



NEWSLETTER TRIMESTRIELLE · NUMÉRO 1

Antilles Immobilier Expertises

Expert immobilier & foncier – Martinique

Le saviez-vous ? · Actualités · Coin juridique · Zoom sur l'expertise · Chiffre du trimestre
· Question de lecteur

LE SAVIEZ-VOUS ?

Acheter un terrain « en diffus » ne vous laisse aucun délai de rétractation

Beaucoup d'acquéreurs pensent bénéficier automatiquement d'un délai de réflexion dès qu'ils signent un compromis ou une promesse de vente immobilière. C'est vrai, mais seulement dans certains cas : 10 jours pour l'achat d'un bien déjà à usage d'habitation (maison, appartement), ou 7 jours pour un lot situé dans un lotissement soumis à permis d'aménager (article L. 442-8 du code de l'urbanisme).

10 j

Bien à usage d'habitation
(maison, appartement)

7 j

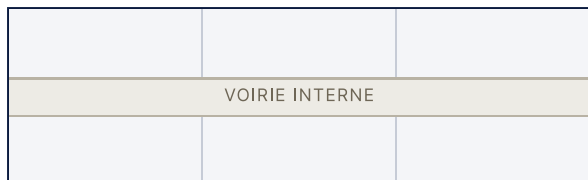
Lot en lotissement soumis
à permis d'aménager

Aucun

Terrain vendu « en diffus »,
hors lotissement autorisé

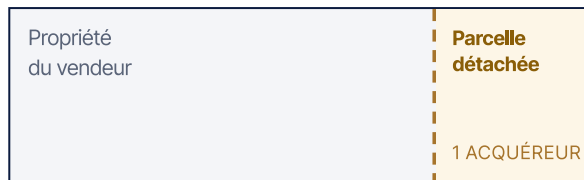
En revanche, lorsqu'un terrain est vendu « en diffus » — c'est-à-dire isolément, en dehors de tout lotissement autorisé, par exemple directement par un particulier qui détache une parcelle de sa propriété pour la vendre à un seul acquéreur — aucun délai de rétractation ne s'applique. La Cour de cassation l'a confirmé sans ambiguïté : l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, qui institue ce délai issu de la loi SRU, ne vise que « la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation », pas un terrain nu, même destiné à accueillir une future maison (Cass. 3e civ., 4 février 2016, n° 15-11140).

SCHÉMA — LOTISSEMENT AUTORISÉ ET VENTE « EN DIFFUS »



Lotissement autorisé

Division d'ensemble soumise à permis d'aménager, avec équipements communs. La vente d'un lot ouvre un délai de rétractation.

7 jours

Vente « en diffus »

Parcelle détachée isolément d'une propriété et cédée à un seul acquéreur, hors de tout lotissement autorisé.

Aucun délai

« Dès la signature de l'avant-contrat, l'acquéreur d'un terrain diffus est engagé, sans filet. »

Exemple : un couple signe une promesse de vente pour un terrain de 800 m² qu'ils avaient visité avec une agence immobilière, hors lotissement. Trois jours plus tard, une étude de sol révèle un risque d'instabilité. Contrairement à ce qu'ils croyaient, ils ne peuvent pas se rétracter au titre de la loi SRU : le terrain a été vendu en diffus, ce délai ne joue pas.

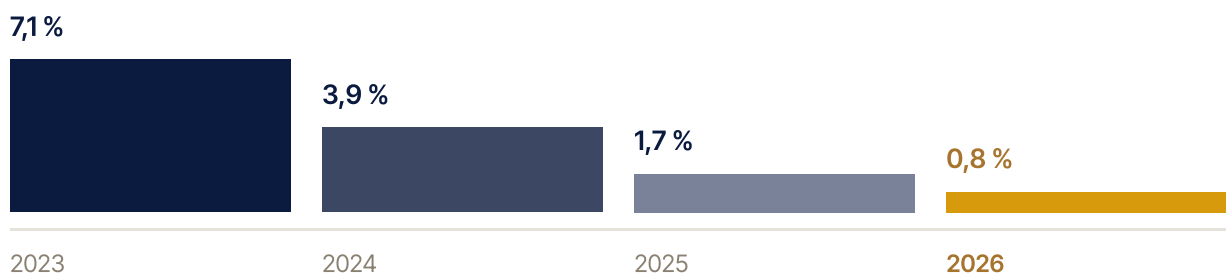
Concrètement, dès la signature de l'avant-contrat, l'acquéreur d'un terrain diffus est engagé, sans filet. D'où l'intérêt de vérifier en amont la constructibilité, les servitudes et la desserte du terrain, et de se faire accompagner avant de signer plutôt que de compter sur un droit de retour en arrière qui, ici, n'existe pas.

ACTUALITÉS

Taxe foncière 2026 : ce qui change pour les propriétaires

Les avis de taxe foncière arrivent en ce moment dans les espaces personnels et les boîtes aux lettres. Bonne nouvelle relative cette année : la revalorisation nationale des valeurs locatives cadastrales, qui sert de base de calcul à l'impôt, n'est que de 0,8 % en 2026, très loin des hausses des années précédentes (7,1 % en 2023, 3,9 % en 2024, 1,7 % en 2025). Concrètement, la facture moyenne nationale progresserait d'environ 9 euros, passant de 1 117 à 1 126 euros. Autre élément rassurant : les grandes villes ont globalement gelé leurs taux communaux, et seules 12,6 % des communes françaises ont voté une hausse de leur taux en 2025.

REVALORISATION DES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES



En Martinique, ce contexte national plus favorable ne doit pas masquer une réalité locale différente : le taux moyen y reste nettement supérieur à la médiane nationale (autour de 46 % contre 34,9 % au niveau national selon les derniers taux communaux disponibles), avec des communes comme Case-Pilote, Sainte-Anne ou Robert parmi les plus imposées. Les taux étant votés chaque année par chaque commune, l'écart peut évoluer d'une année sur l'autre : mieux vaut donc vérifier le taux appliqué sur son propre avis plutôt que se fier à une moyenne.

TAUX MOYEN MARTINIQUE

≈ 46 %

MÉDIANE NATIONALE

34,9 %

« Mieux vaut vérifier le taux appliqué sur son propre avis plutôt que se fier à une moyenne. »

Côté paiement, la date limite est fixée au 15 octobre pour un règlement classique, et au 20 octobre pour un paiement en ligne (le prélèvement intervenant alors le 26 octobre). La mensualisation ne change pas cette échéance : elle ne fait que lisser le paiement sur l'année suivante.

DATES CLÉS — TAXE FONCIÈRE 2026

27 août	Avis en ligne (non mensualisés)
24 août — 21 sept.	Avis papier (non mensualisés)
19 sept.	Avis en ligne (mensualisés)
21 sept. — 9 oct.	Avis papier (mensualisés)
15 oct.	Date limite de paiement (chèque, espèces, TIP)
20 oct.	Date limite de paiement en ligne
26 oct.	Prélèvement (paiement en ligne)

Un dernier point utile : si la valeur locative cadastrale retenue pour un bien paraît manifestement déconnectée de sa réalité (surface, état, usage), une demande de révision peut être déposée auprès du centre des impôts fonciers. C'est souvent là qu'un accompagnement par un expert prend tout son sens, pour objectiver la valeur réelle du bien face à l'administration.

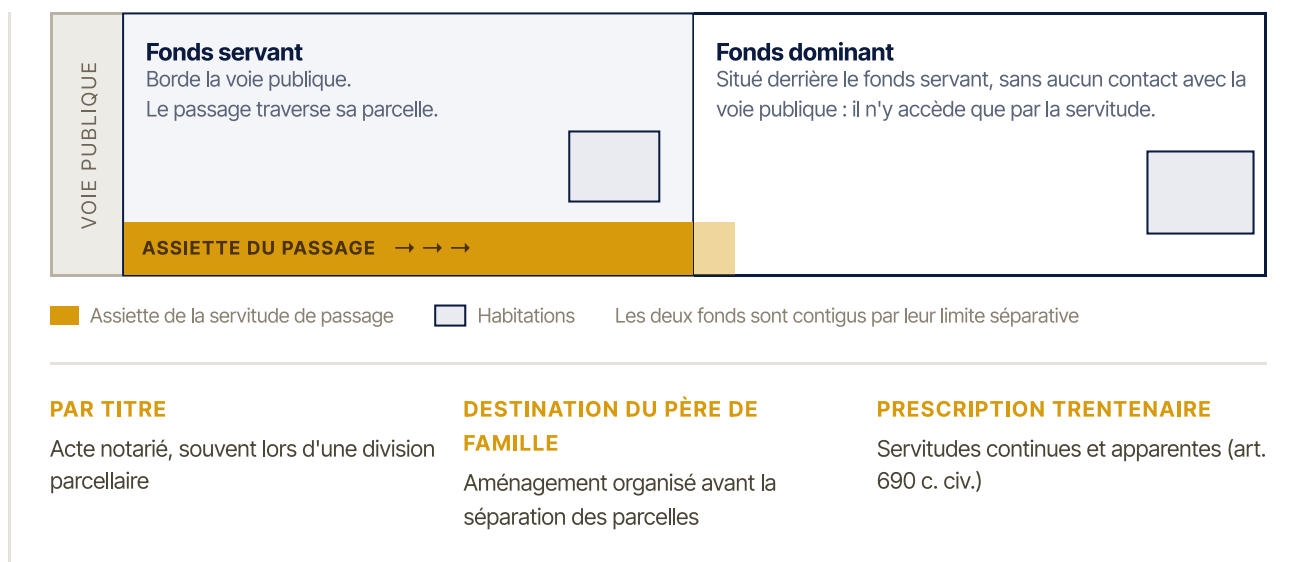
COIN JURIDIQUE

La servitude privée

Beaucoup de futurs acquéreurs pensent que le certificat d'urbanisme ou le PLU leur donnent une vision complète des contraintes qui pèsent sur un terrain. En réalité, ces documents ne renseignent que les servitudes d'utilité publique (réseaux, alignement, protection des monuments...). Les servitudes privées, elles, n'y figurent jamais : il faut aller les chercher ailleurs.

Une servitude, au sens de l'article 637 du code civil, est « une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire » — en clair, une contrainte qui pèse sur un terrain (le « fonds servant ») au profit d'un terrain voisin (le « fonds dominant »). Une servitude privée est celle qui naît d'un rapport entre particuliers, et non d'une décision de l'administration : passage, vue, interdiction de construire, puisage, etc.

SCHÉMA — FONDS SERVANT ET FONDS DOMINANT



Ces servitudes privées peuvent naître de trois façons : par titre (un acte notarié, souvent lors d'une division parcellaire, qui organise expressément un passage ou une autre charge) ; par destination du père de famille (lorsque deux parcelles appartenaient au même propriétaire, qui avait organisé un aménagement — par exemple un chemin d'accès — avant de les séparer par une vente : la servitude naît alors automatiquement de cette situation antérieure) ; ou par prescription trentenaire, réservée aux servitudes continues et apparentes (article 690 du code civil), c'est-à-dire visibles sur le terrain et ne nécessitant pas un fait de l'homme à chaque exercice.

« Une servitude privée peut exister sans jamais avoir été mentionnée dans un acte, simplement parce qu'un chemin est utilisé depuis des décennies. »

C'est là tout l'enjeu pour un acquéreur ou un vendeur : une servitude privée peut exister sans jamais avoir été mentionnée dans un acte, simplement parce qu'un chemin est utilisé depuis des décennies. D'où l'importance, avant toute transaction, de remonter la chaîne des actes de propriété et d'observer concrètement l'état des lieux, au-delà des seuls documents d'urbanisme.

Illustration : une servitude peut aussi s'éteindre, mais pas aussi facilement qu'on le croit. La Cour de cassation vient de le rappeler dans un arrêt du 15 janvier 2026 (3e civ., pourvoi n° 24-14.618) : une propriétaire disposait d'une servitude de passage établie par acte notarié en 1961. Son voisin ayant cadenassé le portail d'accès, elle avait multiplié les mises en demeure et les constats d'huissier entre 2007 et 2015 pour préserver son droit, sans jamais forcer physiquement le passage. La Cour a jugé que ces protestations, aussi nombreuses soient-elles, ne suffisent pas : seul un passage matériel et effectif interrompt le délai de non-usage trentenaire prévu par l'article 706 du code civil. Autrement dit, pour ne pas perdre une servitude, il ne suffit pas de le dire par écrit : il faut continuer à l'exercer concrètement, au besoin en engageant une action en justice pour rétablir le passage.

ZOOM SUR L'EXPERTISE

Expert judiciaire, expert de partie, expert amiable, expert d'assuré : qui fait quoi ?

« Expert immobilier », « expert judiciaire », « expert d'assuré »... ces termes sont souvent confondus alors qu'ils recouvrent des statuts et des usages très différents. Voici comment s'y retrouver.

EXPERT	DÉSIGNÉ PAR	CONTRADICTOIRE	EFFET SUR LA PRESCRIPTION
Judiciaire	Le juge (référé-expertise)	Oui, sous contrôle du juge	Interrompt et suspend
De partie	Une seule partie	Non	Aucun
Amiable	Les parties, d'un commun accord	Oui, dès le départ	Aucun
D'assuré	Le sinistré lui-même	Face à l'expert de l'assureur	Aucun

L'expert judiciaire est désigné par un juge, le plus souvent dans le cadre d'un référé-expertise. Il est inscrit sur une liste établie par une cour d'appel ou par la Cour de cassation (décret n° 2004-1463 du 23 décembre 2004), indépendant des parties, et sa mission se déroule sous le contrôle du juge, dans le respect du contradictoire. Un avantage décisif : saisir le juge pour obtenir une expertise judiciaire interrompt et suspend les délais de prescription, un point souvent déterminant dans les litiges de vices cachés ou de désordres de construction relevant de la garantie décennale.

« Saisir le juge pour obtenir une expertise judiciaire interrompt et suspend les délais de prescription. »

L'expert de partie (ou expert privé, unilatéral) est librement choisi et rémunéré par une seule des parties, sans procédure officielle. Rapide et moins coûteux, il est utile pour évaluer une situation, préparer une négociation ou constituer un dossier. En revanche, son rapport ne peut, à lui seul, fonder la décision d'un juge : il doit être corroboré par d'autres éléments soumis au débat contradictoire. Et surtout, il n'a aucun effet sur la prescription.

L'expert amiable est un cas intermédiaire : les parties s'accordent ensemble sur le choix de l'expert et sur sa mission, et participent conjointement aux opérations. Le contradictoire étant respecté dès le départ, son rapport a une force probante proche de celle d'une expertise judiciaire, sans passer par un tribunal.

L'expert d'assuré intervient spécifiquement après un sinistre (incendie, dégât des eaux, tempête...). Mandaté et payé par le sinistré lui-même, parfois pris en charge par une garantie « honoraires d'expert » incluse au contrat, il fait contrepoids à l'expert mandaté par la compagnie d'assurance, dont le rôle n'est pas de défendre l'assuré mais d'évaluer le sinistre pour son compte. Idéalement, on le sollicite avant même la visite de l'expert de l'assureur.

Illustration : un propriétaire découvre une fissure suspecte huit ans après la réception de sa maison. Plutôt que de commander un simple rapport privé, il a intérêt à saisir le juge des référés pour obtenir un expert judiciaire : la

démarche interrompt le délai de la garantie décennale pendant toute la durée de l'expertise, ce qu'un rapport de partie ne permet pas. Autre exemple : après un dégât des eaux important, un propriétaire reçoit la visite de l'expert de son assureur, qui évalue les dommages à 8 000 euros. En faisant intervenir son propre expert d'assuré, il obtient l'identification de dommages structurels non pris en compte et une réévaluation de l'indemnisation.

En résumé : expertise judiciaire quand un enjeu de prescription ou de preuve incontestable se pose, expertise de partie ou amiable pour évaluer et négocier en amont d'un contentieux, expert d'assuré dès qu'un sinistre implique une compagnie d'assurance.

CHIFFRE DU TRIMESTRE

x3

Le Prêcheur		1 510 €/m ²
Les Trois-Îlets		4 390 €/m ²
Sainte-Anne		4 670 €/m ²

+5,8 %

Appartements, 12 mois

-9,6 %

Maisons neuves, 12 mois

En Martinique, le prix moyen au m² varie de 1 510 € au Prêcheur à plus de 4 670 € à Sainte-Anne (Les Trois-Îlets suit avec 4 390 €), soit un écart de plus de trois fois selon la commune. À l'échelle de l'île, les tendances sont elles aussi contrastées sur les douze derniers mois : +5,8 % pour les appartements, mais -9,6 % pour les maisons neuves.

Autant dire qu'un prix moyen départemental ne dit pas grand-chose de la valeur réelle d'un bien précis : localisation, exposition, état, environnement... C'est précisément tout l'objet d'une expertise individualisée plutôt que d'une estimation en ligne standardisée.

QUESTION DE LECTEUR

« Un acte de notoriété acquisitive est-il un titre de propriété ? »

Non, en principe. L'acte de notoriété acquisitive est un acte notarié qui recueille les déclarations de témoins attestant qu'une personne possède un bien de façon continue, paisible, publique et non équivoque depuis au moins trente ans, la durée requise pour acquérir la propriété par prescription acquisitive (usucapion, article 2258 et suivants du code civil). Il n'existe d'ailleurs aucun texte qui organise précisément cet acte : sa pratique s'est construite par le notariat et a été validée par la jurisprudence.

Or un acte de notoriété n'est qu'un moyen de preuve, pas un titre translatif de propriété comme un acte de vente ou de donation. La Cour de cassation l'a rappelé clairement (arrêt du 22 janvier 2014) : il ne vaut que jusqu'à preuve du contraire. Concrètement, si un « véritable » propriétaire se manifeste et parvient à démontrer ses droits, l'acquéreur qui s'était fié à cet acte peut être évincé, et le notaire n'engage pas sa responsabilité, sauf s'il existait des éléments de doute qu'il aurait dû relever.

DROIT COMMUN

30 ans

Délai de contestation de l'acte

OUTRE-MER, ACTE PUBLIÉ AVANT LE 31/12/2027

5 ans

À compter de la dernière publication

« Un acte de notoriété n'est qu'un moyen de preuve, pas un titre translatif de propriété. »

La nuance importante pour la Martinique : un dispositif dérogatoire s'applique spécifiquement dans les départements et collectivités d'outre-mer (Martinique, Guadeloupe, Réunion, Guyane, Saint-Martin, Mayotte), issu de la loi n° 2017-256 du 28 février 2017 relative à l'égalité réelle outre-mer. Il vise à sécuriser un foncier marqué par de nombreuses successions non réglées et occupations sans titre depuis plusieurs générations. Concrètement : un acte de notoriété acquisitive établi et publié avant le 31 décembre 2027 ne peut être contesté que dans un délai de 5 ans à compter de sa dernière publication, contre trente ans en droit commun. Passé ce délai réduit, la situation devient beaucoup plus difficile à remettre en cause, ce qui se rapproche d'un titre sécurisé. Attention toutefois : la Cour de cassation a précisé (3e civ., 28 novembre 2024, n° 23-14640) que ce régime ne s'applique pas rétroactivement aux actes publiés avant l'entrée en vigueur de la loi.

En clair : pour toute personne en Martinique occupant un bien de famille sans titre, il y a un intérêt réel à régulariser sa situation par un acte de notoriété acquisitive avant fin 2027, pour bénéficier de ce délai de contestation réduit plutôt que de rester exposé pendant trente ans.

**Saint-Yves FARRAUDIÈRE**

Expert immobilier et consultant · Certifié CFEI n° 2024/1634 · Martinique

+596 696 94 84 64 · contact@antilles-immo-expertises.com · antilles-immo-expertises.com