire de l'Administration, au mot Domaine) et elle est imposée par l'article 73 de l'ordonnance royale du 1<sup>er</sup> août 1821, ainsi conçu : « Toutes les questions de propriété entre le « domaine militaire et les particuliers doivent être portées devant les Tribunaux ».

« Enfin, c'est une vérité de principe incontestable, dans la jurisprudence française, que toutes les contestations qui ont pour objet la propriété ou des droits réels sur la propriété foncière sont exclusivement dévolues aux tribunaux ordinaires (Décret du 17 Octobre 1813) ; et cette règle est applicable à tous les cas : soit que la contestation existe entre particuliers, ou qu'elle ait lieu avec des communes ou avec l'État, qui est lui-même soumis aux décisions de la justice ordinaire et doit figurer, en qualité de cause, par le ministère des préfets qui sont sur les lieux de la propriété contentieuse (C. de procédure civile, art. 69 ; Proudhon, Traité du domaine public, n<sup>o</sup> 149, 1<sup>o</sup>)

« Faisons remarquer que de ce principe même résulte l'exception suivante : c'est que toutes les fois que, pour juger la contestation pendante, il y a lieu d'interpréter un acte du pouvoir souverain concernant le domaine, cette interprétation ne peut être faite que par la juridiction administrative (Block, Dictionnaire de l'Administration, au mot Domaine.)

« Généralement, lorsqu'un propriétaire riverain est accusé d'avoir exercé quelque anticipation sur les 50 pas géométriques ou toute autre propriété publique et qu'il prétend que le terrain lui appartient, la question de propriété doit donc être déférée à la justice ordinaire ; mais, avant tout, il doit adresser une pétition au directeur de l'Intérieur (le préfet) pour se plaindre du dommage qui lui est causé et, si sa plainte est rejetée, il se

pourvoit, alors, devant le tribunal pour se faire déclarer propriétaire du terrain ; il en est de même s'il s'agit de la délimitation de terrains militaires sur lesquels l'État reproche au riverain quelque empiètement que, de son côté, celui-ci soutient n'être pas réel. (Proudhon, Traité du domaine public, n° 234) ; car ce n'est point là une réclamation dont l'article 9 de la loi du 17 juillet 1819 attribue la connaissance au conseil de préfecture (le conseil privé), la zone des 50 pas géométriques constituant un domaine, une propriété publique, et non une servitude défensive ou militaire ».

Nous ne pouvons nous rallier à l'opinion de M. Rougon, en présence des termes même employés par le législateur de 1827 qui charge le Conseil du Contentieux administratif de connaître « des empiètements sur la zone réservée des cinquante pas et sur toute autre propriété publique »

C'est donc à tort que, dans une espèce où un propriétaire riverain avait porté devant la juridiction civile une contestation existant entre lui et l'État relativement aux cinquante pas, le Tribunal de première Instance de St-Pierre (Martinique) dont l'Administration déclinait la compétence en se basant sur l'article 176 § 9 de l'ordonnance de 1827, a décidé, le 30 août 1872, que la question soulevée est une question de propriété qui est de la compétence exclusive des tribunaux ordinaires. Ce jugement a été confirmé par la Cour d'Appel de la Martinique en ces termes :

« Attendu que, dans son exploit introductif d'instance, à la date du 23 octobre 1872, Eustache articule qu'une batterie dite « Maître Charles » a été abandonnée, qu'en dehors de ce terrain et sur les terres de l'habitation Spourtoune qui lui appartient, le gardien de cette batterie et ses agents ont, sur un espace de 60 ares, construit trois cases et établi des plantations en vivres du pays ; qu'étant propriétaire de ces terrains et ayant souffert de ces faits, il y avait lieu, par justice, d'ordonner qu'il reprendrait la possession des dits terrains et qu'il serait indemnisé des dits faits. « Attendu qu'une demande ainsi formulée ne présente aucun caractère qui en réserve la connaissance à l'Autorité administrative ; qu'elle renferme, au contraire, des questions de droit civil dont l'appréciation est de la compétence exclusive des tribunaux ordinaires ; que l'article 176 § 9 de l'ordonnance du 9 février 1827 invoqué par l'intimé ne saurait recevoir d'application par la raison que les contestations qu'il prévoit concernent des actes d'une nature différente ».

La question a été ensuite jugée au fond le 16 décembre 1873 par le Tribunal de St-Pierre, et le défendeur qui soutenait que les cinquante pas sont prescriptibles depuis 1790 et appartiennent, par suite, aux propriétaires riverains, a été débouté de sa demande.

La Cour d'Appel de la Martinique a confirmé ce jugement le 14 avril 1874 en faisant l'application des principes exposés dans les

documents cités plus haut, depuis la lettre du Ministre du 3 décembre 1757 jusqu'à l'ordonnance organique de 1827, à savoir, dit en substance la Cour, que la réserve des cinquante pas, n'est autre chose que les rivages et bords de la mer réservés de tout temps, dans une certaine largeur, pour remplir un double objet, la défense des îles et l'utilité publique ; qu'en dehors de ces affectations d'intérêt général, cette réserve est, à raison de sa détermination même, soustraite aux règles et conditions de la propriété privée ; qu'exception faite des concessions accordées pour l'établissement des villes et bourgs et devenues définitives, irrévocables, aliénables et prescriptibles, les cinquante pas appartiennent essentiellement au Domaine public, ne peuvent, par suite, être valablement aliénés ou prescrits, et qu'enfin la jouissance précaire qui en est dévolue aux habitations riveraines cesse lorsque l'État juge à propos de la retirer pour ses besoins ou ceux du public.

Le Tribunal et la Cour auraient rendu des décisions plus conformes à la législation en se déclarant incompétents.

### **Questions préjudicielles**

Il va sans dire que si, en cours d'instance, une question préjudicielle est soulevée relativement à la détermination des limites de la mer, les tribunaux ordinaires doivent en renvoyer le jugement au Conseil du Contentieux administratif. Il existe à la Martinique un précédent qu'il est intéressant de rappeler ici, car il fixe la jurisprudence en ce qui concerne la partie du rivage où l'on doit faire commencer les cinquante pas.

### **Limites du côté de la mer.**

Les héritiers de Valeménier n'étant pas d'accord avec l'Administration sur ce point, la solution de la question a été demandée au Conseil du Contentieux qui statua de la façon suivante le 14 septembre 1863 :

« Attendu que, si les héritiers de Valeménier ont été indiqués, dans l'arrêté et le jugement précités, comme propriétaires des 42 ares 72 centiares, cette erreur provient uniquement de celle commise par le directeur des fortifications qui, au lieu de mesurer les cinquante pas géométriques du point où s'arrête le flot de la mer dans les plus hautes marées, les a mesurés des derniers palétuviers qui indiquaient pour lui la dernière végétation ; que mieux éclairé, il a lui-même rectifié cette erreur dans

sa lettre du 13 juin ; que le mandataire des héritiers de Valeménier reconnaît l'exactitude de cette rectification, se bornant à soutenir que les eaux de la mer ne pénètrent pas dans la partie couverte par les mangles et que les herbes étaient naissantes à environ quatre pas de la lame. « Attendu que si l'opinion contradictoire émise par le directeur des fortifications pouvait laisser quelques doutes sur la question de savoir si les 42 ares 72 centiares sont effectivement compris dans les cinquante pas réservés, en présence du plan dressé par les experts commis les 15 avril et 10 juin 1863 et du rapport qui l'accompagne, le doute ne peut plus exister ; qu'il résulte, en effet, du rapport du 15 avril que la mer s'arrête, aux marées basses, aux palétuviers, et de celui du 10 juin qu'elle s'étend, aux hautes marées, jusqu'au pied du morne où les fortifications ont été faites ; que le terrain en litige, bien qu'envahi par les mangles et offrant à la vue quelques touffes d'herbes, est encore fréquemment recouvert par la mer. « Attendu que si l'arrêté du Conseil souverain de la Martinique du 3 mars 1670 a fixé le point de départ des cinquante pas réservés aux premières herbes, il a eu soin d'ajouter « qui croissent au delà du flot », que le dernier flot est donc le vrai point de départ et non la végétation, les herbes qui peuvent croître sur le rivage, encore bien que baignées par la mer dans les moments donnés ; « Que cette réserve étant faite, au surplus, dans le but d'avoir un espace nécessaire pour établir dans le contour de l'île, des bourgs, paroisses, forts, retranchements, batteries et autres ouvrages publics, il devait nécessairement entrer dans l'esprit de ceux qui le faisaient, de conserver à la disposition de l'État, en vue des éventualités indiquées, un terrain solide, propre à supporter les constructions que l'on pourrait vouloir y élever, et non un sol humide et marécageux, même aux époques des plus grandes sécheresses, (rapport des experts du 15 avril). « Par ces motifs, arrête : les 42 ares 72 centiares de terre ayant servi à la construction de la batterie dite « Pointe Sable » et dont les héritiers de Valeménier ont été à tort expropriés comme en étant propriétaires sont compris dans les cinquante pas géométriques réservés et font partie du domaine public : en conséquence, aucune indemnité ne leur est due pour cette portion de terre ».

L'une des limites de la zone réservée, fixée par l'arrêt du Conseil souverain de la Martinique du 3 Mars 1760, a donc été établie avec précision par la décision du Conseil du Contentieux du 16 septembre 1863.

### **Limites du côté de la terre.**

L'autre limite a été l'objet d'une décision administrative. Le Conseil Privé de la Martinique, dans sa séance du 6 septembre 1840 (B. O. de la Martinique, année 1853, page 621) reconnaît définitivement qu'il faut entendre par les mots « pas du Roi », le pas géométrique, c'est-à-dire le pas de 5 pieds ou de un mètre 624 millimètres. Il résulte, en effet, du rapport présenté alors au Conseil par le Directeur de l'Intérieur qu'on invoquait à cette époque une ordonnance des Gouverneur et Intendant de la Martinique du 1<sup>er</sup> janvier 1772 qui enjoignait à l'arpenteur général d'avoir chez lui un poinçon dont il ferait frapper l'empreinte à chaque extrémité de la chaîne de chaque arpenteur particulier, « laquelle, dit l'ordonnance, sera à la

Martinique de 5 pas de 3 pieds et 1/2 chacun ». On partait de là pour conclure que les pas du littoral mentionnés ne pouvaient dans ces conditions être une mesure autre que celle adoptée officiellement pour les mesurages particuliers et donnée aux arpenteurs pour élément de leurs opérations. Cette façon de voir réduisait à 58 m. 33 l'étendue de la zone réservée. Mais l'ordonnance organique de 1827, en employant le mot géométrique, a eu soin de compléter les anciennes lois, et il appartenait bien à l'État qui s'est réservé une portion du littoral dans un but d'utilité générale, d'interpréter ce qu'il avait précédemment décidé, d'autant plus que, lorsque les édits royaux mentionnaient simplement les pas du Roi, il ne pouvait être attaché à ces mots d'autre valeur ni signification que celles qu'ils avaient dès cette époque, c'est-à-dire une mesure de 1<sup>m</sup> 624 — et le pas géométrique est précisément, lui aussi, d'une longueur bien déterminée de 5 pieds ou 1<sup>m</sup> 624. — La zone réservée est donc incontestablement d'une longueur de 81<sup>m</sup> 20, et l'ordonnance de 1772, émanant de l'autorité locale, notamment, en adoptant une autre base, n'a pu lier que les particuliers et les arpenteurs pour la délimitation des propriétés privées.



## 4<sup>e</sup> Période

La quatrième période de l'histoire des cinquante pas commence en 1882 pour la Guadeloupe et en 1887 pour la Martinique.

Jusqu'à cette époque, il exista à la Martinique une opinion acceptée par le Pouvoir métropolitain, l'Administration locale et les Tribunaux et qui n'était pas admise à la Guadeloupe et à la Réunion.

À la Martinique, il était établi que les cinquante pas se divisent en deux catégories : ceux situés hors des villes et bourgs, et ceux qui ont servi à la création des villes, bourgs et forts. Les premiers restent la propriété de l'État ; les seconds, au contraire, ayant servi à l'objet pour lequel ils avaient été réservés, n'appartiennent plus au Domaine public. « Le but de la réserve est atteint, dit M. Rivet, le sol est municipalisé et a passé aux communes et aux particuliers. »

En faveur de cette thèse, on tirait un argument *a contrario* de l'ordonnance du 9 février 1827 et de l'Instruction du 20 avril suivant qui l'interprète : « Vous prescrirez les mêmes mesures (faire rentrer les terrains au Domaine), s'il y avait lieu, dit le Ministre au Gouverneur, à l'égard des concessions qui auraient été faites dans les villes ou dans les bourgs, à la charge de clore les terrains et d'y former des constructions. » Le Ministre prévoyait alors le cas où ces conditions (clore et bâtir) n'auraient pas été remplies. Si donc elles avaient été remplies, l'État renonçait à sa réserve, et les terrains bâtis situés dans les villes et bourgs devenaient la propriété des concessionnaires.

À la Guadeloupe, au contraire, et bien que les documents législatifs qui règlent la question soient les mêmes dans les deux colonies des Antilles, l'opinion opposée prévalut : avant comme après 1827, que les concessions aient été faites dans les villes et bourgs ou hors de ces centres, elles sont considérées comme n'étant pas définitives, et les cinquante pas sont

inaliénables dans chacun de ces cas. Et, tandis que, d'une part, l'Autorité Métropolitaine sanctionne et approuve des concessions définitives faites à la Martinique de terrains situés sur les cinquante pas (dépêche précitée du 9 décembre 1850) ; de l'autre, cette même autorité rappelle l'Administration de la Guadeloupe à l'application absolue de la réserve par une dépêche du 26 janvier 1830 et un rapport au Ministre de la Marine, qui accompagne cette dépêche « et qui pose en principe que, nulle part, et dans aucun document, on ne trouve trace d'une distinction entre les cinquante pas du littoral des villes et bourgs et les cinquante pas hors des villes et bourgs ».

Cette divergence d'appréciation se trouve également dans la jurisprudence des tribunaux des deux colonies.

La question pouvait se poser naguère de savoir qui avait raison, de la Guadeloupe ou de la Martinique, et elle était même assez intéressante.

Mais le Département, voulant sans doute faire cesser cette différence d'interprétation qui existait entre ces colonies, et désirant répondre à des pétitions d'habitants de la Basse-Terre et de la Pointe-à-Pitre (Guadeloupe) tendant à établir une distinction entre les terrains des villes et ceux des campagnes compris dans la limite des cinquante pas et à rendre les premiers aliénables, prit l'avis du comité consultatif du Contentieux administratif de la Marine, et, par une dépêche du 5 avril 1867, invita les administrations de ces îles à procéder à l'étude de la question. Il recommandait de faire la distinction entre les permissions accordées avant et après l'ordonnance de 1827, de rechercher si la jurisprudence jusque là suivie par les tribunaux de la Guadeloupe était constante, et si elle n'était point en opposition avec celle des tribunaux de la Martinique ; il demandait enfin l'état de la question dans cette dernière colonie où les mêmes difficultés ne paraissaient pas avoir été soulevées.

Ces instructions furent exécutées, mais l'état de choses dura jusqu'en 1882, époque à laquelle les cinquante pas ont passé à leur quatrième et peut-être dernière période.

Le décret du 21 mars 1882 a, en effet, supprimé l'inaliénabilité de certaines parties de la zone des pas géométriques à la Guadeloupe, et a diminué par suite, les controverses auxquelles cette question donne lieu.

Destiné d'abord à une colonie seulement, cet acte qui aurait dû réglementer la matière dans toutes les colonies à la fois, a été successivement rendu applicable à la plupart d'entre elles.

### **Préliminaires du décret du 4 Juin 1887.**

À la Martinique, on ne tarda pas à s'occuper activement de la réglementation de cette question. Dès le 20 mai 1882, le Gouverneur écrit au Ministre de la Marine et des colonies, émettant l'avis que les terrains concédés sur les cinquante pas géométriques dans les limites des villes et bourgs de la colonie, devaient revenir aux possesseurs de ces terrains, du moment que ceux-ci avaient reçu l'affectation prévue à l'acte de concession.

Par dépêche du 5 février 1883, le Ministre répondit qu'aucun des textes sur lesquels se fondent les usages et la doctrine suivis à la Martinique ne présentant un véritable caractère législatif, il pensait que, pour régler ce droit d'une façon définitive, il y avait lieu de recourir à un acte du Chef de l'État et de promulguer dans cette colonie un décret analogue à celui du 21 mars 1882 spécial à la Guadeloupe, afin de rendre uniforme la législation dans les deux îles placées dans des conditions similaires. Il ajoutait qu'il était disposé à demander au Président de la République d'autoriser le renvoi au Conseil d'État d'un projet de décret analogue à celui qui régit la matière à la Guadeloupe, mais il désirait qu'au préalable le Conseil Général fût saisi de la question. Celle-ci, confiée à l'examen d'une Commission spéciale, fut l'objet d'un rapport et d'un projet de décret présentés à l'Assemblée locale le 19 novembre 1884.

La Commission, par l'organe de son rapporteur, M. A. Saint-Félix, fit valoir en faveur de l'extension à la Martinique du décret du 21 mars 1882, les raisons suivantes :

« L'inaliénabilité absolue de l'espace réservé sur le circuit de l'île, dit les cinquante pas du Roi, organisée par les dispositions positives de l'Ordonnance du 9 février 1827, articles 34 § 2, 120, § 31, et 176, § 9, jette une incertitude préjudiciable au crédit public sur la propriété urbaine établie sur cet espace dont les limites ne sont même pas positivement déterminées ; aussi cet état de choses a-t-il toujours fait réclamer et appelle avec urgence des modifications qui sont, du reste, compatibles avec la réserve même de ce domaine, puisqu'elle n'a eu d'autre but, dans le principe que de servir précisément à l'établissement de centres de population et d'industrie dont la formation épuise sa

destination légale d'intérêt public et doit faire place à la propriété privée dont elle avait en vue d'amener et de réaliser la constitution. Comme le Ministre, M. Saint-Félix ajoutait que cette extension ferait cesser « une disparate de disposition qui ne s'explique guère dans des situations aussi identiques ».

Mais la Commission estima que le décret du 21 mars 1882 n'avait réalisé qu'en partie les modifications dont il est parlé plus haut, et émit le vœu qu'on y fit une addition reconnue absolument nécessaire et relative aux usines centrales à sucre et aux nombreuses rhumeries établies sans opposition sur le littoral. Ces établissements, dit le rapporteur, constituent de véritables centres d'industrie et de population dont la consolidation et le crédit s'identifient avec les intérêts industriels du pays lui-même, et qui peuvent être très légitimement assimilés à ceux pour la fondation desquels le domaine des terrains occupés a été réservé, puisqu'ils ne pourraient être atteints sans porter un trouble considérable à la colonie même.

Enfin, par une disposition expresse, on comprenait parmi les servitudes à faire supporter par les concessions dans l'intérêt des tiers et des services publics, celles nécessaires à la création des chemins de fer alors projetés dans la Colonie.

Le Conseil Général adopta, le 11 décembre 1884, le projet de décret préparé dans ce sens, mais avant de soumettre cet acte à la signature présidentielle, le Département dut prendre l'avis du Conseil d'État qui, par une délibération du 17 décembre 1885, déclara avec raison qu'il y avait lieu de remplacer le projet de décret présenté à son examen par une disposition rendant applicable à la Martinique le décret en vigueur à la Guadeloupe et dans ses dépendances. Cet avis est basé sur les considérations suivantes :

« Pour les terrains bâtis situés en dehors des villes, bourgs et villages, occupés actuellement par des usines centrales à sucre et rhumeries établies sans opposition. « Considérant que la disposition correspondante du décret du 21 mars 1882 ne déclare consolidées de droit entre les mains de leurs détenteurs que celles des propriétés sises sur la zone réservée, au regard desquelles il est dès à présent établi qu'un des buts principaux de la réserve a été atteint, c'est-à-dire, sauf l'accomplissement de certaines conditions déterminées, les terrains bâtis sis dans l'intérieur des villes, bourgs et villages, qu'il ne s'ensuit point, d'ailleurs, que le dit décret maintienne d'une façon absolue pour tous les autres terrains le principe de l'inaliénabilité, qu'en particulier sur les terrains bâtis situés en dehors de l'enceinte des villes, bourgs et villages, il dispose qu'ils peuvent, après instruction et sauf l'établissement des servitudes qui seront reconnues nécessaires, recevoir des titres de propriété définitifs et incommutables ; « Considérant que le dossier ne comporte aucun renseignement de fait de nature à justifier l'application aux deux colonies en la matière de règles différentes, qu'il sera d'ailleurs satisfait aux intérêts particuliers ou même à l'intérêt général qui peuvent s'attacher plus spécialement à la consolidation des propriétés affectées, même en dehors des centres de population, à

des exploitations industrielles par des dispositions qui assureront dans la législation domaniale des deux colonies le rétablissement d'un parallélisme qui n'a été rompu que par le décret du 21 mars 1882, décret qui a consacré à la Guadeloupe des principes nouveaux que le projet de décret actuel a présentement pour objet d'appliquer à la Martinique ; « Considérant, d'autre part, que l'article 6 du projet de décret mentionne en particulier parmi les servitudes dont l'établissement pourra être imposé aux propriétés constituées en vertu des articles précédents dans l'intérêt des tiers et des services publics, celles qui seront nécessaires (pour la création des chemins de fer projetés dans la colonie) et dont il n'est point fait une mention spéciale dans le décret du 21 mars 1882. »

Le Conseil Général, dans sa séance du 19 décembre 1886, ayant déclaré partager l'avis du Conseil d'État, le décret du 21 mars 1882 fut rendu applicable à la Martinique par décret du 4 juin 1887 promulgué dans la colonie le 4 juillet suivant.

Les dispositions aux termes desquelles aucune portion des cinquante pas ne peut être échangée ni aliénée sont donc modifiées, et certaines parties de cette zone peuvent devenir maintenant propriété privée.

### **Villes, bourgs et hameaux de la Martinique situés sur les cinquante pas.**

Le législateur a pensé que les raisons qui militaient autrefois en faveur de cette réserve n'existent plus en ce qui concerne les villes et bourgs. L'on voit, en effet, sur le littoral des anciennes colonies de nombreux centres de population. Des trente-deux communes que la Martinique possédait avant les terribles éruptions du Mont-Pelé, vingt-et-une étaient sur la zone réservée.

C'était d'abord Saint-Pierre, — ensevelie maintenant sous la cendre avec ses 40 000 infortunés habitants ! — dont les premiers fondements furent jetés en 1635 par d'Enanbuc, et que sa rade foraine n'avait pas empêchée d'être le centre de l'activité commerciale.

C'est ensuite Fort-de-France qui, fondée trente-huit ans après Saint-Pierre sous le nom de Fort-Royal, devint en 1692 le siège du Gouvernement, et est maintenant un des points d'appui de la flotte : visitée successivement par des fléaux destructeurs, elle renaît chaque fois de ses cendres et de ses décombres, et, coquettement assise au bord de sa magnifique baie qui est l'un des ports les plus beaux et les plus vastes des

Antilles, elle s'étend à l'abri des forts qui la dominant et la protègent de toute part.

Puis vient le Marin, ce vieux bourg qui sommeille près de sa baie gracieuse et sûre ; étendu au pied de son fort désemparé, il est prêt à se réveiller demain, soit que l'on tire parti de sa remarquable position stratégique en face de notre voisine anglaise Ste-Lucie, soit qu'on ait la bonne idée et la prudence, St-Pierre disparue, d'utiliser, pour la création d'un port de commerce, sa situation que rendent à nulle autre pareille la tranquillité de ses eaux, la solidité de son sol, et son éloignement du Mont Pelé. L'activité de ce volcan peut se manifester encore et l'on jugera certainement indispensable de réunir, hors de sa portée, quelques ressources qui seront très nécessaires au reste de l'île si la zone dangereuse vient à s'étendre, ou si quelque autre fléau (guerre ou tremblement de terre) cause — ce qu'à Dieu ne plaise — des dommages à la ville de Fort-de-France où sont emmagasinés en ce moment tous les approvisionnements de la Martinique.

Il y a aussi la Trinité, naturellement désignée pour être aussi un autre entrepôt commercial de la Martinique, une expérience récente et cruelle nous ayant montré tout le danger qu'entraîne l'agglomération de la totalité des ressources et des approvisionnements de l'Île sur un unique point.

Il y a enfin Ste-Marie, Marigot, Lorrain, Carbet, Case-Pilote, Schœlcher, Trois-Ilets, Anses-d'Arlets, Diamant, Sainte-Luce, Ste-Anne, Vauclin, Robert, Basse-Pointe, Macouba, Grand'Rivière et Prêcheur.

Il existait aussi de nombreux hameaux, plusieurs détruits par le Mont Pelé, qui servaient pour ainsi dire d'annexes à ces bourgs ; situés généralement sur la côte ouest de l'île dont l'accès est plus facile, ils avaient une réelle importance ; c'étaient les Abymes, Ste-Philomène, et le Fonds Collé. L'Anse Latouche, la Grand'Anse du Carbet, le Fonds Capot, le Fonds Bellefontaine, etc... existent encore.

Ces bourgs et ces hameaux sont très anciens, et sont tous, à l'exception de Sainte-Luce, déjà mentionnés par le Père Labat, l'un des premiers et principaux colonisateurs des Antilles ; le Carbet, dont le nom, d'origine caraïbe, veut dire Case, est bâti à l'endroit même où Colomb — l'oublié — prit contact avec le sol martiniquais... Les Trois-Ilets donnèrent le jour à

l'impératrice Joséphine. Le hameau des Abymes était déjà en 1782 l'objet d'une délimitation officielle.

La Trinité, le Marin et le François ont été, avec Saint-Pierre et Fort-de-France, les seuls ports de l'île ouverts au commerce étranger.

Le Diamant, Ste-Luce et les Anses-d'Arlets formaient jusqu'en 1837 une seule commune appelée la commune du Sud. Sainte-Luce a été érigée en commune particulière par arrêté du Commissaire Général de la République du 15 juin 1848, et le Diamant a été séparé des Anses d'Arlets par décret impérial du 19 mars 1862.

Les Trois-Ilets constituaient avec la Rivière-Salée une commune désignée sous le nom des *Trois Bourgs* : ils ont été érigés en communes indépendantes par arrêté du Gouverneur Général du 2 mai 1849.

Case-Navire, devenue commune indépendante de Fort-de-France en exécution de la loi du 24 mars 1888, a reçu le nom de Schœlcher par décret du 25 novembre 1889.

Le Prêcheur faisait partie de la commune de Saint-Pierre dont il a été détaché provisoirement par arrêté du 26 septembre 1839 et définitivement par décret du 18 décembre 1839.

La Basse-Pointe formait avec le Macouba la commune du *Nord* jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 1845.

La Grand'Rivière est devenue commune distincte du Macouba depuis la loi du 24 mars 1888.

Le Marigot et le Lorrain ont été détachés et constitué ? en communes distinctes par la loi du 11 janvier 1889.

### **Fortifications élevées sur les cinquante pas.**

Enfin, de distance en distance, l'on voit encore aujourd'hui, également sur le littoral de la Martinique, de nombreux forts et batteries, la plupart abandonnés. Sentinelles vigilantes, ils ont contribué autrefois à préserver l'île de l'invasion étrangère.

Le Fort Saint-Louis est toujours armé, la Pointe-des Nègres, l'Îlet-à-Ramiers et la Pointe-du-Bout sont conservés ; mais beaucoup d'autres ne sont que des ruines : le Fort Sainte-Catherine à la Trinité, le Fort du Marin, et de nombreuses batteries à Grand'Rivière, au Diamant, à Sainte-Anne, au Vauclin etc... sont maintenant loués par le Service militaire à des particuliers, au Service local ou à des communes, mais il n'en restera bientôt plus que les emplacements...

L'un des buts de la réserve était d'élever sur les cinquante pas des fortifications qui permettent de s'opposer aux descentes de l'ennemi. Ce but a été atteint et tous les autres résultats désirés ont été obtenus, puisque la population est définitivement agglomérée sur de nombreuses parties du littoral, et que les cinquante pas ont servi naguère d'emplacement à des fortifications à l'aide desquelles les Martiniquais ont pu bien des fois s'opposer aux descentes des ennemis de la France : la zone réservée a même été l'arène où se sont rencontrés Français et Anglais, à Fort-de-France, à Sainte-Marie, sur divers points des rivages du Marin et de Ste Anne...

Et, du reste, on a dû aviser, pour faire face à la défense de l'île, à des moyens moins rudimentaires, autrement compliqués que le maintien, le long du rivage, de quelques arbres, de quelques plantes hérissées d'épines...

Les Colonies sur lesquelles existait la réserve ont donc atteint depuis longtemps la dernière période de la colonisation ; ce sont des colonies adultes ; on les appelle même nos *vieilles colonies*. Cette dénomination n'est pas faite pour leur déplaire, si l'on pense qu'elle évoque tout ensemble deux siècles et demi de marche vers le progrès, une accumulation d'actes de dévouement et de solidarité, un amour profond et sans bornes pour la France dont la générosité a toujours été si grande envers ses filles d'outremer.

**Décret du 21 mars 1882. — Arrêté du 31 juillet 1887. —  
Circulaire du 24 août 1887.**

Le décret du 21 mars 1882 s'occupe des terrains bâtis ou non bâtis dans les villes, bourgs et villages sur la zone des cinquante pas et de ceux bâtis hors de ces centres et sur la dite zone.

Le mode d'exécution de ce décret est réglé à la Martinique par un arrêté du Gouverneur du 31 juillet 1887 et une circulaire adressée aux Maires le 24 août suivant par le Directeur de l'Intérieur. Ces actes sont la reproduction presque intégrale des arrêtés du 9 juin 1882 et circulaire du 16 juin 1882 adoptés à la Guadeloupe.

Les principales dispositions de ces trois documents (décret, arrêté et circulaire) peuvent être résumées comme suit :

### **Terrains bâtis dans l'intérieur des villes et bourgs**

Les détenteurs de terrains bâtis dans les villes bourgs et villages sur la zone réservée à l'État recevront des titres de propriété définitifs et incommutables : 1<sup>o</sup> pour ceux des dits terrains occupés antérieurement au 9 février 1827 (et c'est précisément la date de l'ordonnance organique qui a interdit aux Gouverneurs d'accorder des concessions) et détenus publiquement et paisiblement depuis cette époque ; 2<sup>o</sup> pour ceux des dits terrains occupés depuis le 9 février 1827, en vertu de permissions administratives dont les conditions auront été remplies (art. 2 du décret du 21 mars 1882.)

Les détenteurs de terrains bâtis dans les villes, bourgs et villages qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus indiquées ou situés en dehors de ces centres de population peuvent aussi recevoir des titres de propriété (article 3 du dit décret.)

### **Terrains clos.**

Les terrains clos attenants aux bâtiments et en dépendant sont regardés par le législateur comme terrains bâtis (art. 4 du décret).

## **Terrains non bâtis dans l'intérieur des villes et bourgs**

Dans l'intérieur des centres de population, des concessions irrévocables de terrains non bâtis peuvent être accordées à titre gratuit ou onéreux par décret délibéré en Conseil d'État. (art. 7 du décret).

Les demandes tendant à la délivrance des titres de propriété, et les demandes de concession de terrains non bâtis dans l'intérieur des villes etc. doivent être établies sur timbre, accompagnées d'un plan également sur timbre et en double expédition dressé par un arpenteur-juré, et appuyées de tous documents, actes, décisions administratives, certificats ou titres quelconques pouvant justifier des droits de l'occupant ou susceptibles d'être invoqués à l'appui de la pétition (art. 2 de l'arrêté du 31 juillet 1887).

### **Enquête, — sa durée, son objet.**

Ces demandes, adressées au Gouverneur, sont inscrites sur un registre spécial au 1<sup>er</sup> bureau (Administration Générale) du Secrétariat Général, et sont transmises, au fur et à mesure de leur réception, avec les pièces ci-dessus mentionnées, au Maire de la Commune où sont situés les terrains pour l'ouverture d'une enquête *de commodo* et *incommodo*, dont la durée est de quinze jours, s'il s'agit de terrains bâtis dans les villes et bourgs antérieurement au 9 février 1827 et de ceux bâtis depuis cette date en vertu de permissions administratives (art. 2 et 3 de l'arrêté sus visé).

S'il s'agit, au contraire, de terrains bâtis situés dans les villes etc. et qui ne se trouvent dans aucune des conditions ci-dessus énumérées, et de terrains non bâtis dans l'intérieur des villes, etc. l'enquête doit durer un mois, et porte tant sur la concession elle-même que sur la nécessité des servitudes qu'il peut y avoir lieu d'établir ou de maintenir sur les dits terrains dans l'intérêt des tiers et des services publics (articles 2 et 3 de l'arrêté, art. 3 du décret, et paragraphes 1 et 2 de la circulaire du 24 août 1887, 1<sup>re</sup> partie).

L'enquête ne porte que sur l'établissement de ces servitudes, quand il s'agit de terrains bâtis occupés avant 1827 ou après 1827 en vertu

d'autorisation (circulaire précitée, 1<sup>re</sup> partie, paragraphe 1<sup>er</sup>.)

Dans ces divers cas, l'enquête est annoncée par des affiches apposées à la porte extérieure de la Mairie et dans les parties les plus apparentes des terrains à aliéner (art. 3 de l'arrêté), et, autant que possible, par la voie des journaux. (Circulaire, 1<sup>e</sup> partie, paragraphe 1<sup>er</sup>.)

### Commission spéciale siégeant à Fort-de-France

Après la clôture de l'enquête, les pièces, accompagnées du procès-verbal d'enquête et du plan des lieux revêtu de la certification de l'agent-voyer sont renvoyées au Gouverneur, le Maire y joint son avis et celui de l'agent-voyer. Les dites pièces et les documents annexés, après avoir été soumis pour examen au Chef du Service des Domaines, sont adressés par le Gouverneur au président d'une commission spéciale qui a son siège à Fort-de-France, et qui est composée du Directeur d'Artillerie chargé du génie militaire, des Chefs des Services des Domaines, des Travaux Publics et des Douanes, d'un et officier du Commissariat des Colonies délégué par le Directeur des services administratifs, militaires et maritimes, (art. 1<sup>er</sup> et 5 du décret). Le commissaire de l'Inscription maritime et le Commandant de la Défense fixe à Fort-de-France ont été successivement désignés pour remplacer l'officier du Commissariat des Colonies (arrêtés des 21 décembre 1903 et 31 juillet 1907).

Le Secrétaire Général du Gouvernement ou son délégué fait partie de la Commission spéciale instituée à l'art. 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 31 juillet 1887 et la préside ; et les attributions de cette commission spéciale ont été étendues : elle doit donner son avis sur toutes les questions relatives aux cinquante pas que l'Administration estime nécessaire de soumettre à son examen (arrêté du 24 décembre 1912).<sup>[1]</sup> La commission exprime son avis en consignait à son procès-verbal les observations émises par chacun de ses membres, et soumet le dossier au Gouverneur (art. 1<sup>er</sup> et 4 de l'arrêté). Lorsque les demandes concernent des terrains occupés depuis le 9 février 1827 en vertu de permissions administratives, les fonctionnaires consultés doivent faire connaître spécialement leur avis sur l'accomplissement des conditions moyennant lesquelles la concession avait été faite (art. 5 de l'arrêté).

Il est vrai que, par dépêche du 23 janvier 1893, le S. Secrétaire d'État aux Colonies a fait remarquer qu'il faut avoir les avis des services mentionnés dans l'art. 9 du décret du 21 mars 1882, et non l'avis d'une commission composée des chefs de ces services, et a recommandé de préparer à l'avenir les dossiers concernant les cinquante pas conformément au décret précité. Mais tout porte à croire que le Département n'avait pas alors connaissance des dispositions prises par l'Administration locale pour faciliter l'application du décret de 1882, dispositions qu'il n'aurait pas manqué de sanctionner.

Lorsque le Gouverneur a reçu le dossier de l'affaire et l'avis de la Commission spéciale, il statue en Conseil privé par un arrêté portant délivrance du titre de propriété, fixant les conditions d'aliénation, et déterminant, s'il y avait lieu, les servitudes reconnues nécessaires et qui sont alors constatées au titre de propriété. Le plan des lieux dûment homologué en Conseil Privé est joint au titre de propriété (art. 5 du décret et art. 6 de l'arrêté précités.)

La délivrance de titres de propriété aux détenteurs des terrains bâtis ou non bâtis désignés aux articles 2 et 3 du décret ne comporte pas de paiement au profit de l'État, ces articles et ceux qui les suivent n'en ayant pas indiqué.

Mais l'instruction des demandes de terrains non bâtis situés dans l'intérieur des villes, bourgs, etc. ne peut se faire qu'après fixation des limites de ces centres (circulaire précitée, I, paragraphe 2) et le résultat de cette instruction, après examen en Conseil Privé, est transmis au Ministre avec les propositions de l'Administration (art. 9 de l'arrêté) : des concessions irrévocables peuvent alors être accordées, à titre gratuit ou onéreux, par décret délibéré en Conseil d'État (art. 7 du décret).

### **Attribution au Service local du produit des redevances de terrains bâtis**

Il est fait recette au profit du budget métropolitain du produit des concessions à titre onéreux de terrains non bâtis situés dans l'intérieur des villes etc. (art. 7 du décret). Le décret du 21 mars 1882 ne prévoit, en effet,

la recette au profit du budget de l'État que du *produit des concessions* de terrains *non bâtis*. Mais les *redevances* payées pour *l'occupation* des terrains *bâtis* ou *non bâtis* appartiendraient toujours au Service local, ainsi que l'enseigne l'instruction ministérielle du 20 juin 1827. C'est aussi l'opinion émise *après 1882* par Dislère qui dit que « les fruits du Domaine public ont été laissés aux Colonies ». *Traité de législation coloniale, édition de 1897, n° 413*).

« La réserve des cinquante pas géométriques, qui appartient au Domaine public, par exemple, produit des fruits qui entrent dans la Caisse locale, mais le Conseil général n'a pas le droit d'établir ou de modifier les redevances à percevoir sur cette réserve ; il appartient au Gouvernement seul, et par délégation, au Gouverneur, de les fixer ». (Dislère, n° 443, décret du 28 février 1878, annulant une délibération du Conseil Général de la Réunion (B. O. Réunion, 1878, page 265).

Cependant le Département, dans une dépêche du 21 février 1907, n'a pas partagé cette manière de voir et a estimé que si les redevances payées pour occuper les 50 pas étaient versées à la colonie (ou aux municipalités) « il existerait une contradiction évidente entre les règles suivies pour les permis d'établir et celles qui concernent les concessions puisque, pour celles-ci les droits du budget métropolitain sont formellement reconnus par l'article 7 du décret du 21 mars 1882 ».

### **Valeur juridique des titres de propriété.**

Il est bien entendu que les titres délivrés par le Gouverneur en exécution de l'article 5 du décret du 21 mars 1882 sont de véritables titres de propriété, et que les terrains qui en font l'objet sont transmissibles par cession ou succession. L'opinion émise devant le Conseil d'État le 14 novembre 1902 par M. Saint Paul, commissaire du Gouvernement, au sujet des simples permis d'établir sur le littoral de la Réunion ne peut que venir à l'appui de cette thèse ;

Du moment, dit-il, qu'il est reconnu que, malgré leur précarité, les permis d'établir dont il a été fait usage ne peuvent plus être retirés que dans l'intérêt de la défense ou de l'utilité publique, on ne peut concevoir que le

décès du titulaire constitue une cause de révocation de plein droit de ces autorisations, alors que le cas n'est pas prévu par aucune disposition réglementaire, et qu'aucune clause de ce genre ne figure dans les titres de concession. Sans avoir le caractère de droits réels, transmissibles par cession ou succession, ces permis, tels qu'ils se comportent, sont attachés à l'établissement lui-même, plutôt qu'à la personne de l'occupant, et ils ne deviennent pas nécessairement caducs au décès de celui-ci. Par analogie avec ce qui est admis pour les autorisations accordées sur les dépendances du domaine public, en matière de voirie et de cours d'eau navigables, les permis dont il s'agit restent valables et profitent à l'établissement, tant que l'intérêt général n'en exige le retrait.

### **Fixation des limites des villes, bourgs et hameaux.**

Une formalité essentielle doit, en outre, être remplie avant même l'instruction des diverses demandes de titres ou de concessions. C'est l'établissement des limites des villes, bourgs et hameaux (Circulaire, I, § 2).

### **Commissions communales.**

Ces limites sont indiquées par une commission constituée dans chacune des localités situées dans la zone des cinquante pas et composée du maire, président, d'un conseiller municipal désigné par le Conseil, d'un agent des douanes, et de l'agent-voyer de la commune, à défaut, d'un conducteur des Ponts & chaussées (art. 7 de l'arrêté.)

### **Rôle de ces commissions.**

Le rôle de la Commission est d'indiquer, d'après les nécessités locales dont l'appréciation lui appartient, au moins en premier ressort, les points extrêmes qui marquent, dans la zone réservée, les limites des villes et bourgs. (Circulaire, II).

D'après cette indication, l'agent-voyer ou le conducteur des Ponts et Chaussées dresse le plan de ces limites, en y faisant ressortir la partie du terrain formant la surface autrefois réservée et le soumet à la vérification et au visa du Chef du Service des Travaux Publics (art. 7 de l'arrêté, et circulaire, II.)

### **Enquête.**

Ce document est ensuite remis au Maire de la Commune qui procède dans les formes ordinaires à une enquête de *commodo* et *incommodo* d'un mois et présente ensuite au Conseil municipal et à la Commission spéciale qui siège à Fort-de-France le procès verbal des travaux de la Commission communale de délimitation et le plan dressé par l'agent-voyer. Le Conseil municipal, la Commission du Chef-lieu et le Conseil Général formulent leur avis sur le vu des pièces. Ces divers avis sont soumis en Conseil Privé au Gouverneur qui arrête les termes de la proposition à faire au Ministre (Circulaire, II, et art. 8 de l'arrêté). Un décret délibéré en Conseil d'État fixe alors la limite des villes, bourgs et villages (art. 8 du décret).

Le législateur colonial a visé non seulement les villes et bourgs, chefs-lieux des communes, mais encore les agglomérations de maisons situées sur divers points du littoral et qui, sans avoir l'importance des bourgs desservis par des marchés et des établissements publics, n'en ont pas moins une certaine individualité qu'il a paru utile de consacrer. (Circulaire, II).

Les commissions communales se prononcent sur la question de savoir si ces centres de population, vu leur plus ou moins grande importance, doivent être considérés comme soumis à l'application du décret (id. id.).

Dans ce cas, le procès-verbal de la commission fait connaître le nombre des habitants de ces centres, à l'égard desquels il est alors procédé comme il est indiqué ci-dessus pour l'établissement du plan et des limites. (id. id.).

### **Droits d'enregistrement et d'hypothèques à percevoir sur les concessions.**

Sur la proposition de l'Administration (rapport du Directeur de l'Intérieur du 9 août 1887) le Conseil Général de la Martinique, dans sa séance du 30 août 1887, a résolu que les concessions gratuites de terrains situés sur les cinquante pas accordées conformément aux articles 2, 3, 4 et 7 du décret du 21 mars 1882, doivent être enregistrées au droit proportionnel de un franc par 100 francs liquidé sur la somme que, d'accord avec les parties, l'arrêté du Gouverneur accordant la concession a déterminée. Les aliénations à titre onéreux de ces mêmes terrains acquittent, au profit de la colonie, un droit proportionnel d'enregistrement de 0. 50 par 100 francs sur le montant du prix convenu, en y ajoutant, s'il y a lieu, les charges imposées, (§ 1 et 2 de la dite délibération).

Une ampliation de chacun des actes qui consacrent les concessions dont il s'agit est adressée par le Secrétaire archiviste du Conseil Privé dans les vingt jours de sa date, s'il émane du Gouverneur, ou de sa promulgation dans la colonie s'il s'agit d'un décret, au receveur chargé de l'enregistrement des actes civils publics pour assurer la perception des droits (§ 3).

Le droit d'hypothèque à percevoir sur les dits actes est de 0 f. 35 par mille francs (§ 4).

Par un arrêté du 3 octobre 1887 le Gouverneur a rendu provisoirement exécutoire la délibération précitée du Conseil Général qui a été approuvée par décret du 30 décembre suivant.

Il est à remarquer que les tarifs fixés sont moins élevés que ceux en vigueur pour les mutations ordinaires, et ont été adoptés dans le but de favoriser ceux qui bénéficient des dispositions du décret de 1882.

### **Communes déjà délimitées**

Des communes situées sur le littoral de la Martinique, 14 ont leurs limites fixées par décret. Ce sont le Robert et la Grand'Rivière (décret du 5 janvier 1893 promulgué par arrêté du 21 mars 1893) ;

Le Prêcheur (décret du 3 juin 1893, promulgué par arrêté du 17 août 1893) ;

Fort-de-France, Schoelcher, Case-Pilote, le Marigot et Ste-Anne (décrets du 10 mars 1897 promulgués par arrêté du 18 mai 1897) ;

Sainte-Marie et Macouba (décret du 17 août 1897 promulgué par arrêté du 11 octobre 1897) ;

Basse-Pointe et Lorrain (décret du 11 avril 1912, promulgué par arrêté du 29 mai 1912.)

Sainte-Luce, (décret du 18 septembre 1912, promulgué par arrêté du 16 octobre 1912).

Carbet, décret du 2 juillet 1913, promulgué par arrêté du 8 septembre 1913.

### **Communes non encore délimitées.**

Il est à souhaiter que les formalités soient achevées le plus tôt possible en ce qui concerne les communes retardataires (Trinité, les Trois-Ilets, Anses-d'Arlets, Diamant, Marin et Vauclin).

### **Hameaux**

Quant aux hameaux, deux seulement ont été délimités : les Abymes, dépendant du Prêcheur (décret du 5 janvier 1893), et Bellefontaine, dépendant de Case-Pilote (décret du 10 mars 1897).

Il y a intérêt, tant pour les habitants des villes et bourgs que pour ceux des hameaux, à ce que ces limites soient fixées, puisque, ces formalités non remplies, aucune demande de titres ou de concessions dans l'intérieur du centre de population ne peut être même instruite.

## **Des droits des propriétaires de l'étage supérieur sur les terrains bâtis qui ont servi à la formation d'un bourg ou d'un hameau**

Au lendemain de la promulgation du décret rendant applicable à la Martinique celui du 21 mars 1882, le sieur Ormoza Carrionné, pêcheur, demeurant à la Pointe-Lamarre, banlieue de Saint Pierre, était appelé devant le Tribunal de Paix du Fort Saint-Pierre pour s'entendre condamner à payer au sieur Gontrand les loyers d'un terrain sur lequel il avait bâti une maison. Mais le défendeur introduisit une demande reconventionnelle et réclama au propriétaire de l'étage supérieur toutes les sommes qu'il prétendait avoir déjà indûment payée pendant 36 ans.

Le sieur Carrionné basait sa demande 1<sup>o</sup> sur ce que l'un des buts de la réserve était de laisser sur le littoral un espace libre destiné à l'édification des cabanes ou maisons de pêcheurs, 2<sup>o</sup> sur ce que le terrain, objet du litige, étant situé dans le centre de population de Sainte-Philomène qui a été qualifié de village par le Conseil Général et qui possédait église, école et bureau électoral, le propriétaire riverain a perdu son droit de jouissance.

Par un jugement du 27 octobre 1887, le Tribunal condamna Carrionné et le déboula de sa demande, en envisageant seulement le droit de jouissance laissé au propriétaire voisin, et en ne tenant pas compte de cette circonstance qu'il s'agissait d'un terrain bâti et situé dans l'intérieur d'un hameau.

Ce jugement ne laisse donc pas que de soulever de sérieuses objections, et il est vraiment regrettable que l'appel qui en a été interjeté ait été plus tard rayé du rôle. Mais nous trouvons du moins une doctrine plus saine dans l'avis émis le 9 septembre 1887 par le Chef du Service des Domaines à la Martinique en réponse à la demande de consultation alors adressée à l'Administration par le Maire de Saint-Pierre, relativement à cette affaire :

Dans l'espèce que vous avez soumise à Monsieur le Gouverneur, le sieur Gontrand réclame à M. Carrionné une somme de 50 francs pour la location d'un terrain confinant à sa propriété formant l'étage supérieur. Ce terrain sur lequel M. Carrionné a édifié une construction fait partie du hameau de Sainte-Philomène. On peut, continue M. Beaudu, opposer à cette demande les moyens suivants : « M. Gontrand, propriétaire des terrains d'au-dessus, avait anciennement, en vertu de la législation, la jouissance des cinquante pas géométriques qui faisaient suite à ces terrains. Mais cette jouissance ne

lui était attribuée que sous des réserves formellement exprimées par cette même législation, et, au nombre de ces réserves, nous l'avons vu, était prévue celle qui aurait pour objet l'établissement d'un bourg. Par conséquent, du moment que l'établissement du hameau de Sainte-Philomène a eu lieu, le sieur Gontrand, par le seul effet de la loi, a, suivant moi, perdu son droit de jouissance sur cette partie du Domaine public qui recevait alors la destination pour laquelle elle avait été réservée. Or, si M. Gontrand a cessé d'avoir la jouissance des terrains réservés, il a cessé d'avoir droit à une redevance qui ne pouvait être que la conséquence de cette jouissance. C'est conformément à ces principes que le Gouverneur a enlevé la jouissance des cinquante pas du Roi à un habitant riverain de l'étage supérieur pour la création d'un bourg à l'Anse l'Abyme, Paroisse du Prêcheur, où des particuliers s'étaient établis en prenant de lui, à bail à rentes, les terrains qui leur étaient nécessaires, et sa décision est fondée sur la considération suivante : « La population est l'objet le plus intéressant dans l'établissement des colonies ; elle mérite toute la faveur de l'Administration, etc...

Cet avis fort judicieux ne fait, du reste, que s'appuyer sur un arrêt de la Cour d'appel de la Martinique du 17 avril 1844, ayant pour objet la jouissance d'un terrain situé sur les cinquante pas au bourg de la Case-Navire, et duquel il résulte qu'aux lieux où il existe un bourg, la réserve a été employée, et les propriétaires des étages supérieurs ne peuvent réclamer l'usufruit d'une parcelle quelconque du terrain.

### **Autorisations provisoires d'occuper les terrains des bourgs et de bâtir**

Mais l'Administration peut-elle accorder à des particuliers, comme elle le faisait avant le décret de 1882, des autorisations provisoires d'occuper les terrains situés dans l'intérieur des villes et bourgs et de bâtir ?

Bien que le décret de 1882 n'ait pas réglementé ces autorisations provisoires il semble que l'Administration peut les accorder, puisqu'aucun texte ne s'y oppose, mais le Département est d'avis que si l'occupant de parcelles inaliénables ou dont l'aliénation n'est pas demandée est autorisé à bâtir, il ne peut ultérieurement lui être fait application des dispositions de l'article 3 du décret du 21 mars 1882. « Une telle manière de procéder, dit la dépêche ministérielle du 21 février 1907, aurait pour résultat de faire cesser complètement l'inaliénabilité de la réserve puisqu'il suffirait, une fois le permis d'établir obtenu, de construire, puis de réclamer l'enquête prévue à l'article 9 du décret, qui a implicitement maintenu l'inaliénabilité des 50 pas partout où les droits acquis ou une situation de fait ne s'y opposeraient pas, elle serait de nature à léser les droits de l'État. »

## **Des droits des Maires en ce qui concerne la zone réservée.**

Les Maires, de leur côté, n'ont pas le droit de prendre pour leurs communes, même à l'effet d'y faire des travaux d'utilité publique, une portion quelconque des terrains situés sur la zone réservée. Ils ne peuvent non plus accorder eux-mêmes et de leur seule autorité, ni à titre onéreux, ni à titre gratuit, pas même provisoirement, des permissions de bâtir sur ces terrains.

Ces droits ne leur appartiennent à aucun moment, ni dans aucune circonstance, ni avant ni après la délimitation et le décret qui la sanctionne.

En le faisant, ils se substitueraient illégalement à la Commission spéciale chargée d'examiner les demandes, aux Gouverneurs et au Chef de l'État ; et les particuliers qui bâtiraient en vertu d'autorisations aussi irrégulières s'exposeraient à recevoir l'ordre de démolir leurs constructions et de déguerpir.

## **Terrains non bâtis situés en dehors des centres de population**

Restent les terrains *non bâtis situés en dehors* des limites des villes, bourgs et hameaux.

Le décret du 21 mars 1882, ainsi que les arrêté et circulaire qui en assurent l'exécution, sont muets en ce qui concerne ces terrains.

Est-ce une simple lacune de l'acte organique, ou bien le législateur colonial les a-t-il intentionnellement passés sous silence, voulant ainsi décider que ces terrains restent soumis à la législation antérieure, et que les propriétaires de l'étage supérieur en conservent la jouissance précaire et personnelle, et continuent à exercer une sorte de droit d'usage ?

À notre avis, l'on doit s'arrêter à la seconde hypothèse. « Rien n'est innové en ce qui concerne les terrains non bâtis situés en dehors des villes et bourgs », dit Girault, dans ses Principes de colonisation et de législation coloniale. La zone des cinquante pas situés en dehors des centres de

population reste donc, après comme avant le décret de 1882, essentiellement du Domaine public, et c'est même un domaine public national et non colonial, ainsi qu'il résulte d'un avis du Conseil d'État du 31 mai 1892.

La jouissance en est laissée aux propriétaires de l'étage supérieur.

Le Procureur Général de la Guadeloupe consulté en 1877 par l'Administration locale au sujet de déboisements commis sur la zone réservée, réduit ce droit d'usage à sa plus simple expression, « au droit de passage, à la faculté de bâtir à titre précaire, à la jouissance des bois morts. »

L'Administration de la colonie-sœur a réglementé, par voie d'arrêté, le mode de jouissance des cinquante pas par les propriétaires limitrophes, et a pris notamment des mesures tendant à en empêcher le déboisement. L'analogie de ce droit est puisée dans une ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 1775, insérée au code de Saint-Domingue qui était alors colonie française et « relative à la conservation des bois du littoral considérés à cette époque comme utiles à la défense de l'île, en rendant l'accès moins facile ». L'article 5 de cette ordonnance est ainsi conçu : « Défendons pareillement à toutes personnes de quelque qualité et condition qu'elles soient, de couper aucun bois sur les dits terrains, à peine de 500 livres d'amende et de plus forte peine s'il y échoit... »

Un arrêté du gouverneur de la Guadeloupe du 16 septembre 1903 défend donc de couper, d'enlever, d'écorcer ou de mutiler les arbres dans la zone réservée (art. 3, 4 et 5), d'en extraire ou enlever sans autorisation des pierres, du sable, de la pouzzolane et des minerais, de la terre et du gazon. (art. 6).

Dans sa circulaire du 4 septembre 1903 qui annonce et commente l'arrêté précité, le Gouverneur s'exprime ainsi :

« L'article 8 de l'arrêté règle le mode de jouissance des terrains de la zone des cinquante pas géométriques qui a donné lieu jusqu'ici à des abus regrettables de la part des propriétaires de l'étage supérieur. « On coupe, en effet, journellement les arbres qui bordent les routes et chemins publics du littoral sans réfléchir que ces voies de communication ne sont, le plus souvent, protégées contre les invasions de la mer que par cette végétation qui constitue un rempart contre l'action des lames. D'autres fois, ce sont, notamment à la Grande-Terre et dans les dépendances, des raisiniers que l'on coupa entièrement pour faire de la chaux, au lieu de les élaguer simplement, ou bien, des bois de chauffage sont abattus sur de grands espaces pour être transportés aux usines ; ces abatis sont faits

sans se préoccuper de la conservation du bois et de sa reproduction. Enfin, sur certaines parties du littoral de l'île, où il existe des lagons, on abat les arbres qui bordent ces amas d'eau sans prendre garde qu'ils constituent une protection naturelle contre les miasmes dégagés, dans les temps de sécheresse, par ces eaux croupissantes, Ces divers abus dénotent une insuffisante connaissance des règles qui régissent les terrains des cinquante pas et indiquent que certains habitants se croient propriétaires de cette partie du littoral. « Or, aux termes de la réglementation de cette matière, qui remonte à l'origine même de la colonisation et qui se trouve rappelée, notamment, dans une dépêche ministérielle du 3 décembre 1757, la zone des cinquante pas du Roi ou cinquante pas géométriques est une dépendance du Domaine public colonial (?); la jouissance seule de cette zone a été accordée, en dehors des villes et bourgs, aux propriétaires des habitations situées au-dessus pour en faciliter l'exploitation. Ainsi, lorsque dans les actes de transmissions immobilières, ces habitations sont indiquées comme bornant avec « la mer » ou « le rivage de la mer », la désignation n'est pas exacte. Ces immeubles, ont, en réalité, pour limite, du côté du littoral, la zone des cinquante pas dont la jouissance est seulement accordée aux propriétaires riverains. « Ce droit de jouissance est analogue au droit d'usufruit, tel que celui-ci est réglé par le Code Civil; il comporte donc la jouissance de tous les fruits (art. 582, du C. C.), celle des arbres arrachés ou brisés par accident, à la charge de les remplacer par d'autres (art. 549). Mais ce droit n'est pas cessible; il reste attaché à la propriété dont il dépend et ne peut être loué, vendu ou cédé qu'avec la propriété elle-même. L'article 595 du Code civil n'a pas, dans l'espèce, son application. « La jouissance d'un arbre ne comporte pas sa destruction; c'est ce que l'article 8 de l'arrêté fait ressortir, en stipulant que les propriétaires des habitations confinant aux cinquante pas géométriques pourront simplement élaguer les arbres poussant dans cette zone, pourvu que les branches coupées n'aient pas plus de deux décimètres de tour. Un élagage exécuté dans ces conditions permet aux propriétaires d'user largement de leur droit de jouissance tout en assurant la conservation des bois de la zone. « Il pourra arriver que des propriétaires voulant construire sur les terrains des cinquante pas dont ils ont la jouissance, soient dans la nécessité d'abattre des arbres de la zone sur un certain espace. Ils ne pourront le faire que sur l'autorisation expresse de l'Administration à qui ils désigneront l'emplacement où ils désirent édifier leurs constructions. Ils disposeront, dans ce cas, des arbres abattus. »

À la Martinique, il existe également une restriction générale au droit de jouissance du propriétaire de l'étage supérieur : L'article 26 des clauses et conditions générales imposées aux entrepreneurs de travaux publics du 1<sup>er</sup> janvier 1829 approuvées par le Gouverneur en Conseil privé les 9 mars et 4 avril 1829 est ainsi conçu :

« L'entrepreneur pourra prendre sur les cinquante pas du Roi réservés au bord de la mer, autour de toutes les parties de l'île, les roches, sables et terres nécessaires à son entreprise, sans avoir à payer aucun droit de propriétaire à qui que ce soit ».

L'article 14 du décret colonial du 1<sup>er</sup> Avril 1845 qui a été sanctionné par le Roi le 8 juin 1846 porte aussi que « toutes les lois que la carrière indiquée sera située sur les cinquante pas du Roi il n'y aura lieu à aucune indemnité. »

De plus, un arrêté du 30 août 1866 qui vise les articles 13 et 14 du décret précité concède au service des Ponts et Chaussées, à l'exclusion de tous autres services et des particuliers, l'exploitation des carrières situées sur tout le littoral compris entre, Bellevue et Case-Navire, et dans l'étendue des cinquante pas réservés. Toujours par application de ce même décret, un arrêté du 12 novembre 1875 a autorisé un entrepreneur à extraire des pierres sur les cinquante pas géométriques pour les travaux de reconstruction de l'église de Sainte-Marie.

Cette servitude, applicable aux terrains non bâtis situés en dehors des villes et bourgs et dont la jouissance est laissée aux propriétaires de l'étage supérieur, ne peut évidemment s'étendre aux terrains concédés spécialement à des particuliers, ou ayant donné lieu à la délivrance des titres de propriété, que ces terrains soient à l'intérieur ou en dehors des centres de population.

Mais, dans la pratique, il est laissé, à la Martinique, au propriétaire de l'étage supérieur une jouissance plus grande de la zone réservée, et M. Rougon s'exprime ainsi au sujet de cette jouissance :

« C'est l'usufruit : les riverains ont le droit de jouir des 50 pas comme l'État lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance (C. civil, art. 578) ; les fruits naturels, industriels ou civils que ce terrain peut produire leur appartiennent (C. civil, art. 582) ; ils peuvent en jouir par eux-mêmes, affermer à d'autres, vendre ou céder leurs droits à titre gratuit (C. civil, art. 595) ; l'État ne peut, par son fait ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits des usufruitiers, et, de leur côté, ceux-ci ne peuvent, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'ils prétendraient avoir faites, même si la valeur du sol en était augmentée (C. civil, art. 599) ; ils payent les contributions et autres qui, dans l'usage, sont censés chargés des fruits. (C. civil, art. 608) ; supportent les frais des procès qui concernent la jouissance et des autres condamnations auxquelles ces procès peuvent donner lieu (code civil, art 613) ; dénoncent à l'État les usurpations que les tiers commettent sur le fonds (C. civil, art. 614) ; enfin, ils cessent d'en jouir à l'expiration du temps indéterminé pour lequel l'usufruit leur a été accordé (C. civil, art. 617). Et si, par convenance, l'État a laissé la jouissance des 50 pas aux habitants riverains, sans les assujettir, d'une manière expresse, à toutes les obligations de l'usufruitier, ils n'en sont point devenus pour cela propriétaires, car ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivent jamais, par quelque laps de temps que se soit ; ainsi le fermier, le dépositaire, l'usufruitier et tous autres qui détiennent précairement la chose du propriétaire (C. civil, art. 2286) ; ils représentent toujours celui pour lequel ils possèdent et peuvent même lui acquérir la propriété par leur possession ; de plus, les 50 pas, dépendant du domaine public de l'État, sont inaliénables, imprescriptibles comme tous les biens de ce domaine (C. civil, art. 538, 540, 2226), et nul ne peut en prescrire la propriété par l'usage. »

## **L'État peut reprendre sans accorder d'indemnité, les terrains non bâtis situés en dehors des villes et bourgs**

Ce qui est hors de doute c'est que l'État peut, aujourd'hui comme par le passé, reprendre sans accorder d'indemnité aux occupants, les terrains non bâtis situés en dehors des centres de population, si l'utilité publique l'exige ; par exemple, pour établir des fortifications, créer un bourg, un hameau, etc.

C'est ainsi que, par un arrêté du 3 mars 1888, le Gouverneur de la Martinique a accordé à la commune du Carbet la concession provisoire d'une portion de terre située sur la zone réservée pour y établir une ambulance destinée aux varioleux. Cet arrêté révèle que les propriétaires de l'étage supérieur, les héritiers Dariste représentés par M. Jusselain, réclamaient la jouissance de cette portion en qualité de propriétaires d'au-dessus et s'opposaient à l'édification de la construction. L'acte vise les dépêches ministérielles des 3 décembre 1757 et 27 juin 1818 et contient les deux considérants suivants : La commission municipale qui avait choisi l'emplacement n'avait pu trouver un endroit plus propice pour l'installation de l'ambulance, et, le lieu désigné étant éloigné de toute habitation, aucun préjudice ne pouvait être causé aux propriétaires de l'étage supérieur du fait de l'édification du bâtiment municipal qui devait, du reste, être enlevée après la cessation de l'épidémie.

Cette solution nous paraît plus conforme aux principes que celle adoptée 27 ans auparavant. L'Administration eut besoin, vers 1861, pour établir le dépôt des immigrants, d'un terrain situé sur les cinquante pas, à l'embouchure de la Rivière-Madame, à côté, mais hors de la ville de Fort-de-France. Sur la réclamation du propriétaire de l'habitation limitrophe, M. Colson, on considéra que le terrain ne devant pas servir à l'établissement d'une batterie d'un bourg ou d'une ville, ne pouvait être repris sans indemnité, et l'Administration paya 4.000 francs au propriétaire dépossédé qui n'avait cependant qu'une *jouissance* précaire ; et, puisqu'une partie de cette zone était nécessaire pour des travaux d'intérêt général, il fallait la reprendre sans indemnité.

C'est dans ce sens que s'exprimait l'Inspection générale, dans un rapport du 13 avril 1830 au Ministre de la Marine, concluant à l'annulation d'une délibération du Conseil Privé de la Guadeloupe du 10 février 1830 qui avait approuvé des ventes de terrain du littoral. Ce qu'on disait alors reste vrai aujourd'hui en ce qui concerne les terrains non bâtis situés hors des villes et bourgs. « Il est incontestable que si le Roi a permis jadis aux administrateurs de concéder la *jouissance* des cinquante pas géométriques, ce n'a jamais été que sous la condition expresse de les reprendre au besoin. Il est enfin bien reconnu que la concession en propre aux habitants, ni l'aliénation, n'en ont été permis par les anciens édits, déclarations du Roi et instructions ministérielles... La délibération du 10 février est donc une grave erreur en fait de législation coloniale ; elle ne peut s'appuyer sur rien, ni sur l'ancienneté de la possession des détenteurs actuels, parce que les droits du domaine sont imprescriptibles, ni sur des motifs d'équité, parce que ceux qui ont acheté de ces terrains inaliénables savaient bien que le vendeur n'en avait point la propriété, mais seulement la jouissance, la législation sur ce point étant trop ancienne et recevant une application trop journalière pour que l'on puisse en prétexter une cause d'ignorance ».

Un arrêté du Gouverneur de la Martinique du 8 juin 1904 a exercé le droit de l'État sur ces terrains : la jouissance d'une portion de terre non bâtie située en dehors des limites du bourg de Sainte-Marie et bornée par la mer et l'habitation « L'Union », a été concédée à la Compagnie Française des Câbles Télégraphiques, à titre gratuit, et sans stipulation d'indemnité d'aucune sorte au profit du propriétaire de la dite habitation située à l'étage supérieur.

L'emplacement ainsi concédé devant être occupé par une guérite d'atterrissage, l'Administration a considéré avec raison que le travail projeté est de nature à favoriser les communications de l'île avec la Métropole, et peut être, par suite, considéré comme étant d'utilité publique.

On a pris soin de stipuler, du reste, à l'article 3 de cet arrêté que la jouissance du terrain fera retour au propriétaire de l'étage supérieur si la Compagnie des Câbles cesse de fonctionner dans la Colonie ou si le terrain cesse de lui être nécessaire.

Par application du même principe, trois arrêtés des 12 janvier, 12 mars et 21 mai 1917 ont autorisé l'occupation à titre précaire et révocable, pour

l'édification de magasins et de hangars, de terrains non bâtis situés sur la zone des 50 pas, sur le littoral du François et de Fort-de-France, tant à l'intérieur que hors des limites de ces centres de population.

Une dépêche ministérielle du 29 mai 1912 signale les inconvénients qui peuvent résulter pour l'Administration de l'attribution, dans le voisinage immédiat des ports, à des particuliers ou à des sociétés, des concessions ou de simples permissions d'occupation temporaire des terrains destinés à l'installation des chantiers de construction, de magasins, de dépôt de charbon, etc... (gêne et manque de place pour le service des ports, pour les services d'utilité publique organisés soit par les colonies, soit par les chambres de commerce, obligation d'exproprier et de payer des indemnités souvent considérables si ces terrains sont englobés dans le périmètre des travaux, d'indemnité même en cas de simples permissions d'occupation temporaire s'il y a contestation ou à titre de compensation quand les installations sont de quelque importance.)

Ces inconvénients se manifestent *à fortiori* lorsqu'il s'agit des grands travaux d'utilité publique ou de défense militaire ou maritime que peut nécessiter l'aménagement de ports comme Fort-de-France, Dakar, etc., dont l'importance, dit le Ministre, doit être considérablement accrue par l'ouverture et le développement des moyens de communication.

Il est donc recommandé de rester, en ces matières, dans les limites du droit le plus strict, de n'accorder ces concessions ou permissions d'occupation qu'avec la plus grande circonspection et s'il est reconnu, après étude, que l'occupation des périmètres attribués ne préjudiciera en rien au développement de l'outillage économique de nos colonies ou à leur défense, de ne plus accorder ni concessions ni permissions de l'espèce, sans spécifier nettement dans l'acte d'attribution que les concessions attribuées à titre provisoire, sont dans tous les cas révocables *ad nutum* pour les besoins d'utilité générale dûment démontrés et qu'aucune indemnité ne pourra être réclamée par les intéressés dans le cas où ils viendraient à être dépossédés en raison de l'exécution de travaux d'utilité publique ou de construction d'ouvrages militaires, quelle que soit, d'ailleurs, l'importance des installations qu'ils auraient édifiées.

## Îlots, etc.

Un arrêté pris à la date du 5 mai 1807 par le Gouverneur de la Réunion qui était alors le Capitaine Général de Caen, classait, dit Dislère, dans le domaine public les cinquante pas et leurs annexes, c'est-à-dire notamment « les étangs et marais salants, lacs, mares et bassins situés, en tout ou en partie, sur le terrain réservé ; les îlots adjacents aux rivages, les bancs qui assèchent aux basses marées, les embouchures et les bassins d'embouchure des rivières accessibles aux bateaux du dehors » ; mais le décret du 21 mars 1882 ne mentionne pas ces annexes.



On peut supposer qu'à un moment donné tous les terrains situés sur la zone réservée dans l'intérieur des villes, bourgs et hameaux seront concédés : les terrains non bâtis situés en dehors de ces centres de population seront alors un reste important de cette réserve des cinquante pas que les premiers maîtres des colonies ont jugé d'une utilité si grande et si générale, ainsi qu'on l'a déjà fait si justement remarquer, qu'« ils l'attribuèrent au Roi, la mettant ainsi sous sa haute et puissante protection, afin de la garantir des atteintes de la propriété privée et de la conserver pour les besoins de la communauté, » réserve établie par l'usage, consacrée par le législateur et qui a certainement contribué au développement des vieilles colonies françaises, à la conservation et à la prospérité de ces prolongements de la Grande Patrie.



1. ↑ Un arrêté du 24 juin 1913 complétant celui du 24 décembre 1912 porte qu'« en cas de partage des voix dans les votes pris par les membres de la Commission, la voix du Président sera prépondérante. »

# À propos de cette édition électronique

Ce livre électronique est issu de la bibliothèque numérique [Wikisource](http://fr.wikisource.org)<sup>[1]</sup>. Cette bibliothèque numérique multilingue, construite par des bénévoles, a pour but de mettre à la disposition du plus grand nombre tout type de documents publiés (roman, poèmes, revues, lettres, etc.)

Nous le faisons gratuitement, en ne rassemblant que des textes du domaine public ou sous licence libre. En ce qui concerne les livres sous licence libre, vous pouvez les utiliser de manière totalement libre, que ce soit pour une réutilisation non commerciale ou commerciale, en respectant les clauses de la licence [Creative Commons BY-SA 3.0](http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.fr)<sup>[2]</sup> ou, à votre convenance, celles de la licence [GNU FDL](http://www.gnu.org/copyleft/fdl.html)<sup>[3]</sup>.

Wikisource est constamment à la recherche de nouveaux membres. N'hésitez pas à nous rejoindre. Malgré nos soins, une erreur a pu se glisser lors de la transcription du texte à partir du fac-similé. Vous pouvez nous signaler une erreur à [cette adresse](#)<sup>[4]</sup>.

Les contributeurs suivants ont permis la réalisation de ce livre :

- Ambre Troizat
- FreeCorp
- Denis Gagne52
- Le ciel est par dessus le toit
- Lepticed7

---

1. [↑](http://fr.wikisource.org) <http://fr.wikisource.org>

2. [↑](http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.fr) <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.fr>

3. [↑](http://www.gnu.org/copyleft/fdl.html) <http://www.gnu.org/copyleft/fdl.html>

4. [↑](http://fr.wikisource.org/wiki/Aide:Signaler_une_erreur) [http://fr.wikisource.org/wiki/Aide:Signaler\\_une\\_erreur](http://fr.wikisource.org/wiki/Aide:Signaler_une_erreur)