

STATUT JURIDIQUE DES CINQUANTE PAS GEOMETRIQUES - BREFS COMMENTAIRES COMPARATISTES

Tony Angelo, Yves-Louis Sage,** Janielee Avia****

Les « 50 pas géométriques » font référence à une bande de terre située le long des côtes des îles. Initialement réservée à l'usage du gouvernement français pendant la période coloniale, cette bande de terre qui s'étend sur environ 81 mètres à partir de la ligne de marée haute, avait pour principale fonction d'assurer une ligne défensive sur les zones côtières tout en délimitant une zone du domaine public.

Bien que le statut juridique de cette bande de terre la rende inaliénable et imprescriptible, on observe néanmoins aujourd'hui que l'institution des '50 pas géométriques' a été détournée de ses buts initiaux en raison du nécessaire développement de l'industrie touristique.

The fifty geometric paces refers to a strip of land along the sea coast. Originally it was an area reserved for the use of the French Government in its colonies. This strip of land goes inland from the coast 81 metres from the highwater mark. Its purpose was to provide a defensive buffer along the coast and was an area within the public domain.

Although the legal status of this strip of land makes it inalienable and imprescriptible the fact is that today the fifty paces have been diverted in, for instance, Mauritius from their initial role in favour of the development of the tourist industry.

* Professor Emeritus Faculty of Law Victoria University of Wellington.

** Maître de Conférences (Hdr) Honoraire.

*** BA, LLB Te Herenga Waka – Victoria University of Wellington, Barrister and Solicitor of the High Court of New Zealand.

I INTRODUCTION

La République de Maurice¹ a connu une histoire coloniale mouvementée puisqu'après une première période de colonisation néerlandaise² lui a succédé celle de la France et enfin celle du Royaume Uni³.

Les îles Maurice, dont l'île principale de Maurice ont été intégrées en 1715 au domaine colonial français sous le nom d'Isle de France' pour ensuite être cédées aux Britanniques en 1810 et devenir enfin la République de Maurice en 1968, date de son indépendance du Royaume-Uni.

Le juriste quant à lui, retiendra qu'en 1810 lors du Traité de capitulation, devenu effectif en 1814 avec le Traité de Paris, les Français ont accompagné les conditions de la cession aux autorités britanniques en y adjoignant trois conditions, à savoir que la religion, les coutumes et que la législation française en vigueur au jour de la cession, restent en vigueur⁴.

Au fil du temps et à des degrés divers, ces conditions ont été respectées de telle sorte que le droit mauricien emprunte aujourd'hui ses principes fondateurs à la fois au droit français et à la Common law.

Ce faisant ayant comme le souligne Xavier Blanc-Jouvan⁵, réalisé 'une sorte de synthèse entre deux systèmes qui s'opposent sur le terrain de la technique juridique

- 1 Située dans l'Ouest de l'océan Indien, dans l'archipel des Mascareignes, entre La Réunion à l'Ouest et l'île Rodrigues à l'Est.
- 2 Les navigateurs portugais furent les premiers Européens à découvrir et visiter l'île, à une date comprise entre 1500 et 1513. L'île demeura longtemps inhabitée jusqu'en 1598 à l'arrivée des premiers colons hollandais, qui la nommèrent 'Mauritius' en l'honneur du Prince Maurice de Nassau.
- 3 Sur l'histoire de Maurice, voir Sydney Selvon, *L'Histoire de Maurice : des origines à nos jours* (Éd. MDS, Rose-Hill (Maurice), 2003). Voir également Rajendra Parsad Gunpath, Laurent Sermet, 'Ile Maurice et Seychelles' Revue française de droit constitutionnel 2013/4 (n° 96), pages 1019 à 1034.
- 4 Article 8 de la déclaration de capitulation du 3-12-1810.
- 5 Mathilda Twomey *Legal Metissage in a Micro-Jurisdiction: The Mixing of Common Law and Civil Law in Seychelles* (CLJP, 2017); Voir également Institut français de Maurice (IFM), *Droit de l'île Maurice*, L.G.D.J Collection, Bibliothèque de l'Association Henri Capitant 22/02/2022; Jonas Knetsch « Le Métissage Juridique Dans Deux 'Petits États' De l'océan Indien: Maurice et Les Seychelles » in CLJP Hors-Série Volume XXIII, 2019 *Small States : A Collection of Essays*. Sur la notion d'hybridité au sein des systèmes juridiques voir notamment René David and John Brierley *Major Legal Systems in the World* (3rd ed, Stevens & Sons, 1985). Sally Engle Merry "Legal Pluralism" (1988) 22(5) *Law & Society Review* 869; Konrad Zweigert and Heins Kolz *An Introduction to Comparative Law* (3rd ed, Tony Weir tr, Oxford University Press, 1998).

et qui appartiennent à deux familles différentes⁶, le droit mauricien s'est ainsi progressivement 'métissé'.

Il reste que s'il est indéniable qu'au travers de l'application des codes napoléoniens, l'influence française imprègne encore fortement le droit privé, il en va cependant différemment des règles procédurales et notamment de preuve, lesquelles restent essentiellement d'origine anglaise.

Cette tendance est amplifiée par une pratique judiciaire arrêtée par la Cour suprême de Maurice qui impose l'usage de l'anglais⁷ aux avocats de la république.

Pour ne s'en tenir qu'aux seules règles régissant la constitution du domaine public mauricien, l'institution des 'Pas géométriques' porte là encore témoignage de l'héritage colonial français.

Cependant on observe que si son évolution dans le droit public français et plus particulièrement dans les départements et collectivités d'outre-mer présente des similitudes avec celle qu'a pu connaître le droit mauricien, les solutions retenues par ce dernier pour la gestion de ces zones restent encore en retrait par rapport au droit français contemporain.

II QUELQUES FONDAMENTAUX SUR L'INSTITUTION DES 'PAS GEOMETRIQUES' DANS LE DROIT FRANÇAIS

Il est difficile de dater précisément la création de la zone des cinquante pas, dont l'origine renverrait à la Compagnie des Indes occidentales chargée de l'administration des possessions françaises d'Amérique' soit à l'Édit de Paris du 28 mai 1664⁸.

6 X Blanc-Jouvan, *L'introduction à l'étude comparée des droits de l'océan Indien*, pp. 23 à 33, in Gérard Conac (dir), *Études de droit privé français et mauricien*, note 196, p. 31. Voir également Pierre Rosario Domingue "The Historical Development of the Mixed Legal System of Mauritius during the French and British Colonial Periods" (2002) 4 Research Journal of the University of Mauritius 67.

7 Langue officielle d'Assemblée Nationale – section 49 de la Constitution de la République de Maurice.

8 Voire à la fondation de la Compagnie de la Nouvelle-France en avril 1627. Déclaration de Louis XIII « pour la formation des colonies aux Indes Occidentales » faite « au camp de La Rochelle » en mai 1628, in Recueil Isambert, Paris, Belin-Leprieur, Plon, 1821-1833, tome XVI, page 216. Voir Denis Clemant et Georges-André Morin 'Les 50 pas géométriques naturels des outre-mer Préservation de la biodiversité et maîtrise foncière', Ministère de L'écologie, du Développement Durable et de L'Energie (n° 010031-01) et Ministère de l'Agriculture de l'Agroalimentaire et de La Foret (n° 14122), Novembre 2015.

Jean Baptiste Colbert, Commandant de la marine française et grand commis du roi Louis XIV, proclama en 1671 dans une ordonnance de portée générale que la ceinture côtière intérieure de l'ensemble des territoires français serait mise en réserve au profit de l'administration française et qu'elle sera une des composantes 'du domaine de la couronne'.⁹

Connus tout d'abord sous la dénomination de 'Cinquante pas du Roi'¹⁰ puis plus tard de 'Pas Géométriques', cette bande de terre est à l'origine sommairement décrite dans l'ordonnance de Colbert, comme « tout ce que la mer couvre et découvre jusqu'à la zone où s'étend la grande inondation de mars ».

Il a fallu attendre les ordonnances royales du dix-neuvième siècle pour en avoir une définition plus précise.

Ainsi l'Arrêté du Capitaine-général Decaen du 5 mai 1807 les présente comme étant de pas moins de 50 pas de 5 pieds chacun mesurés à partir de la ligne de marée haute ce qui en pratique correspondait à une zone d'au moins 81,21 mètres de profondeur¹¹.

En pratique, cela aboutissait à constituer une réserve foncière mesurée à partir du dessus de la ligne qu'atteignent les plus hautes marées et d'une manière plus générale les rivages et bords de mer.

Ainsi juridiquement définies, ces réserves foncières devenaient une des composantes du domaine public et ne pouvaient pas être appropriées à des fins privées.

Les ordonnances organiques de 1825, 1827 et 1828 ont dans chacune des colonies françaises progressivement consacré leur caractère d'inaliénabilité.

- l'ordonnance du Roi concernant le gouvernement de l'île de Bourbon et de ses dépendances, du 21 août 1825;

9 Médéric Louis Élie Moreau de Saint-Méry 'Loix et constitutions des colonies françaises de l'Amérique sous le vent - 1550-1703' tome I, 784. Ed. par Mme Monique Chemillier-Gendreau, in "La réserve des cinquante pas géométriques", Annales de la Faculté de Lille, 1962.

10 Médéric Louis Élie Moreau de Saint-Méry, above n 9.

11 Sur l'histoire des '50 pas géométriques' et leur finalité, voir Th Baude *Étude sur les cinquante pas géométriques* (Imprimerie Deslandes, 1918).

- l'ordonnance du Roi concernant le gouvernement de la Martinique de la Guadeloupe et de ses dépendances, du 9 février 1827¹²;
- l'ordonnance du Roi concernant le gouvernement de la Guyane française, le 27 août 1828.

A l'origine, la mise en place des 'Pas Géométriques' s'inscrivait dans une logique qui s'articulait autour de trois principaux fondements¹³:

En premier lieu, il convenait d'assurer la défense du territoire à partir de cette zone, ensuite d'en permettre le libre accès notamment en octroyant la possibilité aux capitaines de couper du bois pour leurs navires sans avoir besoin de demander la permission aux habitants locaux.

Enfin, les considérations sociales n'étaient pas totalement absentes puisque cette bande terre avait aussi vocation de pouvoir octroyer des parcelles de terre aux personnes qui ne pouvaient pas accéder à la propriété faute de moyens ou encore de permettre le pâturage du bétail.¹⁴

C'est du reste la mise en pratique de cette dernière fonction qu'en dépit de son caractère d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité, qu'au fil du temps nombre de personnes s'y sont installées.

Si en Martinique et en Guadeloupe¹⁵ quelques tentatives de régularisation avaient été entreprises pour permettre une régularisation des situations d'occupations antérieures de parcelles qui auraient pu se réaliser par le biais de cessions à titre onéreux à des particuliers ou encore être la conséquence du bénéfice de la prescription acquisitive au profit des occupants¹⁶, il faudra attendre le décret de 1955

12 M Chemillier-Gendreau « *La réserve des cinquante pas géométriques en Martinique* » Annales des Antilles, 1960, n° 8, p. 3 et s.

13 Pour une description de l'intérêt de la création de cette zone, voir lettre du gouverneur des Antilles Jean-Charles de Baas du 8 février 1674 citée dans Cécile Chadenas, Nicolas Rollo et Michel Desse « *Les 50 pas géométriques dans les territoires ultramarins* » Cahiers Nantais, 2, 2016.

14 Réserve faite que le gouvernement français puisse toujours conserver le droit d'utiliser la zone occupée à des fins défensives.

15 Décret du 21 mars 1882 supprimant l'inaliénabilité des 50 pas géométriques à la Guadeloupe, rendu applicable à la Martinique par le décret du 4 juin 1887.

16 Sur le mouvement de régularisations dans la zone des cinquante pas géométriques, voir Rapport d'information du Sénat sur : *Domaines public et privé de l'État outre-mer, 30 propositions pour mettre fin à une gestion jalouse et stérile*. 18 juin 2015 N° 538- Session ordinaire de 2014-2015 et plus particulièrement p. 84 et s.

qui devait déclasser la zone des cinquante pas pour la faire passer dans le domaine privé de l'État¹⁷.

En fait loin d'avoir eu un effet régulateur ce déclassement devait plutôt s'avérer être un facteur d'accroissement de l'occupation de la zone des cinquante pas en raison des multiples cessions ou baux consentis sur cette zone,

C'est dans ce contexte qu'est intervenue la loi du 30 décembre 1996¹⁸ pour 'mettre un terme à plus de deux siècles d'incohérence dans la gestion de cette zone qui concerne environ 40 000 familles et 150 000 personnes' et respecter les droits acquis des occupants dans les départements d'outre-mer.

A cet effet, a été créé une agence chargée:¹⁹

de vérifier la validité des titres de propriété délivrés antérieurement à 1955 afin de régulariser l'occupation de cette bande ou au contraire de libérer les terrains non éligibles, tout en proposant des solutions de relogement à leurs occupants.

Plus tard, pour répondre:

'aux grands principes d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral : limitation de l'extension de l'urbanisation, protection des espaces non urbanisés et naturels remarquables et libre accès au rivage'

17 Décret n° 55-885 du 30 juin 1955 relatif à l'introduction dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane française, de la Martinique et de La Réunion de la législation et de la réglementation métropolitaines concernant le domaine public maritime et l'exécution des travaux mixtes, et modifiant le statut de la zone dite « des cinquante pas géométriques » existant dans ces départements.

18 Loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone dite des cinquante pas géométriques dans les DOM. Dispositions qui ne concernent spécifiquement que la Martinique, la Guadeloupe, la Guyane et la Réunion. Sur cette question voir notamment Monique Moutoussamy "Loi n° 96-1241 du 30 décembre 1996 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur de la zone des cinquante pas géométriques dans les DOM", Pouvoirs dans la Caraïbe, 10, 1998, 305-321. Voir F Priet « le nouveau régime de la zone des 50 pas géométriques dans les départements d'Outre-Mer » RFDA, 1997, p. 116.

19 Commission départementale de Vérification des Titres et l'Agence pour la mise en valeur des espaces urbains de la zone des 50 pas géométriques. La loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 dite loi « ADOM » fixe les modalités de transfert en pleine propriété dans le domaine public des parcelles.

la 'loi littoral' du 3 janvier 1986²⁰ qui avait vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire national, fut votée²¹ devait opérer un reclassement de la zone des cinquante pas dans le domaine public maritime de l'État.

Ainsi cette bande côtière retrouvant son caractère inaliénable et imprescriptible d'origine et marquait ainsi la fin des pas géométriques puisque sauf exceptions limitativement énumérées par la loi, aucune cession même à titre onéreux, ni aucune appropriation par prescription ne devenait possible²².

Cependant comme J Klein le souligne, les '50 pas géométriques' sont loin d'avoir disparu des territoires français ultramarins²³.

En effet, alors qu'il 'n'existe pour ces territoires pas de situation unique 'chacun étant 'un cas particulier' comme l'observent D Clément et G-A Morin²⁴ l'institution reste encore bien présente dans les départements de Guadeloupe, de Martinique²⁵, de Guyane, de la Réunion et de Mayotte, tout comme dans les Collectivités d'Outre-Mer de Saint-Martin mais aussi aux îles Marquises pour la Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie.

Cela s'explique non seulement par les spécificités des contours du littoral de chacun de ces départements et collectivités mais aussi parce qu'à un moment de leur histoire des parcelles de cette zone ont été habitées et ont pu faire l'objet d'appropriation privée notamment après le décret de 1955.

1 - En Guyane, l'existence de la zone des pas géométriques remonte, comme aux Antilles, au 17e siècle²⁶.

20 Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

21 D Clément et G-A Morin, infra n 24.

22 Exception faite notamment des '*personnes privées ou publiques qui peuvent justifier de leur titre*'

23 Judith Klein '*Domaine public, réserve domaniale dite des "50 pas géométriques" : entre la France et l'outre-mer, quelles différences ?* Géoconfluences, décembre 2003.

24 D Clément et G-A Morin, 2015 '*Les 50 pas géométriques naturels des outre-mer, préservation de la biodiversité et maîtrise foncière* ; Rapport n° 010031-01, CGEDD-CGAAER, 124 p. Sur l'histoire des 50 pas géométriques dans les territoires ultramarins, voir Céline Chadenas, Nicolas Rollo, Michel Desse op cit n 13.

25 Voir M. Chemillier-Gendreau, « La réserve des cinquante pas géométriques en Martinique », *Annales des Antilles*, 1960, n° 8.

26 Chadenas, Rollo and Desse, op cit n 13.

Cette zone est définie 'en référence à la limite du rivage de la mer (art L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques)'.²⁷

Dès lors la détermination de son assiette foncière reste tributaire des arrêtés de délimitation du domaine public maritime, qui non seulement ne concernent pas l'ensemble du littoral guyanais mais qui plus est nécessitent une actualisation régulière compte tenu de la mobilité du trait de côte²⁷.

A cela s'ajoute qu'il est virtuellement impossible de vérifier les cessions et baux intervenues entre 1955 et 1986 puisque les titres qui éventuellement auraient pu les attester ont disparu.

Ces éléments conjugués font qu'à « peu de choses près, les pas géométriques ne sont donc plus aujourd'hui une réalité en Guyane »²⁸.

Sur l'île de la Réunion, alors île Bourbon, le directeur de la Compagnie des Indes orientales a institué la règle des 50 pas dès 1723 qui par la suite fut intégré au domaine public maritime et a procédé à sa délimitation en 1876²⁹.

Le processus de déclassement et de rattachement au domaine privé, amorcée par le décret du 13 janvier 1922, s'est poursuivi et amplifié par les décrets du 30 juin 1955 et du 3 juin 1961 et n'a pris fin qu'en 1974 a eu pour conséquence de permettre l'aliénation de parcelles prises sur la zone³⁰.

Il a fallu attendre la loi Littoral de 1986 pour que cette zone soit réintégrée dans le domaine public de l'État sans pour autant remettre véritablement en cause les cessions antérieures de telle sorte qu'aujourd'hui, la zone des cinquante pas à la Réunion représente 2 370 ha ; sur 1 594 ha cadastrés, 68 % sont rattachés au domaine public et 32 % relèvent de la propriété privée³¹.

27 M Moisan 2011 « État de la connaissance de la caractérisation physique de la côte en Guyane, des processus anthropiques et des impacts générés : synthèse et analyse critique » Rapport BRGM/RP-60823-FR, p 116.

28 Clément et Morin, op cit n 24.

29 Plans De Delimitation Des Pas Géométriques (1859-1930), Inventaire numérique des articles 2 Q 182-282 par Isabelle Incana et Stéphanie Foreau.

30 S Bonere *La gestion du domaine public maritime naturel à La Réunion : les problèmes juridiques soulevés par la zone des cinquante pas géométriques* Mémoire de Master 2, Université de La Réunion, faculté de droit et d'économie (2012). Voir également « Définition et statuts des pas géométriques à la Réunion » Note dactylographiée, Office de l'eau de la Réunion, ETUDE_01176 ; ww.eaureunion.fr/.

31 Chadenas, Rollo and Desse, op cit n 13.

2 - Mayotte a connu une succession de nombreux statuts administratifs jusqu'à sa départementalisation en 2011 et n'a été concernée par les 50 pas géométriques qu'en 1843, date de son intégration au royaume de France³².

Cependant comme l'observent Clément et Morin en raison de son rattachement administratif à Madagascar, la zone de cinquante pas lui a été appliquée de fait dès 1926.

Aujourd'hui, la zone des cinquante pas est définie par les dispositions art L. 5331-4 du code général de la propriété des personnes publiques et d'un arrêté préfectoral de délimitation du domaine public maritime pris pour l'ensemble de l'île en 2002.³³

A cela s'ajoute que les règles coutumières en vigueur à Mayotte, qui n'imposent pas l'existence d'un titre de propriété rendent difficile l'octroi de reconnaissances de déclassement de partie de la zone des cinquante pas géométriques, de telle sorte l'administration française privilégie plutôt la remise d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public³⁴.

3 - En Nouvelle-Calédonie³⁵ c'est la loi organique du 19 mars 1999 qui en son art 45 organise sous réserve des droits des tiers, les règles relatives à la gestion et à la délimitation du domaine public maritime y compris de la zone dite des cinquante pas géométriques de Nouvelle-Calédonie, lesquelles entrent dans les compétences des provinces³⁶.

A l'origine une première mention de la 'zone de pas géométriques' en Nouvelle-Calédonie est faite en 1855 sous le vocable de 'réserve littorale' et correspondait à

32 Tristan Aoustin « La zone des 50 pas géométriques de Mayotte; contrairement à ce qui a été le cas dans les départements d'outre-mer » note sous Tribunal administratif de Mayotte, 6 octobre 2011, numéro 1000048, Monsieur D'Achery contre Préfet de Mayotte (2012) 15 Revue juridique de l'Océan Indien pp. 198-209.

33 Donc à partir de la limite haute du rivage de la mer.

34 Ali Charif D, Attali S, Daubin B, Mayet Y, Mkadara A et Tavanday W, 2016. Mayotte 2015, Rapport annuel de l'Institut d'Émission des Départements d'Outre-Mer, p 200.

35 L Ruffenach 'Délimitation du domaine public maritime en province Sud de la Nouvelle-Calédonie in Revue XYZ - N° 171 – 2e trimestre 2022 -33. Les îles qui ne sont pas comprises dans le territoire d'une province ainsi que le sol et sous-sol du plan d'eau du port autonome de la Nouvelle-Calédonie font partie du domaine public de la Nouvelle-Calédonie.

36 Loi n° 99-209 organique du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie.

'une zone de 40 mètres à partir de la limite de la haute mer des équinoxes'³⁷ qui en 1867 allait de 40 mètres à 81,2 mètres³⁸.

La constitution de cette réserve en Nouvelle-Calédonie répondait aux mêmes objectifs que ceux qui avaient présidés à son instauration sur le territoire français et dans ses autres colonies, à savoir pouvoir organiser une défense à partir des côtes et rivages, en faciliter l'accès aux capitaines de navire pour leur avitaillement et enfin permettre aux artisans de se loger en y construisant leurs habitations.

Si le principe de l'inaliénabilité de tout ou partie de cette zone dépendant du domaine public était reconnu, il n'en reste pas moins que l'Etat sous couvert de déclassements successifs notamment à partir du décret du 27 juillet 1930 puis de la loi de 1955, a permis, voire encouragé, la cession à titre privé d'une partie de la bande littorale³⁹.

Il a fallu attendre la loi de pays du 11 janvier 2002 sur le domaine public maritime de la Nouvelle-Calédonie et des provinces⁴⁰ pour qu'intervienne une harmonisation des arrêtés et décrets successifs mais aussi pour donner en son art 4 ce qu'il convient dorénavant d'entendre par la zone des pas géométriques:

La zone dite des pas géométriques est constituée par une bande de terrain d'une largeur de 81,20 m comptée à partir de la limite supérieure du rivage de la mer (soit cinquante pas géométriques). Elle est de 40 m lorsque les propriétaires de parcelles riveraines justifient d'un droit fondé en titre. Les droits des tiers résultant de titres valides consentis :

- avant l'instauration de la zone inaliénable de 40 m par la décision du gouverneur portant règlement sur les concessions de terres en Nouvelle-Calédonie du 10 avril 1855,
- ou après déclassement de la zone des pas géométriques en vertu des dispositions du décret du 18 juin 1890 portant abandon au profit du domaine communal des terrains compris sur les pas géométriques dans le périmètre de la ville de Nouméa ou en application du décret du 27 juillet 1930 relatif au

37 Gouverneur de la Nouvelle-Calédonie, 1855, arrêté n° 48.

38 Gouverneur de la Nouvelle-Calédonie, 1867, arrêté n° 122.

39 L. Ruffenach, op cit n 35, précise que 'cela concerne 5 395 ha en province Nord, 734 ha en province Sud et 9 ha aux îles Loyauté qui ont été déclassés' et que depuis 1890 la commune de Nouméa n'a plus de zone des pas géométriques.

40 Loi de Pays n° 2001-017 du 11 janvier 2002 sur le domaine public maritime de la Nouvelle-Calédonie et des provinces

déclassement des parcelles de la zone des pas géométriques en Nouvelle-Calédonie, sont expressément réservés.

4 - En Polynésie française, les '50 pas du Roi' devenus les « 50 mètres géométriques » n'existent seulement qu'aux Marquises⁴¹ de telle sorte que cette zone qui dépend du domaine public de la collectivité est inaliénable et imprescriptible⁴².

Roucaute⁴³ observe si les rivages de Tahiti et des archipels, se sont trouvent placés sous le même régime juridique que ceux de la France métropolitaine, l'exception concédée aux Marquises se justifiait 'par lesouci....de ne pas blesser les us et coutumes des populations autochtones qui venaient, depuis quelques années à peine, de se donner spontanément à la France'.

Depuis la mise en place de la loi « des pas », les marquisiens ont toujours essayé de se réapproprier cette zone à laquelle ils attachent une valeur symbolique⁴⁴.

Élément du domaine public de l'État, le Territoire de la Polynésie française en a reçu la rétrocession le 12 juillet 1977⁴⁵, le statut de 2004 de cette collectivité d'outre-mer précisant dans son art 47 que « le domaine de la Polynésie française comprend notamment...la zone dite des cinquante pas géométriques des îles Marquises.... »⁴⁶.

Enfin l'art 2 de la délibération 2 du 12 février 2004 qui opère un distinguo entre le domaine public naturel ou artificiel, classe la zone des cinquante mètres des îles Marquises dite des cinquante pas géométriques dans le domaine public naturel de la Polynésie française⁴⁷.

41 H Paoletti « Éclairage historique sur les difficultés de la transmission foncière en Polynésie » in *La terre en Polynésie la propriété foncière à l'épreuve des liens de parenté* Actes du Colloque des 23 et 24 septembre 2021 Université de la Polynésie française.

42 Décret du 31 mai 1902 portant organisation de la propriété foncière aux îles Marquises et notamment l'art 5.

43 Roucaute, Note non datée du service des domaines des Établissements Français de l'Océanie sur les 50 mètres (pas) géométriques à Monsieur le Chef de la Circonscription Administrative des Îles Marquises.

44 'Les 50 « derniers » pas du roi toujours d'actualité aux îles Marquises', article de presse édité par TP le 18 Janvier 2013, Source : <https://www.tahiti-infos.com/>.

45 Voir le dernier alinéa de l'art 62 du statut de 1977 de la Polynésie Française.

46 Article 47 dans sa rédaction issue de la Loi organique n° 2019-706 du 5 juillet 2019.

47 Délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public en Polynésie française (JOPF du 19 février 2004, n° 8, p. 574).

III LES 'PAS GEOMETRIQUES' A MAURICE

A Une Institution Héritée de son Passé Colonial Français

La première référence aux Pas Géométriques dans le droit mauricien remonte à l'importation du Code civil en 1807 dans cette colonie française⁴⁸.

En fait, ses principes fondateurs avaient déjà été posés par l'Arrêté du Général Decaen du 5 Mai 1807 à des fins de défense contre l'armée britannique.

L'architecture générale de cet arrêté devait être reprise par le texte du 30 Septembre 1895, reproduit le 24 avril 1982⁴⁹ et en 2000,⁵⁰ connu sous la dénomination de Pas Géométriques Act. C'est ce texte qui régit actuellement le régime juridique des Pas géométriques à Maurice.

Il pose clairement le principe selon lequel cette zone fait partie du domaine public mauricien et son caractère inaliénable et imprescriptible⁵¹.

Il en définit la limite, laquelle est calculée à partir des plus hautes marées d'hiver, et ne doit jamais être moins de 81 mètres et 21 centimètres⁵² même si en fait cette bande terre n'a pas une largeur constante et homogène en raison de la topographie de l'île.

La loi de 1982, organise également les modalités de l'arpentage de ces zones⁵³, la manière dont l'octroi de baux peut intervenir⁵⁴, les droits et obligations des titulaires des baux⁵⁵.

Le pouvoir de l'octroi des baux est conféré à un Ministre dont on déduit qu'il appartient au gouvernement de Maurice.

48 Twomey *Legal Metissage in a Micro-Jurisdiction: The Mixing of Common Law and Civil Law in Seychelles* op. cit n 5. On observera que l'Arrêté de Decaen n'a jamais fait partie du droit seychellois en dépit du fait que les Seychelles faisaient pourtant partie de la colonie de Maurice.

49 *Revised Laws* 4/121 – 24 April 1982.

50 *Revised Laws of Mauritius 2000*.

51 Article 2 du texte de 1982.

52 Article 3 du texte de 1982.

53 Article 5 du texte de 1982.

54 Article 7 du texte de 1982.

55 Article 13 à 16 du texte de 1982.

Le ministre peut soit de gré à gré soit par adjudication publique accorder des baux sur l'emprise foncier des Pas géométriques⁵⁶.

Une clause imposant la plantation d'arbres au preneur doit être incluse dans tout contrat de bail.

L'abattage d'arbres sur les Pas géométriques est soumis à l'autorisation du Ministre et doit figurer dans le contrat de bail.

Le preneur doit empêcher la coupe non autorisée d'arbres sur la propriété louée. Un bail peut également être accordé pour des plantations de cocotiers.

B Une Institution qui s'est Progressivement Détournée de ses Objectifs Initiaux

Deux siècles après Decaen, les considérations de défense (sauf à considérer la défense de l'environnement) ne sont plus prises en compte en ce qui concerne les Pas géométriques.

Ou si le concept juridique spécifique est resté pratiquement inchangé dans la loi l'utilisation de la zone des pas géométriques a considérablement changé.

L'objectif initial des Pas géométriques a été largement supplanté par leur potentiel de génération de revenus grâce aux baux, en particulier pour le développement touristique en bord de mer.

Il est difficile d'imaginer que Colbert et Decaen auraient pu prévoir un tel développement.

Au fil du temps, les plus aisés des Mauriciens ont obtenu des baux sur la zone des pas géométriques, et ils y ont construit des résidences secondaires ou des villas de luxe⁵⁷.

Dans les années 1980 la décision a été prise par le gouvernement mauricien de faire du pays une destination phare dans l'océan Indien. Ces années voient la

56 Articles 7 et 10 du texte de 1982.

57 Sur cette problématique, voir Alexandre Magnan '*Tourisme et réserves d'espaces pour les pratiques locales sur les littoraux de l'île Maurice*', *Les Cahiers d'Outre-Mer*, 240, Octobre-Décembre 2007. Voir également H Pébarthe *Le tourisme, moteur du développement de la République de Maurice ? Un secteur à aménager, des lieux à intégrer* (Thèse de doctorat Géographie, Université Paris IV – Sorbonne, 2003).

construction de nouveaux hôtels 'accent est mis sur les loisirs et les revenus générés par le tourisme'⁵⁸.

Avec le développement de l'aéroport à Maurice et des services de transport aérien modernes, l'attrait des plages de Maurice s'est étendu aux personnes extérieures à Maurice, ce qui a créé le besoin d'hébergements touristiques⁵⁹.

En pratique sous couvert de développement de sites touristiques et de loisirs désormais toutes les principales zones côtières et pratiquement tout le front de mer accessible de l'île Maurice sont occupées⁶⁰.

L'emplacement privilégié pour de tels développements empiètent sur la zone des Pas géométriques puisqu'on recense 116 sites hôteliers occupant 7 millions de mètres carrés 1309 camping qui occupent 3,5 millions de mètres carrés de Pas géométriques et 88 plages publiques occupant 286 hectares pris sur la zone des Pas géométriques.

La presse mauricienne s'est récemment fait l'écho du constat établi par SOS DPM 97.4 un collectif pour la Préservation du domaine public maritime, qui:⁶¹

a identifié 28 établissements de restauration ou hôteliers sur le Domaine Public Maritime terrestre ou zone des 50 pas géométriques, sur le territoire de la commune de Saint-Paul, face au lagon, de Boucan Canot à Trou d'Eau, sur une portion côtière d'une douzaine de kilomètres. Parmi ces établissements, plusieurs se situent sur la plage et exercent illégalement leurs activités.

58 Jean-Michel Jauze « Grand Baie (île Maurice) : côté jardin, côté cour », *Cybergeo: European Journal of Geography, Space, Society, Territory*, document 490, 03 March 2010. Voir également A Maudho « Les impacts sociaux et spatiaux du développement touristique : étude du cas de Grand-Baie, île Maurice » (Mémoire de maîtrise de géographie, Université de La Réunion, 2004).

59 Budel L, 2004 – *Statut et usage des plages de la région touristique nord de l'île Maurice (océan Indien) : éléments pour une meilleure gestion du littoral*. Saint-Denis : Mémoire de maîtrise de Géographie, Université de La Réunion, 127 p. Voir également P Chellapermal 1989 « L'interaction développement et culture : le cas de l'île Maurice » In *Culture, identité et développement*, Colloque du Comité de la Culture de l'Éducation et de l'Environnement de la Région Réunion, 6-8 juillet 1989. Saint-Denis : p. 27-31.

60 L'île Maurice compte aussi 49 îlots dont 11 sont privatisées, 7 sont des réserves naturelles et 8 des parcs nationaux.

61 M Patou-Parvédy 'Saint-Paul: des établissements de restauration et hôteliers seraient en situation d'illégalité sur les plages de la côte ouest' *LINFO.RE* –1er.08.2022. Sur l'augmentation croissante des panneaux d'affichage invitant les vacanciers se rendant sur quelques plages mauriciennes à circuler, voir A Barbès-Pougnnet 'Pas géométriques, domaine public et panneaux d'affichage' *JLM*, 12 janvier 2017.

THE FIFTY STEPS – FROM A ZONE OF EXCLUSION TO ONE OF WELCOME

I INTRODUCTION

The seashore and land immediately adjacent to the *pas géométriques* and the banks of rivers and lakes and the land immediately adjacent all have a special interest to states and individuals. The state is primarily interested in defence – whether for military purposes or against the effects of nature. The area may also be used for 'embellishments' by way of port facilities and towns. The use of inland waterways has similar state purposes for defence and transport purposes.

Much in the modern world can be attributed to Justinian and here too it is in the *Institutes* in Book II that Justinian sets out the law relating to "The Different Kinds of Things". Title I begins with a discussion of private and public ownership:⁶²

- (1) Thus, the following things are by natural law common to all – the air, running water, the sea, and consequently the sea-shore. No one therefore is forbidden access to the sea-shore, provided he abstains from injury to houses, monuments, and buildings generally; for these are not, like the sea itself, subject to the law of nations.
- (2) On the other hand, all rivers and harbours are public, so that all persons have a right to fish therein.
- (3) The sea-shore extends to the limit of the highest tide in time of storm or winter.
- (4) Again, the public use of the banks of a river, as of the river itself, is part of the law of nations; consequently every one is entitled to bring his vessel to

62 J B Moyle *The Institutes of Justinian* (5th ed, Oxford, 1913). Book II, Title I:

1. Et quidem naturali iure communia sunt omnium haec: aer et aqua profluens et mare et per hoc litora maris. nemo igitur ad litus maris accedere prohibetur, dum tamen villis et monumentis et aedificiis abstineat, quia non sunt iuris gentium, sicut et mare.

2. Flumina autem omnia et portus publica sunt: ideoque ius piscandi omnibus commune est in portibus fluminibusque.

3. Est autem litus maris, quatenus hibernus fluctus maximus excurrit.

4. Riparum quoque usus publicus est iuris gentium sicut ipsius fluminis: itaque navem ad eas appellere, funes ex arboribus ibi natis religare, onus aliquid in his reponere cuilibet liberum est, sicuti per ipsum flumen navigare. sed proprietates earum illorum est quorum praediis haerent: quae de causa arbores quoque in iisdem natae eorundem sunt.

the bank, and fasten cables to the trees growing there, and use it as a resting-place for the cargo, as freely as he may navigate the river itself. But the ownership of the bank is in the owner of the adjoining land, and consequently so too is the ownership of the trees which grow upon it.

The issues are not unfamiliar to New Zealanders in the 21st century: Debate has reverberated around the ownership of and access to the foreshore and seabed and, albeit with less intensity, around lake frontages and the banks of rivers.⁶³

Many thousands of kilometres away, the island of Mauritius has a system for managing its coastal perimeter both for defence and other purposes. It is the features of that management system that are the focus of this paper. Reminiscent of Justinian's *Institutes* and of the law of other countries, the law of Mauritius on this matter is unique and of longstanding. A feature of particular interest is the change of purpose of the littoral zone from defence to diversions.

Mauritius has had a varied history.⁶⁴ There were no indigenous people but after a period when the island was a Dutch entrepôt, France became the first colonial power, followed by the United Kingdom. The islands of Mauritius, of which the island of Mauritius is the principal one, became part of the French colonial regime in 1715 under the name *Isle de France*. It was ceded to the British in 1810 and became an independent state in 1968.

The Treaty of Capitulation of 1810 became effective in 1814 by virtue of the Treaty of Paris. The French military had included, among the conditions of capitulation to the British authorities, three conditions:⁶⁵ the retention in Mauritius of its religion, customs, and laws then currently in force.

Over the years and to varying extents, these conditions have been respected with the result that Mauritius law today retains the basic principles both of French law

63 See eg Land Act 1974, ss 14-129, Foreshore and Seabed Act 2004 (repealed by the Marine and Coastal Area (Takutai Moana) Act 2011) and the Walking Access Act 2008 (and its predecessors). In respect of the "King's Chain" see Graham E Anderson "The Queen's Chain" PANZ Monograph Number 4 (December 1977).

64 The Portuguese mariners were the first Europeans to sight and visit Mauritius in the early 16th century. The island was uninhabited until 1598 when the first Dutch settlers arrived. They called the island Mauritius in honour of

Prince Maurice of Nassau. For the history of Mauritius see, above n 3, Selvon *L'Histoire de Maurice: des origines à nos jours* (Éd MDS, Rose-Hill (Maurice), 2003). See also D Hollingworth *They Came to Mauritius* (Oxford University Press, London, 1965).

65 Article 8 of the Capitulation of 3-12-1810.

and of the English Common Law. In this way, as Professor Blanc-Jouvan stated, Mauritius has created "a synthesis between the two systems which are quite different in terms of their legal techniques and which belong to two different families of law".⁶⁶ The law of Mauritius has become progressively blended.

By the application of the Napoleonic codes, private law is strongly imbued by French influences. The situation is different in relation to procedural rules and the rules of evidence which are essentially of English origin. These features are reinforced by court practice which requires the use of English by barristers in the courts.

The *pas géométriques* is an example of the rules relating to the public domain. It provides clear evidence of the French colonial heritage.⁶⁷ Its evolution in French public law, particularly in the departments and overseas communities, has similarities with that of Mauritius law.

II PAS GEOMETRIQUES IN FRENCH LAW

The creation of the 50 paces zone goes back to the Edict of Paris of 28 May 1664⁶⁸ when the West Indies Company (Compagnie des Indes occidentales) was responsible for the administration of the French possessions in America.

Colbert, the commander of the French navy and close advisor to King Louis XIV, proclaimed in an 1671 Ordinance that the coastal belt of all French territories was to be put in reserve for the benefit of the French government and that it would become part of the royal domain. The area was first known by the name 'fifty paces of the King' (*cinquante pas du Roi*) and later as the 'geometric paces' (*pas géométriques*). It was summarily described in the Ordinance of Colbert as "all that the sea covers

66 Mathilda Twomey *Legal Metissage in a Micro-Jurisdiction: The Mixing of Common Law and Civil Law in Seychelles* (CLJP, 2017); See also, above n 5, Institut français de Maurice (IFM), *Droit de l'Île Maurice*, *L.G.D.J Collection, Bibliothèque de l'Association Henri Capitant* 22/02/2022; Jonas Knetsch « Le Métissage Juridique Dans Deux 'Petits États' De l'océan Indien: Maurice Et Les Seychelles » in CLJP Hors-Série Volume XXIII, 2019 *Small States : A Collection of Essays*. On the notion of mixed legal heritage within a legal system see eg René David and John Brierley *Major Legal Systems in the World* (3rd ed, Stevens & Sons, 1985).

67 See for some Mauritius cases *Duval v Brue* (1886) MR 6, *Lebret v R* (1874) MR 38 and, more recently, *The Raphael Fishing Company Ltd v The State of Mauritius & Anor* [2008] UKPC 43, (30 July 2008) esp paras 7 and 33.

68 And earlier eg the Declaration of Louis XIII which was made in May 1628 (Recueil Isambert, Paris, Belin-Leprieur, Plon, 1821-1833, vol XVI, p 216). See above n 8.

and uncovers as far as the spring tide reaches". It was not until the Royal Ordinances of the 19th century that there was a more precise definition.

The Arrêté of Decaen of 5 May 1806 in Mauritius described the area as "not less than 50 paces of five feet" measured from the high tide mark - in practice this was at least 81.21 metres.⁶⁹ The result was an area of reserved land above the high tide mark which became part of the public domain and as such could not be appropriated to private purposes.

The inalienable character of the area was confirmed by the following Royal Ordinances:

The Royal Ordinance concerning the government of Bourbon and its dependencies of 21 August 1825.

The Royal Ordinance concerning the government of Martinique, Guadeloupe and its dependencies of 9 February 1827; and

The Royal Ordinance concerning the government of French Guiana of 27 August 1828.

The creation of the *pas géométriques* was seen to fulfil three main principles.⁷⁰ First, it was useful to ensure the defence of the territory. Further, free access to the area was given to naval captains to enable them to take wood for their ships without having to get the permission of the local inhabitants. And there was the social welfare consideration which allowed plots on the strip to be allocated to persons who could not afford to acquire land, and to locals to graze their animals. This, over time, enabled people to live in the zone despite the inalienable and imprescriptible character of the land.

Although in *Martinique* and *Guadeloupe*⁷¹ some attempts were made by way of cession of title or the benefit of the operation of the rules of acquisitive prescription, to regularise the situation for the occupiers of plots which had been granted to them.⁷² It was not until the decree of 1955 that the classification of *pas géométriques* was removed and the land became land in state ownership as distinct from being in the

69 For the history of the '50 pas géométriques' and their purpose, see Th Baude *Étude sur les cinquante pas géométriques* (Imprimerie Deslandes, 1918).

70 See above n 13.

71 See above n 15 for the change of character of the pas géométriques in Guadeloupe and Martinique.

72 On these matters see above n 16.

public domain. This did more than regulate the situation. The declassification resulted in an increase in the number of people occupying the zone. Therefore, the law of 30 December 1996⁷³ was passed to "put an end to more than two centuries of incoherence in the management of the zone which affected about 40,000 families and 150,000 people", and to acknowledge the acquired rights of the occupants of the area in the overseas departments. For this purpose, an agency was created to:

check the validity of title documents issued before 1955 with a view to regularising the use of this area of land or on the other hand of freeing non-eligible lands and proposing solutions of relocation for the occupants.

The *loi littoral* was passed on 3 January 1986. It applied to all French territory and reclassified the *pas géométriques* within the French maritime public domain. In this way this strip of coastal land had once again its inalienable and imprescriptible character. This marked the end of the *pas géométriques* because, apart from a small number of exceptions there could be no transfer of title nor any appropriation of the area by means of prescription. However, as Klein pointed out the *pas géométriques* has not disappeared from the French overseas territories.⁷⁴ Indeed since there is no single set of laws, as each territory is a unique case, the 50 paces still exists in Guadeloupe, Martinique, French Guiana, Réunion, Mayotte, New Caledonia, the overseas communities of St Martin and in the Marquesas Islands of French Polynesia. This is because not only do the features of each coastline differ, but because at a certain time in history these areas were inhabited and would have been able to be the subject of private acquisition notably after the decree of 1955.

In *French Guiana* the existence of the *pas géométriques* goes back to the 17th century. It is defined "by reference to the boundaries of the sea coast (art L5111-2 of the General Code on the Property of Public Entities). These pieces of land are subject to the laws limiting the maritime public domain which deal with all the sea coast of French Guiana and require regular updating given the constant changing of the coastline. To this should be added the fact that it is almost impossible to verify grants and leases given between 1955 and 1986 since the necessary evidential documents have disappeared. Effectively the *pas géométriques* no longer exist in French Guiana.⁷⁵

73 See above n 18.

74 Judith Klein « *Domaine public, réserve domaniale dite des "50 pas géométriques" : entre la France et l'outre-mer, quelles différences ?* » *Géoconfluences*, December 2003.

75 See above n 24.

On the island of *Réunion* (formerly the island of Bourbon) the director of the East India Company established the *pas géométriques* in 1723. They were subsequently made part of the maritime public domain and had their boundaries fixed in 1876. The process of declassification of the zone, and its becoming part of the private sector, began with the decree of 13 January 1922 and was expanded on by decrees of 30 June 1955 and 3 June 1961. The reform process came to an end in 1974. It is now possible to alienate land within the zone. The *loi littoral* of 1986 reintegrated the area into the state public domain, but did not disturb the previous grants with the result that currently the *pas géométriques* in Réunion relate to an area of 2370 hectares of which 1594 hectares are surveyed - 68% are in the public domain and 32% are private property.⁷⁶

Mayotte had a succession of administrative laws prior to becoming a department in 2011. It knew nothing of *pas géométriques* until it was integrated into the Kingdom of France,⁷⁷ but because Mayotte was attached administratively to Madagascar, the *pas géométriques* system did not apply in it until 1926. The area is now defined by the provisions of art L5331-4 of the General Code concerning the property of public entities and by the prefectural decree which set the boundaries of the maritime public domain in 2002.

The customary rules of Mayotte do not require ownership documents and so it is difficult to grant recognition of the declassification of part of the *pas géométriques*. The result is that the French government prioritises the granting of temporary permits to occupy the public domain.⁷⁸

In *New Caledonia* the organic law of 19 March 1999 in art 45 sets out the laws relating to the management and the boundaries of the maritime public domain including those of the *pas géométriques* which is within competence of the provinces.⁷⁹

The first reference to the *pas géométriques* in New Caledonia was in 1855 in relation to a "coastal reserve" and was to "an area of 40 metres from the upper limit of the high tide at the equinox". In 1867 this was increased from 40 metres to 81.2 metres. The setting up of this reserved area in New Caledonia reflected the same

76 See above n 13.

77 See above n 32.

78 See above n 34.

79 See Ruffenach above n 35. Islands which are not within a boundary of a province, and the seabed and the subsoil of the seabed of the port of New Caledonia, are part of the public domain.

objectives as those which led to its creation in France and in the other colonies ie defence of the coastal area, access for naval captains for revictualing, and a place for artisans to build and reside.

Although the principle of inalienability of all or part of the zone was clear, the state by successive declassifications of the areas, notably by decree of 27 July 1930 and the law of 1955, allowed and maybe even encouraged, the grant of private title to a part of the littoral area.⁸⁰

A local law of 11 January 2002 relating to the public domain of New Caledonia and its provinces harmonised the decrees and extended the zone.⁸¹

The pas géométriques zone is a strip of land of 81.2 metres width which extends from the upper limit of the seashore (ie 50 pas géométriques). It is 40 metres wide when the owners of the related plots can prove that they have a document of title. The rights of third persons which flow from valid agreed documents -

- Before the setting up of the inalienable zone of 40 metres in 10 April 1855, or
- After the declassification of the pas géométriques zone by decree of 18 June 1890...,

are expressly reserved.

In *French Polynesia* the "50 paces of the king" became the "50 geometrical metres" and existed only in the Marquesas. That area is part of the public domain and is inalienable and imprescriptible.⁸²

Roucaute⁸³ notes that although the seaboard of French Polynesia and its archipelagos are under the same system as that of France, the exception for the Marquesas is justified by a desire to not disturb the customs and uses of the autochthonous peoples who had spontaneously ceded to France. Since the enactment of 1902 law, Marquesans have consistently sought the return of this zone because of the symbolic value they attached to it.⁸⁴

80 Ruffenach, above n 35.

81 Above n 36.

82 Above n 42.

83 Above n 43.

84 Above n 44.

The law on the status of French Polynesia of 2004 made clear that French Polynesia included the area known as the 50 *pas géométriques* of the Marquesas.⁸⁵ Article 3 of the decision of 12 February 2004 made a distinction between the natural public domain and the artificial public domain and placed the 50 paces of the Marquesas (50 *pas géométriques*) within the natural public domain of French Polynesia.⁸⁶

III PAS GEOMETRIQUES IN MAURITIUS

A An Institution from its French Colonial Past

The first reference to *pas géométriques* in Mauritius law is in the Civil Code. The basic principles had already been indicated by the Arrêté of Decaen of 5 May 1807 as part of the defence against the British. Notably because the British military was threatening this small but strategically placed French outpost.

Decaen was the Lieutenant-Governor of the French colony of Mauritius in the early 19th century. In the Arrêté of 5 May 1807 he decreed that:⁸⁷

1. The areas reserved at the sea coast, known as the 50 geometric paces, are held along all the coasts of the islands of France and Bonaparte; these reserves are inalienable.
2. The breadth of the reserved area of the geometric paces is measured from the point on the seashore reached by high seas in spring tides.

In every case, the breadth will include the area deemed necessary for the defence of the coast, and must also provide what must exist for the pasturage and moving of stock.

In France the Code Civil de Français was promulgated in An XII (1804). It was extended to Mauritius in 1808. Article 538 of that Code provided *inter alia* that:⁸⁸

85 Article 47 of the Organic Law n° 2019-706 of 5 July 2019.

86 See above n 47.

87 « 1. Les réserves des bords de la mer, dites des cinquante pas géométriques, sont maintenues sur toute l'étendue des cotes des îles de France et Bonaparte ; ces réserves sont inaliénable.

2. La largeur de la réserve des pas géométriques est comptée à partir de la ligne des rivages baignée par la haute mer dans les grandes marées.

Dans tous les cas, ladite largeur comprendra l'espace jugé nécessaire à la défense de la côte, sans perdre de vue celui qui doit exister pour les pacages et le parcours de troupeaux. »

88 Trans, E Blackwood Wright *The French Civil Code* (Stevens & Sons, London, 1908) p 93, art 538:

...the sea-shore, ancient beaches which have been raised artificially, or which have been left permanently high and dry by the act of nature; ports, havens, anchorages, and generally all parts of French territory which are not capable of being private property, are considered part of the property of the State.

The sequence for the Mauritius story of the 50 steps is therefore: the Code Decaen, the Code Napoléon, and then the Pas Géométriques Ordinance of 1895.

The general structure of that Arrêté was used in the text of 30 September 1895. Successors are now known as the Pas Géométriques Act and as at 2024 is the law in force in Mauritius.

The principle is clear that this zone is part of the public domain of Mauritius and that it is inalienable and imprescriptible. Its limit is calculated from the highest tides of winter and can never be less than 81.21 metres even though the strip does not have a constant width because of the topography of the island. The Act also sets out the areas of these zones, the way in which leases can be granted over them, and the rights and obligations of a lessee. The power to grant leases is conferred on a government Minister who can, by private contract or by public advertisement, grant leases in the area. A condition requiring the planting of trees must be included in every lease. Felling trees on the *pas géométriques* requires the approval of the Minister and must be a condition in every lease. Further the lessee must prevent the unauthorised taking of trees from the leased property. A lease may also be granted for the planting of coconut palms.

B Institution Diverted from its Initial Purposes

Two centuries after Decaen, defence matters are no longer an issue concerning the *pas géométriques*. Although the legal concept has remained practically unchanged in law, the use of the zone has changed a great deal in practice. The original purpose has been significantly replaced by the potential of the area to generate revenue from the grant of leases and by the development of seaside tourism. Over the years wealthy Mauritians have obtained leases in the area and have built second homes and deluxe villas there.⁸⁹

« ...les rivages, lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, et généralement toutes les portions du territoire national qui ne sont pas susceptibles d'une propriété privée, sont considérés comme des dépendances du domaine public ».

89 See above n 57, esp Pébarthe « *Le tourisme, moteur du développement de la République de Maurice? Un secteur à aménager, des lieux à intégrer* » (Thèse de doctorat Géographie, Université Paris IV – Sorbonne, 2003).

In the 1980s, the Mauritius government decided to make the country a prime tourist destination in the Indian Ocean. These years saw the construction of new hotels where "the accent was placed on pleasure seeking and the money generated by tourism".⁹⁰ With the development of the international airport in Mauritius and modern air services, the beaches of Mauritius have attracted many from outside Mauritius and that in turn has created the need for many tourist hotels.⁹¹ As a result of the development of tourist sites and attractions, the main coastal areas and much of the accessible seafront of Mauritius are occupied.⁹² This development impacts on the *pas géométriques* where at a recent count there were 116 hotel developments covering 7 million square metres, 1309 holiday homes which account for 3.5 million square metres, and 88 public beach areas covering 286 hectares of the *pas géométriques*.

It is difficult to imagine that Colbert and Decaen would have foreseen these developments.

90 See above n 58.

91 See above n 59.

92 According to *mru2025.org* (recently deleted) the island of Mauritius also has 49 islets of which 11 are private property, 7 are nature reserves, and 8 are national parks.