



**HAL**  
open science

## Le foncier en Polynésie française

Juliette Charpy

► **To cite this version:**

Juliette Charpy. Le foncier en Polynésie française. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2016. dumas-01685785

**HAL Id: dumas-01685785**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01685785>**

Submitted on 16 Jan 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS  
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

---

MÉMOIRE

Présenté en vue d'obtenir

Le **DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM**

Spécialité : Géomètre et Topographe

Par

**Juliette CHARPY**

---

Le foncier en Polynésie française

Soutenu le 4 juillet 2016

---

JURY

**PRESIDENT :** Monsieur Mathieu BONNEFOND

**MEMBRES :** Monsieur Jérôme BOUISSOU, professeur référent  
Monsieur Thierry BLEARD  
Monsieur Jean-Marie SEÏTE  
Monsieur Jérôme VERDUN

**MAITRE DE STAGE :** Monsieur Stéphane LESSENE, Géomètre-Expert

## Avant-propos

Au cours de la troisième et dernière année d'études à l'ESGT, nous avons réalisé, tout au long du mois de janvier 2016, un projet préprofessionnel, par groupes de trois, portant sur l'un des sujets proposés par nos professeurs ou par des commanditaires extérieurs.

Le sujet que j'ai choisi, proposé par deux professeurs de l'école, concernait l'étude des spécificités foncières de la Guyane française. Mes camarades et moi-même nous sommes donc penchés pendant un mois sur les nombreuses questions foncières propres à la Guyane, notamment l'absence de titres de propriété pour la majorité des agriculteurs guyanais, les traditions guyanaises en matière de terre, les difficultés d'accès de certaines zones reculées dans la forêt amazonienne, les difficultés d'application des lois françaises et les solutions mises en place pour réglementer la gestion des terres de cette région monodépartementale d'outre-mer.

C'est au cours de la réalisation de ce projet qui me passionnait, que l'idée m'est venue d'étendre la question des spécificités de la gestion foncière à d'autres territoires français ultra-marins. J'ai donc postulé aux Antilles, en Guyane, à la Réunion et en Polynésie française afin de trouver un stage se rapprochant du projet que nous avons réalisé.

C'est ainsi que le cabinet Geofenua, situé à Papeete sur l'île de Tahiti, à plus de 15000 km de la métropole, a accepté de m'accueillir pour étudier le foncier en Polynésie française et les solutions qui pourraient être proposées afin d'améliorer sa gestion.

## Remerciements

Je tiens à remercier vivement :

- Stéphane Lessene, géomètre-expert, mon maître de stage, pour avoir eu l'amabilité de m'accueillir au sein de son cabinet et m'avoir accompagnée tout au long de ce travail de fin d'études.
- Mon professeur référent, M. Bouissou, pour son encadrement et ses conseils durant ces cinq mois de stage.
- Tous les interlocuteurs qui m'ont permis, de près ou de loin, d'écrire ce rapport.
- Valérie, ma colocataire, pour m'avoir guidée et accompagnée dans ma découverte de la Polynésie.

J'ai une pensée pour tous mes amis de l'ESGT, qui m'ont aidée à arriver au bout de mes études, avec une mention spéciale pour Pierre Baudet.

Enfin, c'est à mes sœurs et mes parents que vont mes pensées et remerciements. Ils ont su me soutenir et ont cru en moi tout au long de ma scolarité et plus particulièrement durant ce stage de cinq mois passé loin d'eux, dans ce magnifique pays que je n'aurai malheureusement pas eu l'occasion de leur faire découvrir.

## Liste des abréviations

<b>A</b>	AG :	Assemblée Générale
	Art. :	Article
	APF :	Assemblée de Polynésie Française
<b>C</b>	C. civ. :	Code civil
	CCOMF :	Commission de Conciliation Obligatoire en Matière Foncière
<b>D</b>	DAF :	Direction des Affaires Foncières
	DGAE :	Direction Générale des Affaires Economiques
	DOM :	Département d’Outre-Mer
<b>E</b>	EFO :	Etablissements Français d’Océanie
	ESGT :	Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes
<b>G</b>	GIP :	Groupement d’Intérêt Public
	GIRTEC :	Groupement d’Intérêt pour la Reconstitution des Titres de propriété en Corse
<b>P</b>	PIB :	Produit Intérieur Brut
	POM :	Pays d’Outre-Mer
	PV :	Procès-Verbal
<b>T</b>	TFE :	Travail de Fin d’Etudes
	TGI :	Tribunal de Grande Instance
	TNAD :	Tahiti Nui Aménagement et Développement
	TOM :	Territoire d’Outre-Mer
	TPI :	Tribunal de Première Instance
<b>Z</b>	ZEE :	Zone Economique Exclusive
	ZPG :	Zone des 50 Pas Géométriques

## Glossaire

<i>Aitau</i>	:	Prescription acquisitive
<i>Akaiki</i>	:	Chef
<i>Faamu</i>	:	Mode d'adoption traditionnel
<i>Marae</i>	:	Temple
<i>Ngati ('ati)</i>	:	Clan
<i>Opu hoe</i>	:	Groupe familial proche
<i>Opu fetii</i>	:	Groupe familial étendu
<i>Tauha</i>	:	Garant de la mémoire familiale
<i>Tomite</i>	:	Titre de propriété

## Table des matières

AVANT-PROPOS.....	2
REMERCIEMENTS .....	3
LISTE DES ABREVIATIONS.....	4
GLOSSAIRE.....	5
TABLE DES MATIERES .....	6
INTRODUCTION .....	8
PARTIE I : LES COUTUMES POLYNESIENNES ET LE DROIT METROPOLITAIN.....	12
<b>I.1 - Les us et coutumes polynésiens avant la découverte des îles .....</b>	<b>12</b>
I.1.1 – Le mode de fonctionnement de la société polynésienne.....	12
I.1.2 – Traditions concernant l’appartenance des terres .....	12
I.1.3 – Le changement de nom et l’accord oral .....	14
<b>I.2 – L’articulation entre le droit métropolitain et les coutumes polynésiennes à l’arrivée des européens.....</b>	<b>15</b>
I.2.1 – Les décrets d’application du Code civil.....	15
I.2.2 – La mise en place de l’état civil .....	16
I.2.3 – Les règles en matière de terre, de la découverte à aujourd’hui .....	16
I.2.4 – La création du service du cadastre .....	19
PARTIE II : SOURCES ET IMPACTS DE LA PROBLEMATIQUE FONCIERE EN POLYNESIE .....	21
<b>II.1 – Les sources des problèmes fonciers .....</b>	<b>21</b>
II.1.1 – L’instabilité politique de la Polynésie française.....	21
II.1.2 – La complexité et le coût des procédures de sortie d’indivision .....	21
II.1.3 – La difficulté de retracer les titres de propriété .....	22
II.1.4 – Le cadastre est-il un frein à la résolution des problèmes fonciers ? .....	24
II.1.5 – La peur des licitations .....	25
II.1.6 – L’éloignement des archipels .....	25
II.1.7 – La compétence législative du Pays en matière foncière .....	26
<b>II.2 – La question foncière : un frein au développement économique et social du Pays.....</b>	<b>27</b>
II.2.1 – Impact social .....	27
II.2.2 – Impact économique.....	28
PARTIE III : ELEMENTS DE COMPARAISON .....	30
<b>III.1 – Comparaison avec un DOM : cas de la Martinique.....</b>	<b>30</b>
III.1.1 – Les problèmes fonciers en Martinique .....	30
III.1.2 – Comment sont gérés ces problèmes fonciers en Martinique ?.....	31
<b>III.2 – Comparaison avec l’Afrique de l’Ouest*.....</b>	<b>32</b>
III.2.1 – Les problèmes fonciers en Afrique de l’Ouest.....	32

III.2.2 – L’existence du domaine national.....	34
III.2.3 – Axes de travail .....	34
<b>III.3 – Comparaison avec la métropole .....</b>	<b>35</b>
III.3.1 – Comment gère-t-on l’indivision en métropole ? .....	35
III.3.2 – Comment sort-on de l’indivision en métropole ?.....	36
<b>PARTIE IV : QUELLES SOLUTIONS POUR LES PROBLEMES FONCIERS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE ? .....</b>	<b>40</b>
<b>IV.1 – Les structures spéciales créées pour la gestion foncière du territoire.....</b>	<b>40</b>
IV.1.1 – La Direction des Affaires Foncières (DAF) .....	40
IV.1.2 – La Commission de Conciliation Obligatoire en Matière Foncière (CCOMF).....	40
IV.1.3 – Le tribunal foncier en Polynésie française .....	41
IV.1.4 – Le collège d’experts.....	42
<b>IV.2 – Quelles solutions ont déjà été appliquées pour améliorer et faciliter la gestion des litiges fonciers en Polynésie ? .....</b>	<b>42</b>
IV.2.1 – Mise en place d’un groupe de travail .....	42
IV.2.2 – La jurisprudence.....	43
IV.2.3 – Mise à disposition de plus de moyens matériels et humains.....	43
IV.2.4 – Les textes de loi .....	44
IV.2.5 – Les amendements en cours.....	44
<b>IV.3 – Quelles solutions pourrait-on envisager pour améliorer et faciliter la gestion foncière en Polynésie ?.....</b>	<b>46</b>
IV.3.1 – Aide financière .....	46
IV.3.2 – D’un point de vue législatif.....	46
IV.3.3 – La sécurisation foncière des titres de propriété.....	48
IV.3.4 – La gestion de l’indivision .....	50
IV.3.5 – Le remembrement .....	52
IV.3.6 – Faire du bornage un acte translatif .....	52
<b>CONCLUSION ET PROPOSITION .....</b>	<b>53</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>60</b>
<b>TABLE DES ANNEXES.....</b>	<b>62</b>
<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>73</b>
<b>RESUME .....</b>	<b>74</b>
<b>POSTER.....</b>	<b>79</b>
<b>SYNTHESE.....</b>	<b>80</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>80</b>

## Introduction

La Polynésie française est un ensemble d'îles situées dans le sud de l'océan Pacifique, à environ 6000km de l'Australie, 4000km de la Nouvelle-Zélande, 6500km de Los Angeles et 16000km de la France métropolitaine<sup>1</sup>. Sa ZEE s'étend sur une superficie aussi grande que celle de l'Europe, soit 5,5 millions de km<sup>2</sup> et elle compte au total 118 îles, dont seulement 76 sont habitées, réparties sur 5 archipels :

- Archipel de la Société (comprenant notamment les îles de Tahiti et Bora-Bora)
- Archipel des Tuamotu
- Archipel des Gambier
- Archipel des Australes
- Archipel des Marquises

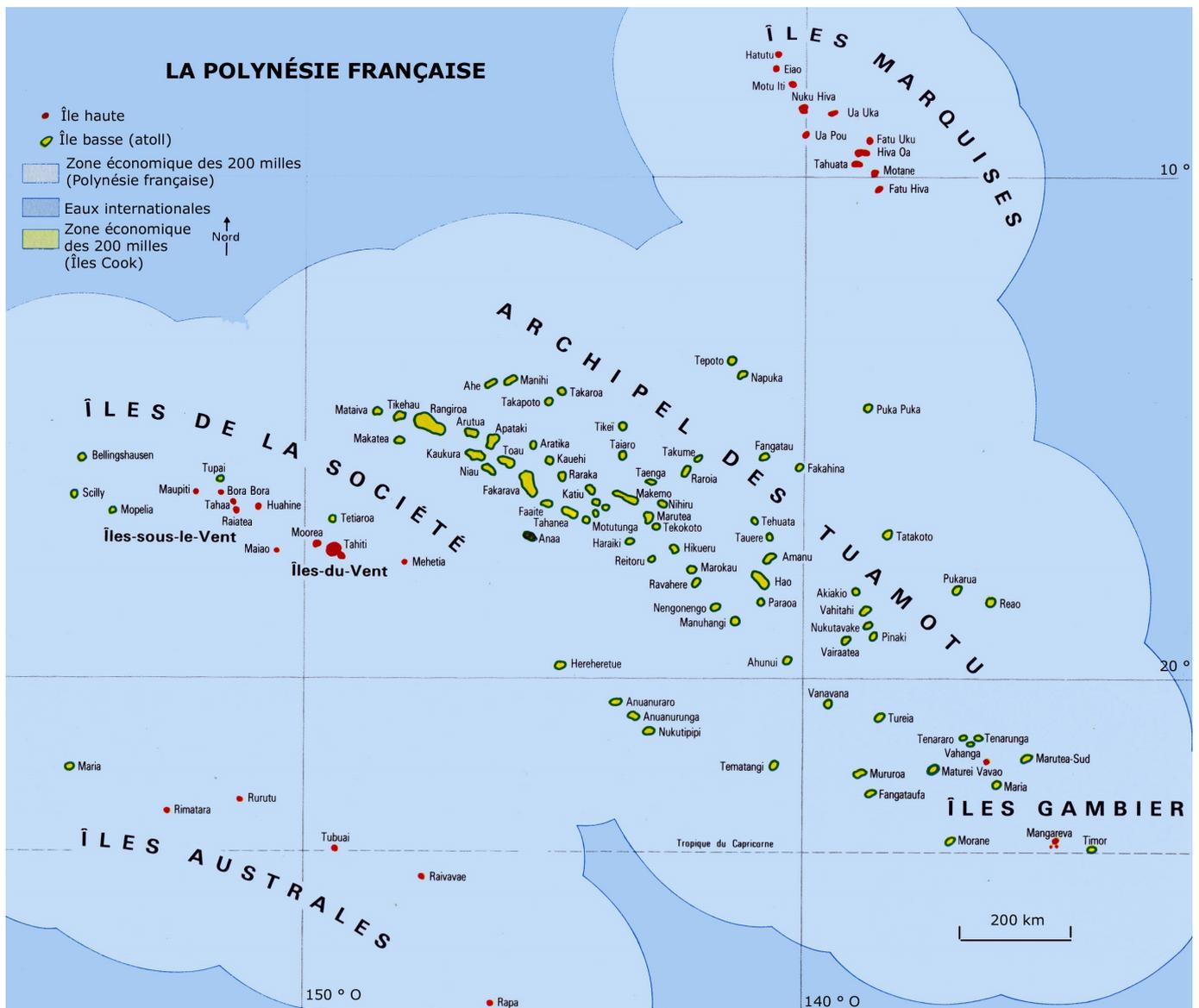


Figure 1 : Carte de la Polynésie française  
Source : www.des.pf

<sup>1</sup> Source : <http://fr.distance.to/Paris/Tahiti>

Son chef-lieu est la ville de Papeete, située sur l'île de Tahiti. La Polynésie française compte environ 270 000 habitants dont 183 000 à Tahiti.

On trouve aujourd'hui en Polynésie trois communautés ethniques distinctes : les polynésiens en majorité (78%), les européens (12%) et les asiatiques (10%)<sup>2</sup>.

La communauté asiatique (principalement d'origine chinoise) est arrivée en Polynésie lorsque des plantations de coton y ont été implantées. Les chinois, main d'œuvre peu onéreuse, ont été déplacés pour travailler dans ces plantations en 1865 et sont restés sur place après la fermeture des exploitations de coton.

On trouve également ce que l'on appelle couramment ici les « demis », qui sont le fruit d'un métissage entre européens et polynésiens ou chinois et polynésiens.

Les premiers habitants de la Polynésie apparurent aux îles Marquises au début de notre ère, au cours du 1er siècle, puis aux îles de la Société vers 300 après J.-C. Selon les hypothèses, ils seraient issus d'un mouvement migratoire d'Austronésiens ayant navigué depuis l'Asie du Sud-est, vers Taiwan, les Philippines, l'Indonésie, pour arriver finalement en Polynésie.

Le premier Européen à visiter Tahiti est le lieutenant britannique Samuel Wallis qui accoste le 17 juin 1767. Il baptise l'île « Île du Roi George ». Samuel Wallis quitte l'île quelques semaines plus tard. Le 2 avril 1768, c'est l'explorateur Louis-Antoine de Bougainville qui accostera dans la même baie que Samuel Wallis. Il ne restera qu'une dizaine de jours sur cette île qu'il surnomme la « Nouvelle-Cythère », en hommage à l'accueil chaleureux et à la douceur des mœurs tahitiennes. James Cook est missionné en juillet 1768 par la *Royal Society*<sup>3</sup> pour observer le transit de Vénus devant le soleil, phénomène qui doit être visible depuis Tahiti le 3 juin 1769. Il arrive donc à Tahiti en avril 1769 et reste sur l'île pendant 3 mois. Cook rassemble de précieuses informations sur la faune et la flore, ainsi que sur la société, la langue et les coutumes. Il reviendra ensuite à Tahiti en 1773, et une dernière fois en 1777.

En 1797, des missionnaires de la *London Missionary Society*<sup>4</sup> débarquent à Tahiti afin d'anéantir les cultes maohi et de christianiser les populations. La culture locale et la structure sociale sont profondément bouleversées après l'arrivée des missionnaires. Ils imposent en effet le port de vêtements couvrant tout le corps, ils interdisent les chants, les danses, les tatouages et les parures de fleurs, toutes ces traditions étant qualifiées d'impudiques.

La christianisation se fait sous le règne de la dynastie des Pomare<sup>5</sup>, qui durera de 1767 à 1842, date à laquelle commence réellement la colonisation française en Polynésie, avec l'annexion des îles Marquises dans un premier temps. Un traité de protectorat sera également signé cette année-là entre la France et la reine Pomare IV pour le Royaume de Tahiti et dépendances, comprenant les îles des Tuamotu, Tahiti, Moorea, Tubuai et Raivavae<sup>6</sup>. Le protectorat est ensuite étendu aux Gambier en 1844 et à l'île de Rapa (Australes) en 1881.

---

<sup>2</sup> Source : wikipedia

<sup>3</sup> La *Royal Society* est une institution fondée en 1660, siégeant à Londres et destinée à la promotion des sciences. Elle est l'équivalent de l'Académie des sciences en France.

<sup>4</sup> La *London Missionary Society* a été fondée en Angleterre en 1795 par des anglicans évangéliques. Elle est à l'origine de nombreuses missions chrétiennes en Asie orientale, dans les îles du Pacifique Sud et en Afrique subsaharienne.

<sup>5</sup> La dynastie des Pomare est issue à l'origine du chef Tū, qui deviendra plus tard Pomare Ier en 1743, qui devint l'intermédiaire des navigateurs de passage et l'hôte des missionnaires. Son fils, Pomare II, s'imposa peu à peu comme l'interlocuteur royal des représentants européens des grandes puissances. Il se convertit à la religion protestante en 1812 et promulgue le Code Pomare en 1819. Viennent ensuite les règnes du roi Pomare III (1819-1827), puis de la reine Pomare IV, qui dut accepter le protectorat français en 1842.

<sup>6</sup> Tubuai et Raivavae sont des îles de l'archipel des Australes.

Enfin, en 1880, le dernier souverain Pomare V cède les territoires du premier protectorat à la France en échange d'une rente viagère pour lui-même et des membres de sa famille<sup>7</sup>.

L'annexion des îles se fait alors progressivement et s'étale sur une soixantaine d'années :

- 1842 annexion des Marquises (réellement effective à partir de 1880),
- 1880 annexion des Tuamotu, Tahiti, Moorea, Tubuai et Raivavae,
- 1881 annexion des Gambier,
- 1887 annexion de Rapa,
- 1898 annexion des Iles-Sous-Le-Vent,
- 1900 annexion de Rurutu,
- 1901 annexion de Rimatara.

### Etapes de construction des Etablissements Français d'Océanie

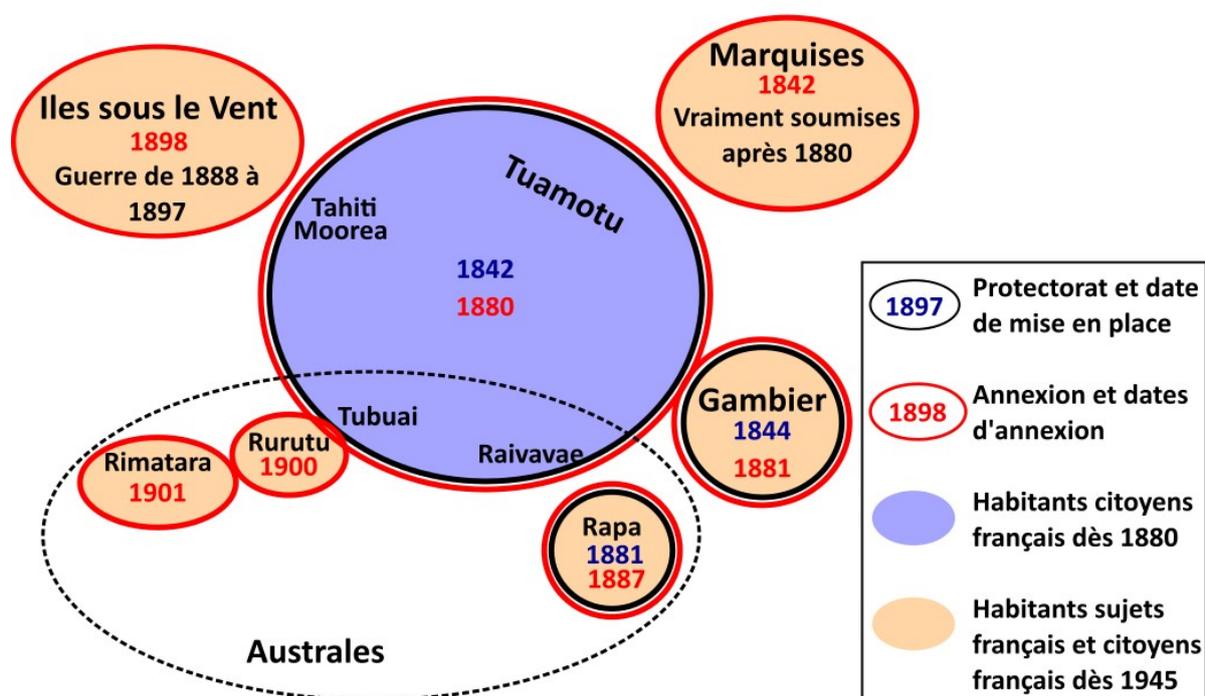


Figure 2 : Schéma des étapes de création des E.F.O.

C'est ainsi que la Polynésie devient les Etablissements Français de l'Océanie (EFO)<sup>8</sup> en 1880. La Polynésie française devient ensuite un TOM (Territoire d'Outre-Mer) en 1958 et est aujourd'hui un POM (Pays d'Outre-Mer)<sup>9</sup>, depuis la loi statutaire de 2004, ce qui lui confère un statut particulier très différent de celui des DOM – TOM et une certaine autonomie par rapport au gouvernement métropolitain.

<sup>7</sup> Annexe 1 : Déclaration du roi Pomare V, du 29 juin 1880, annonçant la réunion à la France des îles de la Société et dépendances.

<sup>8</sup> Jusqu'en 1946

<sup>9</sup> Ce statut est également celui de la Nouvelle-Calédonie.

La Polynésie française s'ouvre vers l'extérieur avec la création de l'aéroport international de Papeete-Faa'a en 1959 et l'île de Mururoa servira de base pour près de 200 essais nucléaires, entre les années 1960 et 1990.

Le président actuel de la Polynésie française est Edouard Fritch, en place depuis 2014. Il succède à la longue présidence de Gaston Flosse<sup>10</sup> qui fut le premier président de la Polynésie française en 1984.

Parmi les sources du droit en Polynésie, on trouve la coutume dans un premier temps, la loi ensuite et enfin la jurisprudence<sup>11</sup>. Il est essentiel d'analyser tout d'abord la coutume car c'est elle qui vient historiquement en premier. En effet, le peuple polynésien a un mode de fonctionnement bien particulier comportant de nombreuses traditions ancestrales. Il s'agit donc d'essayer de comprendre comment la loi s'est organisée et articulée autour de ces coutumes polynésiennes, qu'elle a parfois préservées, ou parfois fait disparaître (Partie I).

Ces coutumes ont été un frein important à l'application du droit métropolitain après l'annexion de la Polynésie par la France. La mise en place d'un nouveau système de droit foncier instauré par l'Etat français et inspiré du système foncier métropolitain s'étend sur plus d'un siècle et est encore un problème d'actualité, provoquant régulièrement des débats entre le gouvernement polynésien et les experts fonciers du territoire, qui attendent plus de prises de décisions. Nous nous intéresserons donc de plus près aux sources des problèmes fonciers de la Polynésie française ainsi qu'à leur impact sur son développement économique et social (Partie II).

Cependant la Polynésie n'est pas le seul endroit rencontrant de telles problématiques foncières. En effet, la plupart des territoires ultra-marins français tels que Mayotte, la Guyane ou les Antilles, sont confrontés à des problèmes fonciers similaires. En fait, ce sont généralement tous les territoires d'anciens empires coloniaux qui sont confrontés à ce type de problème. Il sera donc intéressant d'établir une comparaison avec d'autres pays, d'autres régions du monde rencontrant les mêmes difficultés de gestion foncière afin de connaître les adaptations qui ont été faites dans ces endroits ainsi que leur efficacité (Partie III).

Enfin, l'objectif de ce TFE est de proposer des solutions qui pourraient être apportées afin de résoudre et de faciliter la gestion foncière de la Polynésie française. Nous aborderons donc cette partie en étudiant les principaux acteurs de la gestion du foncier sur le territoire polynésien et les mesures ayant déjà été prises en ce sens. Nous étudierons ensuite les solutions pouvant encore être apportées aux problèmes fonciers rencontrés par la Polynésie française (Partie IV).

---

<sup>10</sup> Gaston Flosse est un homme politique français, né en 1931. Il fut tout d'abord député en 1978 avant d'être le premier président de la Polynésie française de 1984 à 1987. Il réoccupera cette fonction de 1991 à 2004, brièvement en 2005 puis en 2008 et enfin de 2013 à 2014, date à laquelle il perd son mandat après avoir été condamné pour une affaire d'emplois fictifs. L'occupation de cette fonction a fait de lui un homme politique fort et, semble-t-il, apprécié par les polynésiens malgré quelques déboires politiques.

<sup>11</sup> R. CALINAUD, *Les principes directeurs du droit foncier polynésien*, Revue Juridique Polynésienne vol.7, 2001

## Partie I : Les coutumes polynésiennes et le droit métropolitain

### I.1 - Les us et coutumes polynésiens avant la découverte des îles

Lors de la découverte des îles de Polynésie, les habitants avaient des coutumes traditionnelles particulières concernant le régime des terres. Nous n'aborderons pas en effet les coutumes autres que celles qui nous intéressent ici dans le cadre de ce mémoire, c'est-à-dire le mode de fonctionnement de la société polynésienne à cette époque et le mode de possession et de transmission des terres.

Malheureusement, les coutumes foncières n'ont jamais été codifiées ou recensées précisément et donc leur contenu est resté parfois incertain. Les coutumes sont un phénomène évolutif. Elles varient dans le temps, avec l'évolution des techniques et des mœurs<sup>12</sup>.

#### I.1.1 – Le mode de fonctionnement de la société polynésienne

Avant leur découverte par les explorateurs anglais et français, les îles de la Polynésie étaient pour la plupart gérées par un régime de type féodal avec un système de chefferies. Plus on avait de terres, plus on était puissant<sup>13</sup>. Il existe des aristocraties guerrières avec parfois une organisation presque étatique, une administration centralisée, des possessions coloniales et des expéditions maritimes périodiques pour la levée des impôts<sup>14</sup>.

Sur les différentes îles, les tribus sont composées de quelques centaines d'hommes et se comptent par vallées. Elles sont gouvernées chacune par un chef (celui qui possédait le plus de terres), généralement héréditaire. Elles sont indépendantes entre elles et deviennent ennemies au moindre prétexte et quelquefois même sans prétexte. Elles s'allient alors à d'autres tribus et les hostilités commencent. Quand on est las de se battre, on fait la paix sans avoir vidé la querelle, sans avoir rien conclu, de sorte qu'une irritation permanente règne au sein de ces peuplades.

#### I.1.2 – Traditions concernant l'appartenance des terres

##### ○ La généalogie familiale

A l'époque de la découverte, il existait des groupes sociaux appelés *ngati* ou *'ati* qui formaient des clans regroupant les descendants d'un ancêtre fondateur. Le droit à la terre était fondé sur le rattachement à cet ancêtre. On parle donc de propriété lignagère, qui est un mode de propriété différent de la propriété collective ou individuelle que l'on connaît en métropole.

Contrairement à l'Europe, où la cellule familiale se limite au groupe parents – enfants, en Polynésie, on distingue le *opu hoe* et le *opu fetii*. Ils représentent tous deux un noyau familial plus ou moins étendu.

Le *opu hoe* représente la famille proche, définie par les liens du sang, sur trois générations maximum : grands-parents, parents et enfants. Au décès des grands parents, il se constitue autant de nouveaux *opu hoe* qu'il y avait de parents frères et sœurs.

Le *opu fetii*, quant à lui est beaucoup plus étendu, il s'étend par le sang, les alliances et l'adoption. L'adoption *faamu*<sup>15</sup> est une habitude traditionnelle, où, une personne ou un ménage avec

---

<sup>12</sup> R. CALINAUD, *Les principes directeurs du droit foncier polynésien*, Revue Juridique Polynésienne vol.7, 2001

<sup>13</sup> G. COPPENRATH, *La terre à Tahiti et dans les îles – Histoire de la réglementation foncière – Perspectives d'avenir*, Haere Po 2003

<sup>14</sup> *Les propriétés de la terre en Polynésie*, enmemoiredetinaï.wordpress.com, 2011

<sup>15</sup> Se traduit littéralement par « nourrit par d'autres ».

un ou plusieurs enfants adoptent l'enfant d'une autre personne, d'un autre ménage ou d'une autre famille. Cette adoption est légitime et confère à l'adopté les mêmes droits qu'aux enfants légitimes<sup>16</sup>.

La distinction entre le *opu hoe* et le *opu fetii* n'est pas toujours évidente. Mais ce qui reste certain est que le droit de propriété se transmet uniquement au sein de la famille : la vente ou l'appropriation d'un terrain par prescription sont impossibles, bien que l'expropriation par fait de guerre puisse avoir lieu ou que la donation soit parfois possible dans certains cas<sup>17</sup>.

On peut dire que la propriété à cette époque a une valeur héréditaire, inaliénable et imprescriptible<sup>18</sup>.

- **Le marae**

Le *marae* est un temple familial et religieux. C'est un lieu de culte que l'on retrouve sur les terres. C'est l'endroit où est placé le cordon ombilical de chaque nouveau-né de la famille, créant ainsi un lien avec la terre. La preuve du droit foncier résulte de la généalogie qui rattache une personne au fondateur du *marae*.

- **Droit héréditaire / droit de primogéniture**

C'est un principe organisateur très simple, qui permet au système de fonctionner. Au sein de chaque *opu hoe*, c'est le membre de la famille le plus âgé qui a la charge de répartir et de distribuer les terres familiales. Ce partage confère un droit de jouissance et de disposition. Mais ces droits peuvent se perdre pour cause de non usage. En effet, si l'on est absent pendant plus de deux générations, on perd tout droit de propriété car on ne fait plus partie du *opu hoe*.

Cependant ce système peut s'avérer problématique car il engendre l'inégalité sociale. Les aînés, libres de gérer l'administration du patrimoine, abusent de leurs droits et ont tendance à monopoliser l'usage des terres et à condamner les autres résidents au métayage<sup>19</sup>. Ils peuvent aussi favoriser leur propre lignée<sup>20</sup>. Cette situation était donc souvent source de conflits, parfois violents.

Malheureusement, ce fonctionnement a tendance à être encore d'actualité aujourd'hui, avec l'aîné qui prend en charge la gestion et la répartition des terres. Cette tradition ancestrale ressort de nos jours dans le comportement des familles polynésiennes.

Malgré ce processus de répartition des terres par l'aîné, l'indivision a subsisté car il s'agissait plutôt de la répartition d'un droit d'usage temporaire de la terre familiale, que de la distribution d'un véritable droit de propriété. Si l'on partait, ou si l'on arrêtait d'utiliser la terre, elle revenait à la famille. On n'en était plus le propriétaire. De plus cette répartition se faisait uniquement par voie orale, il n'y avait aucun document, aucun contrat officiel permettant de garder une trace des droits d'occupation.

- **Les conditions selon les archipels**<sup>21</sup>

Aux îles de la Société, l'établissement du titre de propriété se faisait par le lien généalogique avec le *marae* ancestral. « Chaque terre, généralement bien définie par un nom propre et des limites naturelles, avait un premier propriétaire, héros légendaire, connu par la tradition du pays. Pour être

---

<sup>16</sup> A. GRAND, J. GUIART, *L'indivision foncière et le développement économique et social en PF. Les districts de Pueu et Paea, à Tahiti*, In : Journal de la société des océanistes n°30, tome 27, 1971.

<sup>17</sup> R. CALINAUD, *Les principes directeurs du droit foncier polynésien*, Revue Juridique Polynésienne vol.7, 2001.

<sup>18</sup> C. VANNIER, *Les litiges fonciers à Tahiti : examen critique des problèmes*, Revue Juridique Polynésienne.

<sup>19</sup> Contrat par lequel le propriétaire ou l'usufruitier d'un bien rural le donne à bail pour une durée déterminée (9 ans) à un preneur qui s'engage à la cultiver contre partage des fruits et des pertes.

<sup>20</sup> F. RAVAUULT, *Note sur l'indivision en Polynésie française*, géographe de l'ORSTOM, 1980

<sup>21</sup> Les informations concernant cette partie sont tirées de l'ouvrage de G. COPPENRATH, *La terre à Tahiti et dans les îles – Histoire de la réglementation foncière – Perspectives d'avenir*, Haere Po 2003

propriétaire, il fallait établir que l'on descendait de ce premier propriétaire, ce que l'on faisait en récitant sa généalogie en public ».<sup>22</sup>

Aux Tuamotu et aux Marquises, cela se faisait par l'appartenance à l'organisation clanique du *ngati*<sup>23</sup>. Les marquisiens ne sont soumis à aucun gouvernement. Chaque tribu a son chef héréditaire (appelé *akaiki*), qui dispose d'un droit héréditaire de possession des terres. La propriété des terres était parfois concédée par les chefs aux individus qui excellaient dans un art, tel que la construction des pirogues, ou la fabrication d'armes de guerre. La propriété se transmettait par primogéniture, mais parfois, de son vivant, le propriétaire pouvait disposer de ses terres comme il le souhaitait et en céder notamment une partie à des enfants adoptés<sup>24</sup>. Dans ce cas la propriété n'était pas indivisible et n'était pas toujours également répartie.

De plus, des guerres raciques pouvaient parfois avoir lieu, au cours desquelles tout un peuple d'une vallée était exterminé ou fuyait. C'est le chef vainqueur qui avait le rôle de l'attribution des nouvelles terres. La terre distribuée appartenait indivisément à chacune des familles étendues et la jouissance se transmettait en fonction de la descendance mais aussi de la résidence. L'individu éloigné depuis plus de 2 générations ne pouvait faire valoir ses droits.

Les Gambier ont toujours été administrativement liées aux Tuamotu mais elles diffèrent tout de même sur le plan foncier. A l'époque de la découverte, la propriété des terres était répartie entre une dizaine de chefs. Les gens du peuple pouvaient obtenir des faveurs et détenir des terres grâce à leurs talents et leur savoir-faire. La succession était dévolue à l'aîné mâle.

Aux Australes, les titres résultaient généralement des gains de luttes tribales et les femmes perdaient tout droit de possession lorsqu'elles se mariaient. Le groupe familial était composé de trois générations et l'aîné héritait de tout, bien que ses frères eussent le droit d'occuper la maison avec leur famille.

### 1.1.3 – Le changement de nom et l'accord oral

Le nom patronymique n'existe pas dans la tradition polynésienne. Les polynésiens n'avaient pas de véritable nom de famille. Ils prenaient pour nom le prénom de leur père. Le nom se composait de deux mots reliés par la particule « a » signifiant « issu de ». Ils avaient en plus pour tradition de changer de nom au cours des événements qui rythmaient leur vie et au cours de leurs pérégrinations à travers le pays.

Les *tauha*, autrefois garants de la mémoire familiale et souvent prêtres du *marae* étaient chargés de connaître par cœur la généalogie familiale et d'être capable de la réciter lorsqu'il fallait prouver les liens familiaux. Ils ont disparu avec l'arrivée du christianisme et également à cause des épidémies du début du XIX<sup>e</sup> siècle qui décimèrent la population polynésienne.

Ceci compliqua donc et complique encore aujourd'hui énormément la recherche des généalogies et des titres de propriété pour la réalisation des partages. Il existe en effet des cas où des personnes ne portaient pas le même nom sur leur acte de naissance et sur leur acte de décès, ce qui rend le suivi des chaînes de transmission d'un bien très complexe.

De plus, la coutume tahitienne est basée sur des accords oraux. En effet, la notion d'acte écrit est floue dans l'esprit tahitien et ils n'en voient pas l'intérêt s'il y a eu commun accord oral.

---

<sup>22</sup> J. PENET, *Souvenirs d'Océanie 1900-1905*

<sup>23</sup> R. CALINAUD, *Les principes directeurs du droit foncier polynésien*, Revue Juridique Polynésienne vol.7, 2001

<sup>24</sup> Selon la coutume de l'adoption *faamu*

## I.2 – L’articulation entre le droit métropolitain et les coutumes polynésiennes à l’arrivée des européens

De l’arrivée des premiers européens, à l’annexion en 1880, en passant par le protectorat en 1842, le droit métropolitain s’est progressivement imposé puis substitué aux traditions polynésiennes, notamment en matière foncière. Il s’est établi par de nombreux décrets, arrêtés et ordonnances, qui n’étaient parfois pas toujours appliqués dans un premier temps et qui avaient quelques difficultés à se faire respecter dans les îles éloignées.

### I.2.1 – Les décrets d’application du Code civil

La Cour de cassation a posé un principe clair au XIX<sup>e</sup> siècle : les lois d’un pays annexé continuent à être appliquées tant que les lois du pays annexant n’y ont pas été promulguées<sup>25</sup>. C’est ce principe qui a prévalu en Polynésie avant la mise en place du Code civil.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, les français instaurèrent l’application du Code civil en Polynésie, par différents décrets, appliqués à des dates différentes selon les îles. Du fait de leur éloignement, y faire appliquer et respecter le Code civil n’était pas toujours chose simple.

Le Code civil s’applique une première fois dans le royaume de Tahiti par une loi tahitienne du 28 mars 1866. Il est ensuite trouvé utile de le promulguer une seconde fois par décret du 18 août 1868, mais il n’est publié par arrêté que plusieurs années plus tard, en 1874, date à considérer pour l’entrée en vigueur des règles en matière de succession et de prescription.

Il a provoqué un fort affaiblissement des coutumes et du droit foncier coutumier polynésien, avec la disparition du dernier code Pomare, seul fondement juridique concurrent du droit métropolitain. D’après Y.-L. SAGE, dans *Droit foncier polynésien, bref examen critique et propositions de réforme*, il a aussi été un facteur d’émancipation économique et sociale pour une grande partie des habitants. Selon lui, les dispositions coutumières consistaient à perpétuer le pouvoir d’une classe dominante et revenir à ce système de fonctionnement serait aujourd’hui un recul des libertés fondamentales et une atteinte au droit de propriété et à la liberté de disposer d’un bien<sup>26</sup>.

Cette affirmation reste cependant à nuancer car, bien que le Code civil ait permis de faire avancer la situation foncière du Pays, ce sont en premier lieu les traditions ancestrales qui sont ressorties à travers les procédures de revendication de terres mises en place. En effet, les revendiquants étaient en général les personnes les plus puissantes et influentes de la société polynésienne de l’époque.

Aux Iles-Sous-Le-Vent, le décret du 5 avril 1945 étend la citoyenneté française pleine et entière aux populations, abroge les lois et juridictions indigènes dans toute la Polynésie française, appliquant ainsi le Code civil. Un décret de 1897 avait tout de même déclaré applicable le Code civil mais seulement en ce qui concernait les français métropolitains, les ressortissants de Tahiti et les étrangers. Les personnes de statut local étaient régies par les lois codifiées particulières.

Enfin, la loi du 9 juillet 1970 déclare applicables de plein droit toutes les modifications passées et futures du Code civil dans toute la Polynésie française.<sup>27</sup> Néanmoins, cela n’est plus vrai depuis 1984, date à laquelle le statut d’autonomie de la Polynésie française a été prononcé et certaines compétences, notamment en matière de succession ont été transférées au territoire. De même, lors

---

<sup>25</sup> R. CALINAUD, *Les principes directeurs du droit foncier polynésien*, Revue Juridique Polynésienne vol.7, 2001

<sup>26</sup> Y.-L. SAGE, *Droit foncier polynésien : bref examen critique et propositions de réformes*, Ex profeso, vol. 1, 2013

<sup>27</sup> R. CALINAUD, *Les principes directeurs du droit foncier polynésien*, Revue Juridique Polynésienne vol.7, 2001

du passage au statut de POM, en 2004, d'autres compétences de l'Etat ont encore été transférées au Pays, en matière foncière notamment.

### 1.2.2 – La mise en place de l'état civil

L'état civil a été mis en place par une loi tahitienne du 2 mars 1852. L'entrée en vigueur de cette loi permet de fixer des noms de famille uniques et définitifs pour chaque personne. Cela permet donc de remédier petit à petit aux problèmes que pouvait poser la coutume du changement de nom, pour la recherche de titres de propriété notamment.

Cependant, l'état civil reste très récent et lors de la première loi tahitienne de revendication des terres, de nombreuses personnes se sont déclarées sous un nom à l'état civil et ont procédé à une revendication de terres sous un autre nom. Il faut alors démontrer que leur aïeul est bien la même personne que le revendiquant.

De plus, après sa mise en œuvre à partir de 1856, l'état civil n'a pas été tenu avec rigueur. Deux ordonnances et une loi tahitienne de 1866 organisant le recensement général de la population viennent compléter la loi de 1852 mais l'état civil ne sera réellement fiable qu'à partir des années 1950<sup>28</sup>, date à laquelle un fichier généalogique sera créé par un arrêté du 8 novembre 1956.

### 1.2.3 – Les règles en matière de terre, de la découverte à aujourd'hui

#### ○ Au début du XIXe siècle

En 1819, 1820 et 1822-23, sont mis en place respectivement, le code Pomare (pour Tahiti, Moorea, Tubuai, Raivavae et l'ouest des Tuamotu), le code Tamatoa (pour Raiatea, Tahaa, Bora-Bora et Maupiti) et un code à Huahine. Ceux-ci n'abordent pas dans un premier temps les questions foncières, mais en 1826, une révision du code de Huahine est faite et indique que « ceux qui occupaient les terres à l'abolition du paganisme seront considérés comme les seuls propriétaires légaux ».

Une loi de 1838, reprise par la suite en 1842, introduit une procédure de jugement des affaires de terre ainsi que la création d'un livre des limites foncières. Il n'y a pas d'exécution foncière mais on notera tout de même que l'idée a été introduite.

En 1842, le protectorat est mis en place à la condition que la reine et le peuple préservent leurs terres. Les litiges seront donc soumis aux tribunaux indigènes. Pour sauvegarder la propriété foncière traditionnelle, les autorités interdisent la vente et la location de terres à des étrangers, ainsi que le mariage avec des étrangers. Une loi du code Pomare interdit également les cessions des terres d'apanage.

Enfin, c'est à partir de 1848, lorsque certaines lois du code Pomare seront reprises, que l'on pourra réellement parler de droit coutumier foncier à Tahiti et ses dépendances.

#### ○ La loi tahitienne du 24 mars 1852

La loi tahitienne du 24 mars 1852 est la première loi à instaurer une procédure de revendication des terres<sup>29</sup>, distinguant les terres privées, ou d'apanage. Après assentiment de l'assemblée du district, les terres privées sont inscrites dans un registre public par une commission composée de cinq membres. La déclaration contient le nom de la terre, les limites et la contenance et le nom du ou des propriétaires déclarants. Le registre, écrit en tahitien, est ensuite déposé à la Haute Cour de justice tahitienne et un double en français est transmis aux archives du service des Domaines. Ces revendications sont aussi appelées des *tomite*.

<sup>28</sup> <http://www.senat.fr/compte-rendu-commissions/20160118/outremer.html>

<sup>29</sup> Annexe 2 : Exemple de revendications de 1890 publiées au Journal Officiel des EFO

Ceci est fait dans le but qu'à l'avenir les tahitiens n'auront plus besoin de prouver la possession de leurs terres par leur généalogie, mais disposeront bien d'un titre, preuve écrite et non contestable.<sup>30</sup>

Cependant, ces déclarations sont établies sans contrôle d'état civil, sans contrôle des limites et sans contrôle des dimensions.

Les terres d'apanage sur lesquelles on peut trouver des chefferies, des temples, des églises et des écoles, sont quant à elles, inscrites sur un registre particulier. Ce registre a été retrouvé récemment et il est très difficile d'y accéder aujourd'hui encore.

Dans les îles hautes, le contrôle était plus facile et la conception individualiste de la propriété a amené les frères et sœurs à jouir privativement et à déclarer individuellement les terres en vertu de la loi tahitienne de 1852. Dans les atolls, en revanche, une terre est souvent déclarée par 2 ou 3 membres d'une même famille, 2 ou 3 d'une autre famille issue du même ascendant et par des planteurs dont les droits avaient été reconnus. Vu la complexité des situations, le conseil des districts n'a pas toujours tranché les contestations entre déclarants et opposants<sup>31</sup>.

L'ordonnance du 30 octobre 1877 procède à la simplification de la procédure de revendication. Les propriétaires venaient revendiquer la propriété de leurs terres, la revendication était publiée au Bulletin Officiel de Polynésie et s'il n'y avait pas de contestation dans un délai d'un an, l'inscription était alors définitive. En cas d'opposition, c'est un tribunal indigène qui devait trancher.

Les tribunaux indigènes ont été conservés un certain temps pour gérer les conflits de terres. La convention du 29 décembre 1887 supprime l'existence de ces tribunaux indigènes, mais ceux-ci subsisteront encore plusieurs années, jusqu'au décret du 21 novembre 1933 portant sur la réorganisation judiciaire. Ils ont fini par disparaître d'eux-mêmes, par manque de confiance des « justiciables ».<sup>32</sup>

#### ○ **Le décret de 1887**

En 1887, un nouveau décret vit le jour (le décret du 24 août 1887), par lequel le service des Domaines prenait possession du territoire et rétrocédait les propriétés sur déclaration non contestée des propriétaires. De plus, il faisait prévaloir toute déclaration non contestée de propriété antérieure, c'est-à-dire, réalisée lors de la loi tahitienne de 1852. En effet, si des personnes venaient à contester une déclaration qui n'avait pas été contestée en 1852, cette contestation était rejetée et la terre était attribuée aux premiers revendiquants. Toutes les parcelles du territoire non revendiquées dans un délai d'un an devenaient alors propriété du Domaine. De plus, dans un délai de cinq ans après sa promulgation, le décret prévoyait que la preuve de la propriété foncière ne pourrait plus être faite qu'à partir des règles du Code civil français.

Cependant, l'application du décret de 1887 s'est vue limitée encore une fois par un manque de contrôle de l'état civil (créé depuis peu), des limites, ou des dimensions. Au lieu de sortir de l'indivision, qui était l'objectif principal, les habitants se sont retrouvés d'autant plus impliqués dans des litiges fonciers.

#### ○ **Dans les autres archipels**

Aux Marquises, en 1889, des certificats furent distribués aux revendiquants, attestant qu'ils étaient devenus propriétaires de certaines parcelles du fait de leur occupation et de celle de leurs

---

<sup>30</sup> F. HIRIGOYEN, *L'indivision en Polynésie française*, TFE 2003

<sup>31</sup> G. COPPENRATH, *La terre à Tahiti et dans les îles – Histoire de la réglementation foncière – Perspectives d'avenir*, Haere Po 2003

<sup>32</sup> F. HIRIGOYEN, *L'indivision en Polynésie française*, TFE 2003

ancêtres, mais ils n'eurent aucune valeur légale. Un arrêté du 27 novembre 1897 étendit le décret de 1887 aux îles Marquises, mais son application ne se fit pas comme prévu du fait de l'absence d'un conseil de district.

Une commission fut donc nommée en 1900. Elle est à l'origine du décret du 31 mai 1902, organisant la propriété foncière aux Marquises. Celui-ci prévoyait que les terres non déclarées ou celles dont les revendiquants n'apportaient pas de titres ou ne justifiaient pas d'une possession sérieuse pour prétendre se les faire attribuer reviendraient à l'Etat. Mais ce décret engendre de bons résultats car on assiste à une forte diminution de la population entre 1904 et 1920, donc la constitution de la propriété individuelle s'est développée. Seulement 400 revendications ont été enregistrées, donc beaucoup de propriétés ont été attribuées à l'Administration, qui concède les terres puis finit par vendre les concessions.

Instaurés dans les territoires d'outremer français au XVIIIème siècle, les 50 pas du roi, existent uniquement sur l'archipel des Marquises en Polynésie. D'une largeur à la base, de 81,20mètres, ces pas existent toujours et sont devenus les « 50 mètres géométriques<sup>33</sup> ».

La zone en question est calculée à partir de la ligne des marées les plus hautes. Propriété du domaine public, elle est dite inaliénable et imprescriptible. A l'origine, la largeur de la zone était de 80,21m puisque 1 pas est égal à 1,62m. Mais 300 ans après sa création, le décret du 31 mai 1902 a changé le terme « 50 pas du roi » en « 50mètres à partir de la limite des marées les plus hautes », réduisant ainsi de 30 mètres la zone occupée à l'origine. Depuis la mise en place de cette loi, les marquisiens ont toujours tenté de se réapproprier cette zone qui a, avant tout, une valeur symbolique à leurs yeux. Certains ont essayé de revendiquer quelques parcelles au nom de leurs ancêtres mais les textes sont restés immuables dans toutes les îles des Marquises.

Les îles Gambier sont un peu délaissées à ce moment du fait de leur éloignement. Un arrêté du 23 février 1881 promulgue le code mangarévien dans lequel sont précisées l'organisation administrative et la mise en place d'un Code civil, prévoyant qu'en ce qui concerne la propriété des terres, on remonterait à la situation de 1837 (année de l'adoption du christianisme) et que chaque propriétaire devait faire inscrire les terres lui appartenant sur un registre tenu par le chef de district (qui contiendrait aussi les mutations). Les locations, les échanges et les transferts de propriété devaient être portés au registre des terres et reçus par le juge. Ce code fut supprimé en 1887 par un arrêté appliquant les lois françaises à l'archipel<sup>34</sup>. Tout comme aux Marquises, le décret de 1887 fut étendu aux îles Gambier le 27 novembre 1897 par un arrêté.

Aux Iles-Sous-Le-Vent, dont la France ne prit possession qu'en 1888, le décret de 1887 ne s'appliquât pas. Les lois indigènes furent mises en place par un arrêté du 27 octobre 1898 qui créa ainsi les « lois codifiées des Iles-Sous-Le-Vent ». Un arrêté du 22 décembre 1898 modifie et simplifie la procédure de déclaration de propriété aux Iles-Sous-Le-Vent.

Aux Tuamotu, l'ordonnance du 1er mars 1874 relative aux contestations de terres entre les indigènes s'inspire du Code civil. Cependant, c'est le décret de 1887 qui fut révélateur de cette ordonnance. Celui-ci est étendu le 28 juin 1918 dans certaines îles des Tuamotu. Cette extension n'arrive que tardivement du fait des difficultés de communication dues à l'éloignement et au grand nombre d'îles de cet archipel.

Aux Australes, les îles de Tubuai et Raivavae appartenaient au royaume de Pomare, elles furent donc soumises au décret de 1887. A Tubuai, une ordonnance de 1876 avait étendu la loi tahitienne de 1852 de revendication des terres mais elle ne fut jamais appliquée. Les opérations de revendication

---

<sup>33</sup> tahiti-infos.com

<sup>34</sup> G. COPPENRATH, *La terre à Tahiti et dans les îles – Histoire de la réglementation foncière – Perspectives d'avenir*, Haere Po 2003

eurent lieu en 1888 et 1889 dans ces îles. Un décret du 25 mars 1923 laissa une dernière chance de régularisation aux revendications. A Raivavae, l'arrêté du 28 décembre 1885 engendra la déclaration de près de 800 terres dans les deux années suivantes. Il étend l'application de la loi de 1852 seulement deux ans avant l'application du décret de 1887.

Sur les îles de Rurutu et Rimatara, les lois indigènes furent codifiées par un arrêté du 28 septembre 1900. Parmi les lois codifiées, on trouve une mention (loi XXXVII) concernant les litiges de bornage et de revendication des terres, qui sont soumis aux juges qui, après avoir rassemblé les fonctionnaires et les anciens et recueilli des témoignages, décideront des limites ou adjugeront le terrain au véritable propriétaire<sup>35</sup>. Les lois codifiées sont abrogées par décret du 5 avril 1945. A Rapa, il n'y a pas de propriété individuelle, les terres sont gérées par le conseil des sages (composé uniquement d'hommes) et le conseil des femmes qui régissent tout ce qu'il se passe. Il n'y a donc pas de litiges sur la propriété mais sur les occupations.

#### 1.2.4 – La création du service du cadastre

Le cadastre en Polynésie française a été introduit par un arrêté du 5 novembre 1862. A cette époque, le service du cadastre est chargé du mesurage des terres, de la confection des plans parcellaires et des procès-verbaux. Une grande partie de ces documents a disparu suite au cyclone de 1906, mais on en retrouve tout de même dans les mairies de certaines communes. Cela n'a concerné que la zone urbaine actuelle de Tahiti entre Faa'a, Pirae et Paea. Les îles n'ont pas été touchées par la perte de ces documents.

Un arrêté du 4 octobre 1913 crée ensuite le service topographique chargé de procéder au bornage et au lever des plans parcellaires : les géomètres ont pour mission de procéder aux relevés préliminaires, puis, sous contrôle du Conservateur, de procéder au bornage des terres. Cet arrêté est complété par un autre arrêté du 9 août 1927 qui prévoit la convocation des propriétaires pour assister à la délimitation des terres par le géomètre. Il est dressé un procès-verbal des opérations de bornage<sup>36</sup>, signé par les propriétaires et les riverains. Ce n'est pas exactement un cadastre, mais plutôt un relevé topographique non soumis à conservation. Ces relevés n'ont été faits que sur le littoral.

Les opérations engagées ont donné lieu à l'élaboration des documents suivants<sup>37</sup> :

- Procès-verbaux de bornage numérotés et indiquant le nom de la terre, regroupés dans un registre par commune,
- Plan de bornage individuel dont le numéro correspond au procès-verbal,
- Assemblage au 1/10 000 par commune.

Tout ceci est ce que l'on appelle l'ancien cadastre, qui peut être rapproché du cadastre napoléonien. Cependant, rien n'a été mis en place permettant de mettre à jour l'ancien cadastre. Il n'y avait pas de corrélation entre le service des hypothèques et le cadastre à cette époque.

L'arrêté du 2 avril 1975 redéfinit donc les tâches du Service du Cadastre (complété par un autre arrêté en 1976). Ces textes permettent de mettre en place la conservation cadastrale et de définir les règles pour l'établissement et la mise à jour du « nouveau cadastre »<sup>38</sup>. La couverture cadastrale a été achevée en 2015.

---

<sup>35</sup> G. COPPENRATH, *La terre à Tahiti et dans les îles – Histoire de la réglementation foncière – Perspectives d'avenir*, Haere Po 2003

<sup>36</sup> Annexe 3 : Exemple d'un procès-verbal de bornage de 1934.

<sup>37</sup> Informations tirées du blog de l'AJPf (sur le site suivant : <http://indivisionajpf.blogspot.com/>), publié in Bulletin de l'AJPf – n°1 – 03/2005

<sup>38</sup> [wordpress.com](http://wordpress.com)

## Bilan

La diversité des régimes juridiques applicables dans les différents archipels a des racines historiques selon qu'ils appartenaient ou non au royaume de Tahiti et selon les modalités de prise de possession par la France. Dans les terres du royaume de Tahiti et de ses dépendances, a été mis en place par l'administration française un régime d'enregistrement des terres en 1852. La première phase de revendication de propriété sur des terres a donné lieu à l'attribution de titres, appelés *tomite*, qui se trouvent aujourd'hui à la conservation des hypothèques, dépendant de la Direction des Affaires Foncières (DAF) de Papeete. Dans les archipels, des textes ont été mis en place plus tardivement, aux alentours des années 1900 pour organiser la gestion des terres et permettre ainsi la revendication foncière par les propriétaires.

## Partie II : Sources et impacts de la problématique foncière en Polynésie

### II.1 – Les sources des problèmes fonciers

#### II.1.1 – L’instabilité politique de la Polynésie française

La Polynésie a connu une période de grande instabilité politique entre 2004 et 2014, avec plus d’une dizaine de changements de gouvernements. Aujourd’hui et ce depuis 2014 c’est Edouard Fritch qui est à la présidence du Pays et il s’agit de la plus longue période de stabilité politique depuis de nombreuses années.

Ces changements de régimes, passant d’un gouvernement autonomiste à un gouvernement indépendantiste, ont rendu d’autant plus difficile la prise de mesures et de décisions concernant les problèmes fonciers de la Polynésie. Même si en apparence de nombreux amendements sont proposés, rien n’a jamais eu le temps d’être validé et appliqué par la suite.

#### II.1.2 – La complexité et le coût des procédures de sortie d’indivision

À la date du 21 janvier 2016, devant le TPI de Papeete, 1 378 affaires de terre pendantes sont enregistrées, soit 26 % du stock du contentieux civil global. Les affaires de terre représentent 4 % du flux contentieux sur une année. La Cour d’appel connaît 40 à 60 affaires de terre par an, soit 7 % du flux global de 780 affaires civiles. Ces chiffres résultent de délais de traitement très long. Le stock est maintenu à un niveau raisonnable, c’est-à-dire, apte à être résorbé dans un délai moyen pour ce type de dossiers particulièrement complexes. Le contrat d’objectifs signé en janvier 2015 vise à ramener le stock traité par le TPI à environ 800 affaires, niveau incompressible pour des affaires dont la durée raisonnable de traitement s’élève à 55 mois.<sup>39</sup>

Les procédures foncières pour la gestion de l’indivision sont des procédures longues, complexes et onéreuses. Tout d’abord, il arrive que des terres soient restées en indivision depuis la création des titres de propriété (*tomite*), soit pendant 3, 4 générations ou plus, ce qui fait que l’on se retrouve avec plusieurs dizaines et même centaines d’indivisaires. Il est alors très difficile, voire impossible, de connaître et de réunir l’ensemble des ayants droits. Certaines souches risquent d’être oubliées car l’état civil n’est pas complet, ayant été mis en place au XIXe siècle au cours de l’annexion. On retrouve parfois des personnes sur les fiches de leurs enfants, mais les parents, eux n’ont pas d’état civil. Même si l’on parvient à retrouver tous les indivisaires, il reste compliqué de satisfaire tout le monde et d’obtenir l’accord de tous.

Les partages amiables, qui sont la règle aujourd’hui en métropole, sont ici l’exception. Environ 99% des partages passent par une procédure judiciaire en Polynésie<sup>40</sup>. Au cours d’une procédure judiciaire, de nombreux experts interviennent : des notaires, un généalogiste, un géomètre, des avocats... La présence de tous ces intervenants engendre des coûts de procédure très élevés, que certaines familles ne peuvent tout simplement ni avancer, ni régler.

Par ailleurs, le juge est souvent amené à se déplacer sur les lieux pour comprendre et s’approprier la topographie et la situation. Or, pour se rendre sur les îles éloignées, les temps de transport sont longs et l’organisation des transports sur certaines îles peut prendre plusieurs mois, entre la convocation des parties et la disponibilité des liaisons aériennes ou maritimes. Dans d’autres cas, le juge fait appel à des géomètres-experts pour établir les limites et proposer des partages. Le

---

<sup>39</sup> <http://www.senat.fr/>

<sup>40</sup> C. VANNIER, *Les litiges fonciers à Tahiti : examen critique des problèmes*, Revue Juridique Polynésienne

géomètre doit également se rendre sur le terrain afin d'effectuer les relevés. Les coûts de procédure en sont donc encore augmentés. Or, si la valeur de la terre n'est pas très élevée, le coût de la procédure de partage sera alors plus important que la valeur de la terre et les parties n'y voient pas forcément d'intérêt.

Le véritable point délicat, c'est donc la multiplicité des parties en présence et le maillage territorial de la Polynésie<sup>41</sup>. Les convocations doivent être délivrées sur tout le territoire polynésien. Or, les adresses ne sont pas toujours suffisamment précises. La communication sur les îles reculées s'avère difficile. Les parties peuvent changer d'adresse en cours de procédure et ne font pas toujours le nécessaire pour faire connaître leur nouveau lieu de résidence. Il arrive également qu'entre le début et la fin d'une procédure de partage, il y ait le décès d'un indivisaire. On a donc un changement d'indivisaire, avec une nouvelle personne à contacter et à laquelle il faut redemander l'ensemble des documents nécessaires qui ne sont plus valables. L'adressage et la convocation des parties prennent donc du temps, d'autant plus que le juge a l'obligation de s'assurer que l'ensemble des parties concernées a été informé de la procédure.

### II.1.3 – La difficulté de retracer les titres de propriété

Une autre source des problèmes fonciers que rencontre la Polynésie française est la difficulté de trouver les titres de propriété ou de retracer les origines de propriété. Ces difficultés sont liées à différents obstacles rencontrés par les justiciables dans le système de transcription et de conservation des titres.

Premièrement, la procédure de revendication foncière n'a pas été exhaustive sur le territoire. Ainsi, des îles entières ne disposent d'aucun titre de propriété officiel (Rurutu et Rimatara aux Australes ou encore Fangatau et Mangareva aux Tuamotu-Gambier). D'autres encore ne disposent que d'une partie des titres des revendications des terres (Raroia aux Tuamotu par exemple). Cette problématique a plusieurs origines :

- La procédure de revendication n'a jamais eu lieu (Rurutu) ;
- La procédure a eu lieu mais il n'y a jamais eu de publication officielle des registres (Mangareva) ;
- Les registres ont été perdus (Raroia) ;
- Les contentieux fonciers préexistants n'ont pas permis de créer de titres de propriété (Raroia).

Deuxièmement, les *tomite* publiés ont été archivés dans deux administrations en Polynésie : la conservation des hypothèques et le service des archives. Si, concernant le service des archives, la numérisation des documents a été réalisée au début des années 2000, ceux de la conservation des hypothèques sont encore en cours de numérisation. Donc, avant cette période, les recherches des titres d'origine étaient complexes et se faisaient à travers des registres pas toujours exhaustifs.

Aujourd'hui encore, le référencement des *tomite* numériques n'est pas fiable à 100%. Pour les *tomite* non publiés, cela se complique encore : on en trouve de non référencés à la conservation des hypothèques mais les registres sont incomplets. Sinon, il faut retrouver une copie ou un original du livre des revendications, soit en mairie, soit à la gendarmerie, soit dans les archives des églises.

Les *tomite*, qui sont souvent la seule preuve de propriété, sont parfois trop anciens, abimés et difficilement lisibles lorsqu'on les retrouve et qu'ils n'ont pas disparu. Cela complique donc la tâche pour l'établissement des origines de propriété.

---

<sup>41</sup> <http://www.senat.fr/>

De plus, l'identification des propriétaires pose des difficultés depuis l'époque des *tomite*. Il est arrivé, en effet, que des personnes revendiquent des terres sans en être les véritables propriétaires. Or, en l'absence de contestation, elles furent déclarées propriétaires et reçurent un titre.

Troisièmement, il faut noter qu'il y a eu un décalage entre la réalisation des premiers titres de propriété et la création de la conservation des hypothèques. Ainsi, certains actes de mutation immobilière ont été réalisés sans publication officielle. Ils avaient tout de même été publiés dans le « *Messenger de Tahiti* », qui n'est autre que l'ancêtre du Journal Officiel de la Polynésie Française (JOPF).

Vient ensuite la problématique de la conservation des hypothèques. Ce service ne dispose que d'un fichier personnel. Le fichier réel n'a pas encore été mis en place. Le suivi des mutations immobilières est donc très difficile d'une génération sur l'autre, sachant que dans la tradition polynésienne, les noms changeaient une ou plusieurs fois au cours d'une vie. Ainsi, il arrive que l'on retrouve pour une même personne deux, trois comptes hypothécaires ou plus.

De plus, les successions ne sont que très rarement réglées au décès d'un propriétaire. Si ses enfants vendent l'un de ses biens, la transaction ne sera alors pas mentionnée sur le compte hypothécaire du défunt, mais sur celui des enfants et le bien pourra apparaître comme la propriété de deux personnes distinctes.

D'autre part, les actes de mutation anciens ne mentionnaient pas obligatoirement les origines de propriété et dans de nombreux cas, ne précisaient pas la désignation du bien. Des actes indiquant uniquement le nom de la terre, la commune et la phrase « l'acheteur déclare connaître le bien » sont régulièrement retrouvés. Il s'avère donc complexe de relier ces actes aux revendications d'origine et parfois même à un bien quelconque.

Parallèlement, il n'existe aucun registre fiable des testaments en Polynésie. Les recherches de ces documents passent par l'interrogation des notaires et du fichier des enregistrements de la conservation des hypothèques.

Un autre obstacle réside dans le fait que la transcription<sup>42</sup> des titres de propriété n'est pas toujours réalisée à l'issue d'un partage judiciaire. La transcription est de l'initiative des parties. Celles-ci étant parfois mal conseillées, n'en voyant pas toujours l'utilité car elles considèrent que le jugement suffit, ou encore pour des raisons de coût, ne font pas le nécessaire pour la réalisation de la transcription. De ce fait, la DAF permet la transcription partielle des jugements de répartition des terres, c'est-à-dire, une transcription par une seule des parties pour le bien qui lui revient, sans répertorier les conséquences pour les biens des autres parties. Cette pratique engendre néanmoins des erreurs dans la mise à jour du fichier immobilier et du cadastre. Elle rend aussi plus difficile l'opposabilité du jugement aux tiers en l'absence d'une transcription complète du partage. L'obstacle financier a finalement été levé par la DAF qui a rendu gratuite la procédure de transcription, qu'elle soit partielle ou intégrale<sup>43</sup>.

Un exemple d'actualité illustrant bien cette problématique est celui du lotissement Miri, situé à Punaauia sur l'île de Tahiti. Construit dans les années 2000, par la société TB Promotion, il s'est avéré que la société ne serait pas propriétaire des terrains qu'elle a vendus. La Cour d'appel a tranché en ce sens en mars 2016. Le problème réside dans le fait que l'on ne connaît pas les vrais propriétaires de ces terres. Bien que revendiquées par la descendance de la famille Pomare, celle-ci n'a encore pas réussi à prouver sa possession. Dans l'attente d'une décision de la Cour de cassation, les ventes et reventes sont mises en attente. Avec plusieurs centaines de lots, dont un dixième en phase de construction, c'est tout un pan économique qui est menacé. Les entreprises de BTP du territoire sont en effet les premières impactées par cette mise en attente.

---

<sup>42</sup> Annexe 4 : Exemple de transcription de 1916

<sup>43</sup> <http://www.senat.fr/>

Selon l'ensemble de ces facteurs, il apparaît donc que la définition des titres de propriété et des origines de propriété reste un exercice périlleux en Polynésie française.

#### II.1.4 – Le cadastre est-il un frein à la résolution des problèmes fonciers ? <sup>44</sup>

Le cadastre, mis en place très récemment à certains endroits de la Polynésie est parfois peu précis. Souvent, les habitants se basent sur le cadastre pour établir leurs limites de propriété mais ce n'est en aucun cas un titre de propriété.

Comme expliqué ci-dessus, autrefois, les géomètres en charge de la réalisation du cadastre demandaient aux personnes qui se disaient propriétaires de leur indiquer les limites de leur occupation et contrôlaient avec les propriétaires des parcelles limitrophes. On se basait sur l'occupation et non sur les titres. Aujourd'hui, au contraire, on prend en compte les titres de propriété (revendications et oppositions) plutôt que l'occupation.

##### ○ **L'intérêt du cadastre**

Le cadastre ne constitue évidemment pas un titre de propriété et ne sert pas à l'impôt foncier en Polynésie. On peut alors se poser la question de son utilité pour le Pays.

Le cadastre est un inventaire des terres et il est l'élément indispensable pour appréhender une gestion foncière. On peut noter qu'il est en cours depuis 1852 et que les litiges fonciers n'ont cependant pas cessé de se multiplier. Si le cadastrage des terres ne résout pas le problème de l'indivision, il en est le préalable nécessaire.

De plus, le cadastre rénové est indispensable pour appliquer à la totalité du territoire le décret du 4 janvier 1955 créant une publicité foncière par immeuble.

##### ○ **Valeur foncière du cadastre**

Le plan cadastral est le complément du titre de propriété. A l'origine, lors de la réalisation de l'ancien cadastre qui a donné lieu à la pose de bornes, il semble que l'on ait ignoré certains *tomite* et revendications pour plutôt privilégier les occupations et les dires des personnes présentes lors des opérations de délimitation. Ceci explique les conflits et les procédures en justice où des descendants de propriétaires ayant revendiqué leurs terres ne retrouvent pas ces terres dans les registres du cadastre.

Le géomètre recevait les parties puis délimitait selon leurs dires les terres tout en contrôlant le *tomite* ou l'acte éventuel. La plupart des propriétaires n'étant pas présents, afin de boucher les trous du « puzzle », il a été introduit des terres dites domaniales, parfois non dénommées. Cette démarche explique les conflits rencontrés et les problèmes survenus où finalement les travaux ont été confiés à un cabinet privé. La quasi-totalité des terres a donc pu être positionnée. Seules celles ayant une désignation n'appelant aucune terre connue ou n'ayant pas été appelées par d'autres terres n'ont pu trouver leur place.

Donc, en matière foncière, le cadastre peut avoir oublié des terres : cela est d'autant plus préoccupant, qu'en figeant les limites de propriété lors des opérations de délimitation et de bornage, il est difficile de « réintroduire » par la suite des terres oubliées.

---

<sup>44</sup> Informations tirées du blog de l'AJPF (sur le site suivant : <http://indivisionajpf.blogspot.com/>), publié in Bulletin de l'AJPF – n°1 – 03/2005

○ **Valeur juridique du cadastre**

Sur les limites foncières, le cadastre découle de la délimitation des terres. Le cadastre rénové est élaboré à partir du cadastre ancien qui avait donné lieu à l'établissement de procès-verbaux de bornage et à la pose de bornes. Ces documents cadastraux régulièrement dressés devraient être considérés comme définitifs. Par contre, les limites portées au plan cadastral rénové alors qu'il existait un ancien cadastre sont purement indicatives.

La détermination d'une limite étant suggestive, il convient de rester prudent dans l'utilisation du fond de plan cadastral. Dans tous les cas, c'est la référence à l'acte et aux plans qui s'impose.

Concernant la valeur des informations relatives aux propriétaires, les recherches peuvent avoir été mal faites et n'avoir pas tenu compte de ventes ou morcellements plus récents que le dernier titre consulté, malgré les enquêtes publiques préalables à la mise en circulation des plans cadastraux. Elles ne comportent pas les éventuels ayants droit d'un propriétaire décédé.

Les procès-verbaux de bornage peuvent également être utilisés comme éléments de preuve de la possession ou de son absence.

La rénovation cadastrale permet d'obtenir une cartographie précise du morcellement et un suivi des transactions. Ces travaux sont un préalable nécessaire et indispensable à la mise en œuvre de la gestion de l'indivision.

### **II.1.5 – La peur des licitations**

Au début du XXe siècle, la licitation judiciaire se pratiquait couramment pour la sortie d'indivision des familles tahitiennes. Lorsque l'accord de tous les copropriétaires ne pouvait être obtenu, c'est la vente par licitation judiciaire qui permettait de résoudre le problème. Ils étaient contraints de se déposséder de leurs biens. Cependant les familles s'y sont opposées car elles se sentaient lésées et volées de leurs terres ancestrales. La licitation judiciaire, considérée comme une procédure assez brutale pour les polynésiens<sup>45</sup>, ne se pratique plus aujourd'hui en Polynésie française.

Il subsiste tout de même des craintes que cela se reproduise. Sur certaines terres, vu le nombre d'indivisaires, il ne resterait à chaque personne plus qu'une toute petite parcelle d'à peine quelques mètres carrés, une fois le partage réalisé. Le plus intéressant pour la famille serait donc la vente du terrain, mais ceux-ci, attachés à leurs terres ancestrales s'y opposent. Comme nous l'avons vu précédemment, les polynésiens présentent un fort attachement à leurs terres, du fait des traditions ancestrales de posséder et de transmettre les terres de génération en génération et du fait de la présence du *marae*. Ils préfèrent donc rester dans l'indivision, permettant généralement à quelques membres de la famille d'occuper le terrain plutôt que de se voir contraints de le vendre aux enchères.

La présence des coutumes et traditions représente un frein à l'instauration de règles claires et précises car il faut sans cesse trouver un « arrangement » afin de préserver les coutumes tout en réglant le foncier.

### **II.1.6 – L'éloignement des archipels**

La Polynésie s'étend sur plus de 118 îles, réparties sur une superficie de plusieurs millions de km<sup>2</sup>, au beau milieu de l'océan Pacifique.

---

<sup>45</sup> D. GUERIN, *Ci-gît le colonialisme*, De Gruyter, 1973

La carte ci-dessous montre l'étalement géographique de la Polynésie par rapport à l'Europe. On constate qu'en superposant l'île de Tahiti avec Paris, l'archipel des Marquises (le plus au nord), se trouve en Suède et que l'archipel des Australes (le plus au sud) s'étend du nord de l'Espagne jusqu'à la pointe sud de l'Italie. D'est en ouest, la Polynésie s'étend de la pointe de la Bretagne pour les Iles-Sous-Le-Vent, jusqu'à la Roumanie pour l'archipel des Gambier.



Figure 3 : Superposition de la Polynésie française avec l'Europe  
Source : Institut statistique de la Polynésie Française (ISPF)

Cette contrainte géographique a entraîné des retards voire la non application de certaines règles foncières. Aujourd'hui encore, cette géographie particulière est un frein au règlement des problèmes fonciers sur les îles éloignées du fait du coût élevé des déplacements.

### II.1.7 – La compétence législative du Pays en matière foncière

La Polynésie française possède, comme la Nouvelle-Calédonie, le statut politique de Pays d'Outre-Mer. Depuis la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004, portant statut d'autonomie de la Polynésie française<sup>46</sup>, le Pays a la compétence législative en matière foncière. Il est donc le seul à pouvoir gérer et prendre les mesures nécessaires à sa gestion foncière.

La répartition des compétences entre l'État et la Polynésie française résulte de l'article 13 de la loi organique du 27 février 2004. La Polynésie est compétente pour fixer le régime de la propriété foncière, ce qui comprend notamment la publicité foncière, le cadastre, la conservation des hypothèques, le fichier immobilier et l'usucapion. Elle est également compétente en matière de procédure civile et d'obligations conventionnelles<sup>47</sup>. La compétence de l'État comprend le régime légal de l'indivision, sauf les dispositions du Code civil sur l'exercice en commun des droits indivis sur un

<sup>46</sup> Annexe 5 : Article 1 de la loi n°2004 – 192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française.

<sup>47</sup> <http://www.senat.fr/>

bien, qui reviennent à la Polynésie en vertu de sa compétence en matière de contrats. Le droit des successions revient à l'État.

Cette loi permet aux autorités locales polynésiennes d'exercer un droit de préemption sur les propriétés foncières ou droits sociaux qui y sont attachés<sup>48</sup>, dans le but de préserver l'appartenance de la propriété foncière au patrimoine culturel de la population de Polynésie française et l'identité de celle-ci et de sauvegarder ou de mettre en valeur les espaces naturels.<sup>49</sup>

On assiste cependant, impuissants, à un manque de volonté politique de faire changer les choses et à un désintérêt total pour la question foncière, ce qui est fort dommage car la résolution des problèmes fonciers rencontrés par la Polynésie, permettrait dans le même temps de pallier à des problèmes liés au développement économique et social du Pays. En effet, on peut constater que dans de nombreux domaines (touristique, agricole ou encore pour les logements), le foncier et l'indivision en particulier représentent un frein pour la Polynésie.

## **II.2 – La question foncière : un frein au développement économique et social du Pays**

Le foncier est un bien rare et cher en Polynésie française, du fait de la faible superficie du territoire : 3500 km<sup>2</sup> (soit la moitié de la superficie de la Corse), répartis sur 118 îles, dont 1045 km<sup>2</sup> pour l'île de Tahiti. Le fait que beaucoup de terres soient en indivision et donc inexploitable entrave le développement du Pays sur différents plans : économique et social.

C'est un dossier primordial, puisque le problème du foncier ralentit l'activité économique, aussi bien dans le secteur primaire que pour le logement ou le tourisme. C'est aussi une question qui déchire de nombreuses familles polynésiennes. La situation foncière en Polynésie française reste caractérisée par l'indivision, constituée à grande échelle et sur plusieurs générations.

Cependant, aucune réforme n'a été faite en matière foncière, hormis des lois concernant les règlements de successions votées en métropole car elles sont hors du champ de compétences du Pays.

En résumé, la situation foncière en Polynésie française apparaît de plus en plus préoccupante et est de nature à entraver la relance économique du Pays tout en étant un élément de la dissension intrafamiliale, donc de troubles récurrents à l'ordre public.<sup>50</sup>

### **II.2.1 – Impact social**

La question foncière pèse sur la cohésion sociale du territoire. Elle est très sensible car elle traduit l'opposition entre deux conceptions de la propriété et finalement, deux visions du monde et de la société. De nombreux Polynésiens résistent au mouvement d'attribution individuelle de la propriété et les terres sont souvent maintenues dans l'indivision.

En termes de titre de propriété et d'occupation des terrains, les situations sont aujourd'hui très complexes voire inextricables. Les patrimoines sont souvent constitués de biens indivis et de nombreuses successions ouvertes au XIX<sup>e</sup> siècle ne sont pas réglées à ce jour en raison des difficultés à établir les généalogies des héritiers sur plusieurs générations. Ces difficultés sont sources de tensions au sein des familles polynésiennes.<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Annexe 6 : Articles 46 et 47 du Code civil concernant la domanialité de la Polynésie française.

<sup>49</sup> Y.-L. SAGE, *Droit foncier polynésien : bref examen critique et propositions de réformes*, Ex professo, vol. 1, 2013

<sup>50</sup> <http://www.tntv.pf/>

<sup>51</sup> <http://assemblee-nationale.fr/>

De plus, le fait de ne pouvoir utiliser l'ensemble des terres de l'île ne facilite pas la résolution de la problématique de pénurie de logements présente en Polynésie. La demande de logements y est en constante augmentation depuis plusieurs années du fait du phénomène de décohabitation. Les familles vivant ensemble sur plusieurs générations sont de moins en moins nombreuses. Les « jeunes » ont tendance à vouloir quitter la maison familiale et avoir leur propre foyer.

En 2010, 3358 demandes de logement ont été recensées à l'OPH (Office Polynésien de l'Habitat), soit 3,8% de plus que l'année précédente<sup>52</sup>. Selon le journal Tahiti infos : « Le constat est là : pour satisfaire pleinement la demande de logements au cours des 20 prochaines années en Polynésie, il faudrait construire 38 000 logements. "*Imaginer bâtir ces 38 000 logements uniquement sur des terrains domaniaux, c'est impossible*" énonce le ministre du logement Tearii Alpha. Il faudra donc bâtir sur des terrains privés, mais quand on connaît les difficultés inextricables de l'indivision polynésienne on imagine aisément que ce ne sera pas possible du tout... »<sup>53</sup>

La réalisation de 38 000 logements en 20 ans équivaut à un besoin de 1500 logements par an. Le ministre du logement a présenté en février 2016 le plan de campagne 2016 en matière de logements. Un budget total de 11,940 milliards de francs CFP, soit 100 millions d'euros (financés à 50% par l'Etat et 50% par le Pays) est prévu de 2015 à 2020 pour le logement social. Le logement social comprend de l'habitat groupé, de l'habitat dispersé et de la réhabilitation. En 2016 sont prévus, 220 logements d'habitat groupé et 400 *fare*<sup>54</sup> (habitat dispersé). On peut voir que l'on est encore loin des 1500 logements nécessaires si l'on veut satisfaire la demande.

Dans le rapport d'activité de 2011 de l'Office Polynésien de l'Habitat (OPH), des explications sont données concernant les difficultés liées à la recherche foncière pour la construction de logements sociaux. Tout d'abord la configuration topographique de l'île, avec une bande côtière étroite (et saturée), des piémonts à forte déclivité et un découpage en vallées encaissées ne laissent que peu d'espaces disponibles et constructibles. De plus, sur 33 parcelles issues du domaine privé, visitées cette année-là, 20 ont été rejetées suite à des conclusions défavorables d'études de faisabilité ou de négociation (généralement liées aux problèmes de revendications de propriété et d'indivision).

Ainsi, le Pays a besoin de place et de terrains pour construire assez de logements afin de satisfaire la demande croissante. Cependant, une grande partie des terrains sont des biens privés et en situations d'indivisions trop compliquées à gérer, auxquels le Pays ne peut accéder.

## II.2.2 – Impact économique

La question foncière en Polynésie est l'un des freins, peut-être le principal, au développement économique, aux projets d'aménagement et à l'exploitation agricole des terres.

A Tahiti, 47 % des sols ont des pentes de 50 à 100 % et 24 % des sols ont des pentes de plus de 100 %. Or, à partir de 50 % de pente, il existe un problème de stabilité des engins mécaniques. Compte tenu de ces contraintes et de la qualité des sols, sur cette île, 60 % des terres sont impropres à la culture. Dans les atolls, l'emprise agricole est limitée par le type de sols coralliens, minces et perméables<sup>55</sup>. Ainsi, l'agriculture polynésienne occupe à peine 9 % des terres émergées (près de 40 000 ha de surface agricole utilisée), réparties en 30 000 ha de cocoteraies, 7 000 ha de pâturages et 3 000 ha de cultures.

En plus de présenter une topographie difficilement exploitable, les sols sont chimiquement pauvres et physiquement instables. De manière générale, le pays dispose de peu de terres à fort

---

<sup>52</sup> <http://www.ieom.fr>

<sup>53</sup> [tahiti-infos.com](http://tahiti-infos.com)

<sup>54</sup> Le *fare* est une maison traditionnelle polynésienne en bois, recouverte de feuilles de pandanus et de palmiers. On les recouvre aujourd'hui plus souvent de tôles.

<sup>55</sup> <http://www.environnement.pf/>

potentiel productif, et d'autant moins de pâturages. La conduite du bétail est généralement limitée du fait de restrictions liées à la propriété foncière. Les terres fertiles font défaut sur les pentes raides, pour les pâturages comme pour les cultures.

Un réel problème de place se pose donc pour l'activité du secteur primaire. On en revient à la conclusion que si toutes les ressources foncières du Pays étaient exploitables, il serait plus simple de trouver des terres pour y faire de la culture ou de l'élevage.

Catherine Vannier, ancienne magistrate à la Cour d'appel de Papeete, connaît bien le sujet pour s'être occupée des affaires de terres au tribunal de Papeete pendant cinq ans : "ces conflits existent, donc on ne peut ni construire ni exploiter la terre. En fait, c'est le Pays qui en subit les conséquences parce qu'on ne peut pas mettre en valeur le foncier en Polynésie française", dit-elle.<sup>56</sup>

Les problèmes fonciers de la Polynésie française bloquent le développement et l'aménagement du territoire. Ils représentent un obstacle important pour les projets de construction. Un exemple cité par le directeur de TNAD (Tahiti Nui Aménagement et Développement) est celui d'un projet hôtelier devant être construit en bord de mer. Cependant, à cet endroit, des zones de lagons ont été attribuées à des propriétaires privés il y a plusieurs dizaines d'années.

Or le lagon est supposé être un bien appartenant au domaine public du Pays<sup>57</sup>. Ainsi, ces « propriétaires » ne souhaitent pas la construction de cet hôtel dédié au tourisme. Il va donc falloir utiliser des procédures d'expropriation contre ces propriétaires, afin de permettre aux constructeurs d'accéder au lagon. Ces procédures sont longues et coûteuses. Elles bloquent ainsi un projet qui permettrait de créer plus d'activité touristique, d'emplois et ainsi de dynamiser l'économie du Pays.

D'après le juge, on peut diviser le lagon en 3 parties : une zone faiblement immergée, une zone avant le récif barrière et une zone centrale plus profonde, rendant navigables les petites embarcations (classée « havre et rades » art 538 C. civ. qui appartient au domaine public). Le domaine public est inaliénable et imprescriptible.

Selon R. Calinaud, les revendications ne sont prévues que pour la terre ferme. Il ne pourrait donc y avoir de revendication pour une zone de lagon. Cependant, autrefois on ignorait la notion de domaine public, on s'appropriait donc de manière privée les lagons, les plages et les récifs. Aujourd'hui, il existe des autorisations temporaires d'occupation du lagon pour la perliculture et l'élevage notamment. La priorité est donnée aux propriétaires d'une terre pour s'installer sur la partie du lagon située en face de leur propriété.

Selon le directeur de TNAD, le maintien des terres en état d'indivision représente un énorme blocage pour l'économie du Pays qui pourrait augmenter sa production locale et ainsi réduire ses importations dont les coûts sont très élevés du fait de la situation géographique de la Polynésie.

---

<sup>56</sup> <http://consultation.ladepeche.pf/>

<sup>57</sup> DELIBERATION n° 2004-34 APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public en Polynésie française :

Art. 2 – « Le domaine public naturel comprend :

- le domaine public maritime qui se compose notamment des rivages de la mer, des lais et relais de mer, des étangs salés communiquant librement ou par infiltration ou par immersion avec la mer, du sol et du sous-sol des eaux intérieures dont les havres et rades non aménagés **et les lagons jusqu'à la laisse de basse mer sur le récif côté large**, du sol et du sous-sol des golfes, baies et détroits de peu d'étendue, et du sol et du sous-sol des eaux territoriales ;
- le domaine public fluvial qui se compose de l'ensemble des cours d'eau, avec leurs dépendances, des lacs, de toutes les eaux souterraines et sources ;
- la zone des cinquante mètres des îles Marquises, dite des cinquante pas géométriques. »

## Partie III : Éléments de comparaison

### III.1 – Comparaison avec un DOM : cas de la Martinique

#### III.1.1 – Les problèmes fonciers en Martinique

La Martinique rencontre des problèmes fonciers bien spécifiques à son territoire<sup>58</sup>. En effet, les ressources foncières sont limitées du fait de sa topographie, de son histoire coloniale liée au rapport à la propriété du sol et du statut du littoral. Les indivisions, les successions non réglées, l'inexistence de titres de propriété et les occupations illicites limitent la mobilisation d'espaces fonciers.

##### o **L'absence de titres de propriété**

Les professionnels du foncier et les notaires estiment entre 20 et 30% la proportion de biens dépourvus de titres de propriété<sup>59</sup>. Cette situation est due à l'histoire des Antilles. Après l'abolition de l'esclavage, en 1848, de nombreux esclaves affranchis se sont installés sur des parcelles appartenant à leurs anciens maîtres, souvent avec leur accord. A la suite de la crise sucrière, les usines ont procédé à l'achat des terres des planteurs ruinés. Ainsi, les esclaves affranchis ont cherché de nouvelles « terres » et se sont implantés sur les espaces libres disponibles appartenant à tous, c'est-à-dire à l'Etat ou à la commune.

Au fil du temps, ces occupations de fait sont devenues des possessions de droit. Dans cette société post-esclavagiste marquée en Martinique, la terre revêt ainsi une dimension symbolique voire identitaire. Son usage apparaît comme un droit d'autant plus inaliénable qu'il est perçu comme une « juste contrepartie » à des siècles d'esclavage.

Toutefois, tous les biens ne sont pas dépourvus de titres. Les familles les plus démunies se sont en effet installées sans titre sur des terrains, mais le développement d'une économie moderne s'est traduit par des transactions immobilières, accompagnées de titres en bonne et due forme au moment de l'achat. De 1848 jusqu'à 1880, de nombreux anciens esclaves ont acquis des terres de cette façon. La prévalence d'une culture orale sans intervention formelle du notaire, de même que l'usage de s'installer sur une terre appartenant à sa famille, sur la base d'une autorisation verbale sans titre de propriété, n'ont cependant pas toujours permis la transmission de ces titres.

La faible qualité des informations cadastrales conduit à privilégier aujourd'hui la voie de l'usucapion<sup>60</sup> pour la reconnaissance de la propriété. Cette procédure passe par un acte notarié constatant une occupation trentenaire. Cet acte peut encore être contesté pendant une nouvelle période de trente ans, ce qui génère une certaine insécurité juridique.

Cette situation se rapprochant du cas de la Polynésie française, n'est pas sans conséquences sur la mobilisation du foncier. En effet, un bien sans titre de propriété ne peut être ni vendu, ni loué, ce qui limite les opportunités foncières pour des projets privés ou publics et crée des tensions sur le marché immobilier. De plus, ces biens ne pouvant faire l'objet de transactions foncières perdent de la valeur, les propriétaires ne sont donc pas incités à les entretenir et ils finissent par être laissés à l'abandon.

---

<sup>58</sup> S. BAIETTO-BEYSSON, J. COLIN, P. BONNAL, N. ANGEL, (inspection générale de l'administration), *Rapport relatif aux problématiques foncières et au rôle des différents opérateurs aux Antilles*, 2013

<sup>59</sup> Source : mission Egeria aux Antilles et article France Antilles du 18/04/2011, *Un cadeau parfois empoisonné*.

<sup>60</sup> L'usucapion, ou prescription acquisitive permet d'acquérir un droit réel sur un bien par une possession paisible et publique prolongée d'une durée de 30 ans généralement - <http://www.dictionnaire-juridique.com/>

○ **L'indivision**

Selon le cadastre de la Martinique, les indivisions, successions et propriétés en litige représentent un quart du parcellaire cadastré et environ 40% si l'on considère uniquement les propriétés des personnes physiques.

Le non-règlement des successions, indivisions et les occupations sans titres sont étroitement liés et conduisent à une situation complexe où coexistent des biens dépourvus de titres de propriété et des biens dont la propriété est juridiquement établie par un titre avec trois cas de figure possibles :

- Les héritiers disposent de titres valables en bonne et due forme,
- Le titre existe mais les successions n'ont pas été réglées et le propriétaire est décédé depuis plusieurs générations : le bien est occupé par l'un des indivisaires,
- Le titre est valable mais le terrain est occupé, souvent depuis plus de 30 ans, à la suite d'une autorisation verbale du propriétaire de l'époque ou d'une occupation illicite du terrain après son abandon par le propriétaire.

**III.1.2 – Comment sont gérés ces problèmes fonciers en Martinique ?**

○ **Les réformes**

L'objectif des récentes réformes en matière successorale est d'accélérer le règlement des successions, de faciliter la gestion du patrimoine et simplifier les opérations de partages, pour des familles souvent plongées dans la peine, dont les héritiers sont en désaccord.

En Martinique, plus de 65% des biens sont en indivision<sup>61</sup> et leur gestion lors d'une succession peut s'avérer être un parcours du combattant pour certains héritiers, soit parce que certains indivisaires sont insatisfaits et s'opposent au partage, soit parce que d'autres, indifférents, partent sans laisser d'adresse.

○ **Les aides financières**

Initiée en 2003 par la Caisse d'Allocations Familiales de Martinique, une aide financière a été mise en place pour venir en aide aux ménages du département d'outre-mer afin de favoriser la sortie de l'indivision successorale. Cette aide est, certes, limitée mais elle a le mérite d'exister. Des négociations sont d'ailleurs en cours afin de permettre à un plus large public d'en bénéficier<sup>62</sup>. Le conseil général a également mis en place une aide bénéficiant aux allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA).

Dans les deux cas, les bénéficiaires doivent avoir un projet de construction ou d'amélioration de l'habitat et être éligibles aux aides publiques. La subvention couvre l'ensemble des frais directs inhérents à la procédure de sortie, amiable ou judiciaire : frais de géomètre, frais notariés, frais d'avocat, frais de procédure judiciaire. En revanche, sont exclus les frais de rachat de parts d'indivision ou de soultes après partage successoral dus par l'allocataire.<sup>63</sup>

○ **L'agence des 50 pas géométriques**

---

<sup>61</sup> <http://questions.assemblee-nationale.fr/>

<sup>62</sup> G. Jean-Joseph, *Mettre fin aux situations d'indivision en Martinique*, TFE 2014

<sup>63</sup> <http://www.adilmartinique.org/>

Conscient de la réalité d'une occupation qui s'est développée au fil du temps, souvent pour pallier à l'absence de propositions de logements et l'absence de foncier, l'Etat a engagé le principe de régularisation des occupants de la bande des 50 pas géométriques. Une agence des 50 pas géométriques, composée exclusivement d'agents administratifs, a donc été créée par la loi 96-1241 du 30 décembre 1996 en Martinique<sup>64</sup> pour la régularisation des occupants sans titres dans cette zone.

En effet, la régularisation permet de sortir d'une situation précaire et illégale, de devenir propriétaire, d'avoir des droits et de bénéficier d'aides. Les zones urbaines des 50 pas géométriques sont des zones issues d'un habitat spontané et généralement sous équipées ou présentant de grands déficits en équipement. L'objectif général des travaux de l'agence est de pouvoir prendre des mesures conservatoires qui permettront ultérieurement aux occupants de vivre dans des conditions décentes.

## Bilan

La Martinique est donc confrontée à de nombreux problèmes fonciers dont certains sont très similaires à ceux rencontrés en Polynésie française, notamment les situations d'indivision qui sont nombreuses et dont il est difficile de sortir. Le fait d'avoir une superficie de territoire restreinte entraîne également des conséquences identiques entre les deux territoires ultra-marins. En effet, ces problèmes fonciers engendrent un blocage des terres, qui ne peuvent être utilisées pour la réalisation de projets immobiliers, touristiques ou autre, ce qui représente un frein à l'économie de ce département d'outre-mer. Cependant en Martinique, les aides financières sont plus complètes qu'en Polynésie. Elles prennent en charge les frais de notaire, permettant de réaliser la transcription à la suite d'une sortie d'indivision. Il pourrait être intéressant que la Polynésie en fasse de même car de nombreux partages sont réalisés mais ne sont pas transcrits ensuite par les familles qui n'en voient pas l'utilité et qui ne veulent pas payer.

## III.2 – Comparaison avec l'Afrique de l'Ouest\*

### III.2.1 – Les problèmes fonciers en Afrique de l'Ouest

L'aménagement des villes africaines constitue un défi de taille, du fait de la croissance démographique forte que l'on y trouve, de la faiblesse des ressources financières et des retards d'équipements à rattraper. Ce défi est d'autant plus difficile à relever que leur situation foncière apparaît complexe. Comment, avec peu de moyens publics, aménager des terrains, dont l'appropriation est incertaine et dont la valorisation n'est pas mise au service du financement des travaux ?<sup>65</sup>

#### o **L'insécurité foncière**

L'insécurité foncière est présente dans beaucoup de pays en développement, mais plus particulièrement dans les pays du Sud du Sahara. Cette insécurité se manifeste sous différentes formes : incertitude quant à l'identité des possesseurs de titres, doutes sur la validité des titres et ignorance de la durée, et du coût des procédures qui permettraient à un acquéreur d'obtenir l'enregistrement administratif de son bien. L'insécurité foncière touche aussi bien les populations urbaines que rurales dans cette région.

---

<sup>64</sup> <http://www.agence50pas972.org/>

<sup>65</sup> G. CHOUQUER, *Des fiches pédagogiques pour comprendre, se poser de bonnes questions et agir sur le foncier en Afrique de l'Ouest – Aspects et particularités de la domanialité en Afrique de l'Ouest*, Janvier 2011

Dans la plupart des villes africaines, la majorité de la population ne dispose d'aucun droit sur le sol où elle habite, ni sur la terre qu'elle travaille.

L'insécurité foncière bloque ainsi le développement économique car elle paralyse l'investissement. Les missions d'études sur les solutions à apporter à l'insécurité foncière dans cette zone de l'Afrique, font toutes les mêmes constats et en déduisent les mêmes conclusions : il faut réaliser un cadastre et aider l'administration locale à délivrer plus rapidement des titres fonciers inattaquables. Cependant, malgré de nombreuses expériences financées par l'aide internationale, la situation n'a pas évolué, ce qui prouve que l'aide doit être apportée ailleurs. Il paraît clair que la solution consiste à adapter le système législatif à la situation socio-historique de l'Afrique. La situation n'évoluera pas tant que ces pays resteront sous l'emprise des principes du droit foncier colonial.

Le droit foncier moderne n'a jamais été appliqué dans les pays développés tels que l'Angleterre, la Belgique, la France ou l'Espagne alors qu'ils l'ont introduit en Afrique. Le droit foncier appliqué dans les colonies était donc à l'opposé de ce que les pays colonisateurs avaient mis en place chez eux pour gérer le même type de problèmes.

Ils ne pouvaient cependant pas déclarer qu'il n'existait aucun droit préexistant sur le sol. Ils considèrent alors que, sans titre de propriété écrit, il n'existait pas de preuve réelle de propriété et donc ce n'étaient que des occupations coutumières précaires qui pourraient être révoquées. Lorsque ces pays d'Afrique de l'Ouest retrouvèrent leur indépendance, ils conservèrent le système foncier colonial qui était avantageux pour le pouvoir en place.

○ **Le problème de la propriété papier en Afrique de l'Ouest**

Un système de propriété fondé sur la délivrance de titres fonciers par une administration publique ou privée présente trois catégories de risques dans cette région du monde.

Le premier risque est dû au fait que l'Afrique est une région chaude, humide et pauvre. Le papier s'y conserve donc mal et peu de temps. De plus, passées quelques dizaines d'années, des changements de régime, des restrictions de crédit empêchant de réparer les fenêtres et d'acheter des armoires, les documents censés garantir la propriété de manière « absolue », sont parfois fortement endommagés. Quant aux données informatiques, pour la période la plus récente, elles ne résistent souvent pas beaucoup mieux à l'épreuve du temps, compte tenu de la précarité des structures administratives qui en ont la charge.

Le second risque est lié au caractère juridiquement imprescriptible du titre foncier. La bonne conservation des titres et surtout des plans n'étant pas assurée, il peut arriver que de nouveaux titres fonciers apparaissent et chevauchent d'anciens titres. Des constructions sont parfois réalisées sur des terrains laissés à l'abandon depuis de nombreuses années, jusqu'à ce que les héritiers du titulaire d'un ancien titre, ne se manifestent pour faire valoir leurs droits devant un tribunal qui leur donnera raison. Or, il semble difficile de délimiter de nouveaux titres fonciers inattaquables si les plans des anciens titres, détenus par l'administration, ont disparu ou sont trop dégradés pour être utilisables.

Le troisième risque est, quant à lui, souvent cité dans cette région du monde. Il est tentant, dans une administration mal payée, de produire contre rétribution certains documents de convenance. Il est d'ailleurs possible d'observer dans certains registres fonciers des pages blanches numérotées qui permettent des arrangements a posteriori. Inversement, les pages déchirées peuvent être nombreuses dans les vieux registres les mieux conservés.

La réapparition de vieux documents détenus par des particuliers est une cause récurrente d'insécurité dans une législations où il n'existe aucun délai de prescription des recours. Il peut s'agir de

véritables titres anciens, récupérés auprès des descendants de leurs titulaires, mais ce sont très souvent des faux, difficiles à contester en l'absence d'une documentation foncière correctement conservée par l'administration

Il y a enfin la falsification volontaire de la documentation foncière, les titres qui se perdent dans les Conservations et qui ne réapparaissent que contre rétribution, les destructions volontaires de titres lors de troubles politiques, ou même le simple vandalisme qui rendent d'autant plus difficile la conservation des titres de propriété.

### III.2.2 – L'existence du domaine national<sup>66</sup>

Le domaine national est apparu dans les années 1960. Ce concept nouveau, fréquemment utilisé en Afrique peut correspondre à des situations juridiques très diverses selon les pays. Par exemple, au Mali, le domaine national englobe toutes les terres. Au Sénégal, il correspond à toutes les terres qui ne se rattachent ni au domaine public ni à des propriétés privées titrées.

Généralement, la présence d'un domaine national s'accompagne d'un régime de concessions ou de droits d'usage afin de permettre la mise à disposition par l'Etat des terres aux particuliers pour des besoins d'utilisation et d'exploitation.

### III.2.3 – Axes de travail

J. Comby, dans des articles tirés de son site internet<sup>67</sup> présente quelques axes de réflexion qui permettraient de solutionner, ou du moins d'améliorer les difficultés rencontrées en Afrique de l'Ouest en matière foncière.

Selon lui, le développement de la fiscalité foncière annuelle permettrait de raffermir et de clarifier les droits de propriété. En effet, le paiement de l'impôt foncier devient le mode pratique de reconnaissance du propriétaire. De plus, l'existence d'un impôt foncier annuel sera assez incitative, pour rendre inutile le contrôle administratif de la mise en valeur d'un terrain.

Il préconise également de ne pas ignorer l'existence d'un marché des terrains coutumiers plus important que celui des titres fonciers, mais plutôt de le prendre en compte et de lui permettre d'être réglementé pour en réduire la précarité. Un progrès peu coûteux serait de permettre l'enregistrement et la conservation juridique des actes de cession, sans perception d'autre taxe qu'une redevance correspondant au coût de fonctionnement du système. Dans ce cas, rien n'interdit aux parties de se procurer des garanties supplémentaires en enregistrant un plan de bornage.

Quel que soit le problème foncier, qu'il s'agisse de percevoir l'impôt foncier ou de rédiger des actes de cession, il est nécessaire de désigner la localisation des biens. En l'absence de cadastre, il est toujours possible de faire localiser un terrain par GPS et de le border au cas par cas. Ce n'est cependant pas une solution généralisable. La simple description littérale du bien qui est utilisée dans les actes notariés traditionnels suppose que les noms des lieux et des voies existent et qu'ils soient bien répertoriés. On retrouve ici le fait qu'il est nécessaire de développer un système d'adressage, qui semble indispensable pour tous les actes de gestion administrative courante.

---

<sup>66</sup> G. CHOUQUER, *Des fiches pédagogiques pour comprendre, se poser de bonnes questions et agir sur le foncier en Afrique de l'Ouest – Aspects et particularités de la domanialité en Afrique de l'Ouest*, Janvier 2011

<sup>67</sup> comby-foncier.com

L'introduction de la possession paisible et continue comme origine de la propriété est à envisager, en adoptant le principe de la prescription acquisitive avec un délai de prescription qui pourrait être ramené par exemple à 20 ans, y compris à l'encontre des titres fonciers.

Dans un deuxième temps, il est essentiel que le droit corresponde aux réalités sociales de la région. Il est rare en Afrique, que tous les droits sur un terrain appartiennent à un seul et même individu. Cela ne signifie pas que ce soit l'anarchie. Les règles de droit moderne permettent aujourd'hui d'organiser des superpositions de droits sur un même espace. Il faut simplement faire l'effort de légiférer à partir des fonctionnements sociaux réels et non à partir de concepts idéologiques n'ayant aucun sens une fois mis en pratique.

La mise en œuvre des deux réformes juridiques évoquées ci-dessus n'est pas très complexe techniquement mais suppose un gros travail d'explications, y compris entre spécialistes. Il en va de même de multiples points secondaires qui seraient aussi à aborder comme :

- l'instauration de commissions locales d'arbitrage pour départager les conflits fonciers entre voisins,
- la transformation massive des « permis d'habiter » en titres de propriété,
- la transition de la propriété lignagère à la propriété individuelle,
- la dissolution des indivisions.

Les pays d'Afrique partageant ces mêmes problèmes sont généralement de petits Etats avec de faibles ressources. L'idéal serait donc qu'ils se regroupent afin d'élaborer une réflexion commune au niveau régional.

## Bilan

L'Afrique de l'ouest est une région du monde présentant d'importantes difficultés quant à la mise en place d'un système foncier stable et pérenne. On y retrouve, comme en Polynésie ou en Martinique, des occupations sans titres, ainsi qu'une grande insécurité juridique des titres de propriété. Cependant, malgré des retards de développement importants par rapport aux territoires d'outre-mer français, la question de la gestion foncière se pose dans cette région. Elle permettrait justement de faciliter par la suite le développement économique du pays.

## III.3 – Comparaison avec la métropole

### III.3.1 – Comment gère-t-on l'indivision en métropole ?

En métropole, la propriété individuelle est la règle. Ainsi, lorsqu'un bien est en indivision c'est généralement suite au décès d'un parent, seulement pour la durée de la réalisation du partage entre les enfants. L'indivision est donc un mode de propriété transitoire la plupart du temps.

En matière de gestion des indivisions, il convient de distinguer l'indivision successorale, au moment du règlement de la succession, et l'indivision conventionnelle, qui prend la suite une fois que les héritiers ont décidé de rester en indivision et doivent assurer la gestion du bien<sup>68</sup>.

Afin de faciliter la gestion des biens indivis, les indivisaires peuvent conclure une convention d'indivision. Cette convention permet d'organiser ou de pérenniser l'indivision en gérant les droits de chacun et en facilitant la gestion des biens. Elle doit être établie par écrit, lister les biens concernés et

---

<sup>68</sup> Ici, le régime de la première relève de la compétence de l'État, celui de la seconde entre dans le champ des attributions de la Polynésie française.

préciser les droits de chaque indivisaire. S'il y a un bien immobilier dans l'indivision, la convention devra être établie par un notaire.

La convention d'indivision peut être créée pour une durée déterminée, qui pourra être de 5 ans maximum, renouvelable, ou pour une durée indéterminée, jusqu'à ce que le partage soit provoqué<sup>69</sup>. Les héritiers peuvent nommer l'un d'entre eux ou une autre personne pour gérer l'indivision. Il peut y avoir aussi plusieurs gérants.<sup>70</sup>

Le fonctionnement de l'indivision, en droit français, répond à la règle de l'unanimité avec un certain nombre de dérogations permettant d'exécuter des actes à une majorité des deux tiers. Mais si l'on ne connaît pas l'ensemble des héritiers, même pas leur nombre exact, aucune règle, ni d'unanimité, ni de majorité qualifiée ne peut s'appliquer<sup>71</sup>. La convention d'indivision existe également en Polynésie française. Cependant, elle doit être signée à l'unanimité, ce qui représente un frein à sa mise en place pour les familles polynésiennes, vu le nombre de personnes pouvant être en indivisions sur certains terrains.

### III.3.2 – Comment sort-on de l'indivision en métropole ?

L'article 815 du Code civil dispose que :

« Nul ne peut être contraint à demeurer en indivision, à moins qu'il n'ait été sursis par jugement ou autrement ».

#### ○ **Trois manières de sortir de l'indivision**

Il existe trois façons de sortir de l'indivision en métropole<sup>72</sup> :

- Sortie individuelle de l'indivision, c'est-à-dire que l'on donne ou vend sa part, en informant les autres indivisaires qui ont un droit de préemption sur cette part dans l'indivision.
- Sortie collective de l'indivision, c'est-à-dire que l'on vend le bien en indivision et les indivisaires partagent le bénéfice. Pour cela, il faut l'accord de tous les indivisaires sauf sous certaines conditions.
- Partage de tout ou partie des biens, le partage peut être réalisé à tout moment, sauf en cas de convention d'indivision prévue pour une durée déterminée. Le partage peut être amiable, si tous les indivisaires parviennent à se mettre d'accord entre eux. Sinon, il sera judiciaire en cas de désaccord.

#### ○ **Le partage amiable**

La loi favorise le partage amiable. Elle permet même de revenir à la voie amiable après l'usage de la voie judiciaire, selon les conditions de l'article 842 du Code civil. Le partage amiable peut être partiel ou total. Il sera partiel lorsqu'il porte sur un ou plusieurs biens de l'indivision, tout en laissant subsister l'indivision sur d'autres biens. Lorsqu'il portera sur des biens immobiliers, le partage devra être notarié et publié à la conservation des hypothèques.

Les parties sont libres du contenu et des modalités de partage. Elles peuvent procéder à un inventaire des biens, répartir comme elles le souhaitent la composition de chaque lot tout en

---

<sup>69</sup> Annexe 7 : Art. 1873-3 du Code civil, relatif à la convention d'indivision.

<sup>70</sup> <http://www.notaires.paris-idf.fr/> et <https://www.service-public.fr/>

<sup>71</sup> <http://www.senat.fr/>

<sup>72</sup> <http://www.pap.fr/>

respectant les droits de chacun et régler toute contestation (par exemple : déterminer le paiement de dettes, fixer le quantum de l'indemnité d'occupation etc...)

Elles doivent cependant respecter les principes légaux. En effet, tout partage pourrait être annulé en cas de violence, de dol, ou d'erreur, portant sur l'existence ou la quotité des droits des copartageants, sur la propriété des biens compris dans la masse partageable, ou si l'un des cohéritiers a été omis<sup>73</sup>. Si cela arrive, l'indivisaire omis, peut demander un rectificatif au partage pour éviter son annulation et il recevra sa part, soit en nature, soit en valeur.

o **L'autorisation et l'habilitation judiciaires**

La loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, complétée par la loi de mai 2009, avait pour effet de faciliter la gestion du patrimoine successoral et de simplifier les opérations de partage. Selon l'art. 40, cette loi est également applicable en Polynésie française<sup>74</sup>.

En principe, les actes de disposition doivent être décidés à l'unanimité. Mais ce principe présente un manque de souplesse car, dès lors qu'un indivisaire s'oppose à la vente d'un bien indivis, tout est bloqué. Des mesures ont ainsi été mises en place pour gérer ce type de situation : l'autorisation judiciaire et l'habilitation judiciaire<sup>75</sup>.

Ainsi, l'article 815-5 du Code civil<sup>76</sup>, permet à un indivisaire de passer seul un acte lorsque le refus de l'un des indivisaires met en péril l'intérêt commun. L'article 815-6<sup>77</sup>, quant à lui, dispose que « *le président du tribunal de grande instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun* ».

En cas de refus d'un indivisaire de partager ou de vendre le bien, selon l'article 815-5-1 du Code civil<sup>78</sup>, l'autorisation de vendre un bien indivis peut être demandée au TGI par les autres indivisaires, représentant au moins 2/3 des droits indivis. Ceux-ci doivent faire part de leurs intentions devant un notaire qui dressera un acte et le fera signifier dans un délai d'un mois aux autres indivisaires. Si ces derniers ne s'y opposent pas dans un délai de 3 mois, un PV sera dressé par le notaire. Le tribunal sera alors saisi pour obtenir l'autorisation de vendre le bien indivis aux enchères, s'il n'y a pas d'atteinte aux droits des autres indivisaires. On parle donc ici d'autorisation judiciaire.

Le principe de l'unanimité ne s'applique donc pas lorsque le refus d'un indivisaire met en péril l'intérêt commun ou lorsqu'un ou plusieurs indivisaires, titulaires d'au moins deux tiers des droits en font la demande. Le tribunal de grande instance peut autoriser la vente d'un bien indivis, mais sous certaines conditions.

Enfin, la règle de l'unanimité ne s'applique pas non plus lorsqu'un indivisaire est hors d'état de manifester sa volonté du fait de l'éloignement, de son absence ou de son incapacité.

---

<sup>73</sup> Annexe 8 : Art. 887 et 887-1 du Code civil.

<sup>74</sup> Article 40 : « II. - A l'exception des dispositions des articles 831-1, 832-1 et 832-2 du Code civil tels qu'ils résultent de la présente loi, celle-ci est applicable de plein droit dans les îles Wallis et Futuna et en Nouvelle-Calédonie. Elle est applicable en Polynésie française sous les mêmes exceptions, ainsi que les articles 809 à 811-3 du même Code. »

<sup>75</sup> <http://www.notaires.paris-idf.fr/> et <http://actu.dalloz-etudiant.fr/>

<sup>76</sup> Annexe 8 : Art. 815-5 du Code civil

<sup>77</sup> Annexe 8 : Art. 815-6 du Code civil

<sup>78</sup> Annexe 8 : Art. 815-5-1 du Code civil

En effet, si un indivisaire est mineur, ou majeur sous tutelle, un partage amiable peut être réalisé dans les conditions prévues aux titres X<sup>79</sup> et XI<sup>80</sup> du livre Ier du Code civil. Le partage devra être autorisé par le conseil de famille ou le juge des tutelles<sup>81</sup>

De même, si un indivisaire est présumé absent, ou, par suite d'éloignement, se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues à l'article 116 du Code civil<sup>82</sup>.

Un copartageant ou le notaire peuvent faire désigner judiciairement un représentant pour un indivisaire qui ne se manifeste pas<sup>83</sup>. Ce représentant, avec l'autorisation du juge, pourra consentir au partage à la place de l'indivisaire manquant. Un autre indivisaire sera habilité à le représenter. C'est l'habilitation judiciaire. La réforme des successions supprime l'obligation de faire homologuer le partage par le tribunal.

En cas de désaccord sur l'opportunité, les modalités du partage ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé, une demande en partage judiciaire peut être engagée par tout héritier. L'assignation doit mentionner les démarches antérieures pour parvenir à un partage amiable, le descriptif exact des biens à partager et les intentions du demandeur<sup>84</sup>.

- **Le partage judiciaire**

En cas de conflit, l'article 840 du Code civil<sup>85</sup> prévoit que le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles 836 et 837 du Code civil.

Le TGI du lieu d'ouverture de la succession sera saisi par un héritier avec représentation par un avocat obligatoire. Cette assignation devra contenir, sous peine de nullité, un descriptif du patrimoine à partager, les intentions du demandeur (ses demandes et propositions) et les démarches accomplies pour parvenir à un partage amiable.

Une fois saisi, le tribunal pourra envisager soit la licitation<sup>86</sup>, soit simplement le partage sans licitation, lorsque cela sera possible.

Dans certains cas, le tribunal peut désigner un juge pour surveiller les opérations ou un notaire pour assurer les opérations de liquidation et de partage, établir un acte de partage ou un procès-verbal de difficultés en cas de contestation, exposer le résultat des opérations dans un état liquidatif soumis à l'homologation du tribunal.

Un expert pourra aussi être chargé d'évaluer le ou les biens concernés dans l'assignation. Un juge chargé de surveiller les opérations d'expertises sera commis.

Les dernières réformes ont été menées dans le but d'éviter les situations de blocage préjudiciables aux familles. Le droit des successions qui en résulte repose ainsi sur un équilibre entre le respect du droit de propriété, constitutionnellement garanti, et l'intérêt général.

---

<sup>79</sup> Titre X : De la minorité, de la tutelle et de l'émancipation

<sup>80</sup> Titre XI : De la majorité et des majeurs protégés par la loi

<sup>81</sup> Annexe 8 : Art. 836 du Code civil

<sup>82</sup> Annexe 8 : Art. 116 du Code civil

<sup>83</sup> Annexe 8 : Art. 837 du Code civil

<sup>84</sup> <http://droit-finances.commentcamarche.net/>

<sup>85</sup> Annexe 8 : Art. 840 du Code civil

<sup>86</sup> Vente aux enchères du bien et partage par la vente des droits

## **Bilan**

La gestion d'une situation d'indivision en métropole se différencie grandement des cas que l'on peut rencontrer en Polynésie française. En effet, en métropole, l'indivision est une situation transitoire et provisoire dans laquelle se retrouvent les enfants lors du décès de leurs parents. Il n'y a alors plus qu'à partager les biens entre les héritiers dont le nombre est généralement beaucoup moins important qu'en Polynésie. La loi favorisant les partages amiables, la majorité des partages se font donc à l'amiable et sont réglés en quelques mois. Cependant on peut quelquefois assister à des partages judiciaires si les cohéritiers ne parviennent pas à s'entendre. Dans ce cas, c'est le juge du TGI qui tranchera sur les désaccords.

## Partie IV : Quelles solutions pour les problèmes fonciers de la Polynésie française ?

### IV.1 – Les structures spéciales créées pour la gestion foncière du territoire

#### IV.1.1 – La Direction des Affaires Foncières (DAF)

##### ○ **Création de la DAF**

La DAF, anciennement le Service des affaires de terres, a été créée en 1997<sup>87</sup>, pour répondre à la volonté du Pays qui est que l'administration soit mieux adaptée au traitement des problèmes fonciers rencontrés en Polynésie. Ainsi, l'Assemblée de Polynésie française a restructuré et réorganisé ses services fonciers. Le service des affaires de terres, le service du cadastre et le service des Domaines et de l'enregistrement ont été regroupés au sein d'un même service, ce qui a permis de mutualiser les outils et les effectifs de travail. Cette structure rassemble donc toutes les fonctions administratives touchant aux questions foncières.

##### ○ **Les missions de la DAF**

Les missions de la DAF sont les suivantes<sup>88</sup> :

- Mission d'assistance aux particuliers : la DAF oriente les usagers dans leurs démarches, leurs recherches, elle facilite l'accès à l'information foncière et généalogique et les aide dans la constitution des dossiers fonciers. Elle assiste également la Commission de Conciliation Obligatoire en Matière Foncière.
- Mission cadastre : la DAF gère la réalisation, la conservation et la gestion du cadastre, elle réalise les PV de bornage et les plans parcellaires et elle s'occupe de la délivrance de documents cadastraux sur demande.
- Mission de gestion du domaine : la gestion, la délimitation et la conservation du domaine public et privé du Pays, la gestion des biens vacants et sans maître, la gestion des produits et revenus domaniaux et des taxes et redevances liées à l'utilisation du domaine sont gérés par la DAF.
- Mission de conservation des hypothèques : elle conserve les registres fonciers, délivre des titres, enregistre des actes civils publics, réceptionne les déclarations de mutations et recherche et prend possession des successions en déshérence.

#### IV.1.2 – La Commission de Conciliation Obligatoire en Matière Foncière (CCOMF)

##### ○ **Création de la CCOMF**

La CCOMF a été instaurée par l'art. 38 de la loi n°96-609 du 5 juillet 1996 dans le but d'aider et d'accompagner les démarches des consommateurs afin de leur permettre de trouver une solution à leurs litiges fonciers par un accord amiable et d'éviter un recours au tribunal. Elle procède à l'instruction préalable des dossiers et organise une médiation entre les parties, éventuellement suivie d'un jugement d'homologation de l'accord passé. Les principaux litiges concernés sont la gestion et la sortie de l'indivision et les partages successoraux.

---

<sup>87</sup> Par la délibération n°97-87 APF du 29 mai 1997

<sup>88</sup> <http://www.affaires-foncieres.gov.pf/>

Elle a donc pour mission de favoriser le règlement amiable des litiges lorsque les personnes concernées souhaitent trouver, avec elle, une solution à leur conflit, en évitant un recours au juge. Elle eut à connaître 3 807 requêtes entre 1998 et 2013. Le taux de conciliation, de l'ordre de 14 % sur cette période, est très faible. La difficulté principale est qu'il est difficile d'obtenir des accords valables car la conciliation ne se fait qu'entre les personnes mentionnées dans la requête déposée par le demandeur. La conciliation n'est bien souvent que partielle et n'empêche pas une saisine du juge des terres. Même en cas d'échec de la conciliation, elle pourrait être utile pour mettre en état le dossier et ainsi accélérer le travail du juge. En réalité, du fait de la sous-représentativité des parties concernées par la conciliation, il s'avère que cette mise en état est insuffisante pour faciliter la phase judiciaire<sup>89</sup>.

○ **Procédure de saisie de la CCOMF**

La CCOMF est sous la direction de la Direction Générale des Affaires Economiques (DGAE). Cette dernière accueille, informe et conseille sur les démarches à entreprendre.

S'il s'agit d'un litige dont la résolution est simple, elle peut le résoudre elle-même. Pour cela, il faut remplir une fiche de demande de conciliation et joindre les documents concernant la réclamation. La DGAE prend ensuite contact avec l'autre partie pour tenter une conciliation. Si la conciliation est totale, on met fin à la procédure. Si l'on n'aboutit pas à une conciliation totale, les parties peuvent faire appel à la CCOMF ou bien saisir directement le tribunal.

Sinon, si la résolution du litige s'avère plus complexe, il est directement soumis à la CCOMF pour tenter de trouver une solution à l'amiable. La commission dresse un rapport indiquant l'objet de la demande, le nom et les requêtes de chaque partie, l'état du droit en la matière et les propositions de conciliation envisagées. Une réunion avec les parties a ensuite lieu. En cas d'accord, les parties signent un constat de conciliation. En cas de désaccord, les parties peuvent saisir le tribunal.<sup>90</sup> Toute démarche devant la commission de conciliation est gratuite.

Il existe cependant un certain décalage entre les objectifs qui ont été assignés officiellement à la CCOMF et les résultats obtenus. En effet, d'après Y.-L. Sage : « les incertitudes et approximations procédurales la fragilisent et entraînent un résultat inverse à celui initialement escompté ». On peut se demander si la CCOMF est un organe de médiation ou de conciliation. La frontière entre ces deux notions est parfois difficile à établir précisément à la vue des textes qui régissent son fonctionnement. De plus, la CCOMF n'est pas une juridiction. Elle peut dresser des PV de conciliation ou de non-conciliation, mais c'est le TPI qui devra les rendre exécutoires.<sup>91</sup>

### IV.1.3 – Le tribunal foncier en Polynésie française

○ **Création et composition du tribunal foncier**

C'est la loi n°2015-177 du 16 février 2015, relative à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures, qui a institué le tribunal foncier en Polynésie française. Une loi de 2004 avait déjà posé le principe de la création d'un tel tribunal mais aucune ordonnance définissant ses modalités d'organisation et de fonctionnement n'a été prise par la suite.

La création d'un tribunal foncier va permettre d'examiner dans des délais plus courts les nombreuses affaires dont sont saisis les juges. Deux magistrats, deux greffiers et quatre agents administratifs composent le tribunal foncier. Celui-ci sera également doté de nouveaux moyens matériels pour la création de 3 sections consacrées aux affaires de terres à Tahiti et Moorea.

---

<sup>89</sup> <http://www.senat.fr/>

<sup>90</sup> <http://www.dgae.gov.pf/>

<sup>91</sup> Y.-L. SAGE, *Droit foncier polynésien : bref examen critique et propositions de réformes*, Ex professo, vol. 1, 2013

Parallèlement, le juge forain conserve sa compétence en matière de terres sur les archipels des Tuamotu, des Gambier et des Australes et deux juges sont détachés aux sections de Raiatea et Nuku Hiva.

○ **Les compétences du tribunal foncier**

Le tribunal foncier est supposé être compétent en matière de règlement des litiges fonciers relatifs aux actions immobilières, aux actions relatives à l'indivision, ou aux partages portant sur des droits réels immobiliers. Il ressemble fortement aux juridictions foncières qui existent déjà dans les petits Etats et territoires anglophones du Pacifique sud<sup>92</sup>.

Il n'est cependant pas certain que cette nouvelle organisation judiciaire ait répondu aux attentes de la population polynésienne.

**IV.1.4 – Le collège d'experts**

○ **Création et organisation du collège d'experts**

Le collège d'experts a été créé par l'art. 58 de la loi organique du 27 octobre 2004 portant sur le statut d'autonomie de la Polynésie française. Il ne fonctionnait cependant toujours pas en 2011. En effet, il manque toujours une délibération portant désignation des membres pour lui permettre de fonctionner.

La délibération n°2009-61 APF du 18 août 2009 fixe la composition, l'organisation et le fonctionnement du collège d'experts en matière foncière et modifie la délibération n°99-56 APF du 22 avril 1999 relative aux experts judiciaires. Le nouveau collège est donc composé de neuf personnes dont trois restent à nommer. Le premier collège créé en 1990 a mis 4 ans pour être organisé et 7 ans avant de fonctionner. En 14 ans il n'a été saisi que deux fois. Il faut donc espérer que le nouveau collège ne prenne pas le même chemin.

○ **Le rôle du collège d'experts**

Les deux fonctions principales du collège d'experts en matière foncière sont la consultation et l'avis sur les projets de textes et les réformes dans le domaine du foncier et sur toute question relative à la propriété foncière, ainsi que la proposition d'une liste de personnalités pouvant être agréées comme assesseurs (tribunal foncier).

Le collège d'experts peut être consulté à tout moment par le président de la Polynésie française, le président de l'assemblée de la Polynésie française ou le haut-commissaire de la République, sur toute question relative à la propriété foncière en Polynésie française.<sup>93</sup>

**IV.2 – Quelles solutions ont déjà été appliquées pour améliorer et faciliter la gestion des litiges fonciers en Polynésie ?**

**IV.2.1 – Mise en place d'un groupe de travail**

La direction des affaires civiles et du sceau du ministère de la justice a missionné deux personnes en septembre 2014, en Polynésie française, afin de dresser un état des lieux des difficultés en matière foncière. La mission a réalisé une semaine d'auditions des parties intéressées :

---

<sup>92</sup> « Customary Land Tribunal » et « Law Commission »

<sup>93</sup> Y.-L. SAGE, *Droit foncier polynésien : bref examen critique et propositions de réformes*, Ex professo, vol. 1, 2013

personnalités politiques, magistrats, huissiers, géomètres-experts, notaires, avocats, professeurs de droit et associations de juristes. À l'issue de la mission, il a été décidé de créer un groupe de travail<sup>94</sup> destiné à réfléchir aux modifications et aux améliorations de fonds et de procédures susceptibles d'apporter des solutions à moyen terme.

Installé en mars 2015, le groupe de travail a connu quelques difficultés initiales d'organisation. Ce groupe est dirigé par un président, chargé de reconstituer un groupe de travail en lien avec les autorités polynésiennes. Il doit faire des propositions en matière de droit des successions, d'indivision et de procédure civile pour sortir la Polynésie de ses difficultés foncières et pour préparer l'installation du tribunal foncier. Il doit également réfléchir à la procédure qui serait applicable et à l'articulation des rôles entre l'État et la Polynésie française.

#### IV.2.2 – La jurisprudence

La jurisprudence est une des sources essentielles du droit en matière foncière en Polynésie. La jurisprudence des tribunaux civils en matière foncière prévoit que<sup>95</sup> :

- Des terres déjà inscrites ne pourront pas être revendiquées à nouveau en cas de décès du premier revendiquant sans postérité.
- S'il y a deux revendications pour une même terre, avec des actes de même valeur, ils s'annulent jusqu'à décision de justice. Il n'y aura pas de titre tant qu'il n'y aura pas eu de décision.
- En cas de revendication en 1887 alors qu'il y en a eu une en 1852, on retient la plus ancienne car elle constitue un titre « irréfragable » de propriété.
- Mais le Tribunal Supérieur d'Appel a jugé qu'une revendication de 1887 non attaquée dans les délais impartis peut se substituer par prescription ou occupation coutumière à une première revendication de 1852 et l'annuler.
- Les titres constitués par revendication sont inattaquables mais la prescription est possible.

#### IV.2.3 – Mise à disposition de plus de moyens matériels et humains

Le tribunal foncier a récemment été renforcé en termes de personnel. Il compte aujourd'hui 3 juges (2 juges supplémentaires depuis 2015) ainsi qu'un juge foncier spécialisé dans les affaires de terre.

Cependant, le directeur de TNAD (Tahiti Nui Aménagement et Développement) affirme que l'augmentation des effectifs, que ce soit le nombre de juges au tribunal, ou le personnel des structures de gestion des affaires foncières, n'est pas une solution. En effet, il a été constaté que le nombre d'affaires traitées n'a pas significativement augmenté avec l'aide apportée par les juges supplémentaires.

Le problème réside dans le fait que la majorité des dossiers au tribunal sont incomplets. Ils sont donc renvoyés, puis il faut attendre les nouveaux documents. L'ensemble des procédures sont longues. En ce sens, il s'avère que ce n'est pas une augmentation des effectifs qu'il faudrait, mais bien un remaniement de fond des procédures judiciaires.

---

<sup>94</sup> <http://www.senat.fr/>

<sup>95</sup> G. COPPENRATH, *La terre à Tahiti et dans les îles – Histoire de la réglementation foncière – Perspectives d'avenir*, Haere Po 2003

#### IV.2.4 – Les textes de loi

○ **La loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 relative à l'organisation de l'indivision**

La loi du 31 décembre 1976 dépasse l'article 815 du C. civ. de 1804 en donnant un véritable statut au régime conventionnel. Les articles 1873-1 à 1873-8 du C. civ. sont introduits par cette loi qui marque une volonté de faire fonctionner l'indivision comme une société.

○ **La loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités**

Le projet de loi portant réforme des successions et des libéralités, enregistré en juin 2006 à l'Assemblée Nationale s'inscrit dans le prolongement de la loi n°76-1286 du 31 décembre 1976. La réforme issue de la loi du 23 juin 2006, entrée en vigueur le 1er janvier 2007 vient assouplir les règles de gestion de l'indivision légale.

Alors qu'elle aurait dû être l'occasion de prendre en considération les spécificités ultramarines dues à l'existence d'indivisions lourdes, cette réforme n'est qu'un simple assouplissement des règles de l'indivision. Selon l'Association des Juristes de Polynésie Française (AJPF), un remaniement en profondeur s'impose<sup>96</sup> et les nouveaux aménagements n'ont pas pour effet de remanier les règles de l'indivision. Ils visent surtout à éviter les situations de blocage dans l'administration des successions<sup>97</sup>.

#### IV.2.5 – Les amendements en cours

Les députés ont examiné durant le mois de mai 2016 le projet de loi sur la justice « mesures relatives à la justice du XXIe siècle ». A cette occasion plusieurs amendements ont été cosignés par Maina Sage, députée de Polynésie française, avec d'autres députés métropolitains afin de préciser certaines dispositions applicables en Polynésie française et d'adapter le droit foncier aux réalités locales. Six amendements ont ainsi été déposés, en lien avec ce projet de loi du gouvernement, qui visent à améliorer le fonctionnement de la justice et à la mettre en conformité avec son époque<sup>98</sup>.

Le premier amendement déposé a pour but de définir le champ de compétences du tribunal foncier. En effet, le tribunal foncier polynésien a été mis en place par la loi du 16 février 2015 qui indique que "lorsque le tribunal de première instance statue en matière foncière, il est dénommé tribunal foncier". Les parlementaires souhaitent préciser par cet article "que le tribunal de première instance est dénommé tribunal foncier lorsqu'il statue à Papeete, en audience foraine ou dans une de ses sections détachées".

Le second amendement consiste à supprimer les dispositions relatives au commissaire de gouvernement de la Polynésie française car les députés s'interrogent sur son impartialité qui se posera lorsqu'il s'agira d'un contentieux foncier dans lequel le Pays est impliqué en sa qualité de propriétaire ou d'administration.

Un autre amendement vise à adapter le droit des successions et le partage judiciaire en Polynésie française en le mettant en conformité avec la jurisprudence de la Cour d'appel de Papeete. Il s'agit ici de gérer les freins à la gestion des affaires foncières polynésiennes, à savoir, les patrimoines composés de biens indivis issus de familles remontant souvent au XIXe siècle et le fait que de nombreuses successions ne sont toujours pas réglées aujourd'hui en raison de la difficulté d'établir les généalogies des héritiers sur plusieurs générations, comme évoqué précédemment dans ce mémoire.

---

<sup>96</sup> <http://successions-outr-mer.blogspot.com/>

<sup>97</sup> <http://indivisionpolynesie.blogspot.com/>

<sup>98</sup> <http://www.tahiti-infos.com/> et <http://www2.assemblee-nationale.fr/>

Le quatrième amendement déposé aborde les dispositions particulières à la Polynésie afin d'adapter le droit des successions et le partage judiciaire avec la jurisprudence de la Cour d'appel de Papeete et le code de procédure civile de Polynésie française. Les auteurs de cet amendement proposent d'ajouter la formule suivante : " Pour l'application en Polynésie française de l'article 827 du Code civil<sup>99</sup>, en cas de partage judiciaire par souche, tous les héritiers d'une même souche sont considérés comme représentés dans la cause dès lors qu'un indivisaire issu de cette souche est partie au partage, sous l'appréciation et le contrôle du tribunal, du respect des droits des autres indivisaires de la même souche." En effet, face à la complexité des partages en Polynésie, la Cour d'appel de Papeete a adopté la jurisprudence de la représentation d'une souche par une personne qui en est issue. Le problème principal étant qu'il est quasiment impossible d'assigner la totalité des indivisaires dans les partages, la justice accepte que chacune des souches soit utilement représentée à l'instance. De plus, lorsque la souche a été déterminée mais que les ayants droits sont inconnus ou introuvables, le code de procédure civile<sup>100</sup> permet de faire appel au curateur aux biens et successions vacants dans la cause pour les retrouver ou les représenter.

Le cinquième amendement va dans le même sens et précise des dispositions spécifiques à la Polynésie française. En cas d'omission d'un des héritiers, par ignorance ou par erreur, si le partage a déjà été transcrit et exécuté par l'entrée en possession des lots, les copartageants peuvent attribuer sa part à l'héritier omis, soit en nature, soit en valeur, sans annuler le partage.

Le sixième amendement déposé ajoute que « lorsque des biens sont en indivision avec un tiers, en l'absence de descendants, ils sont dévolus en totalité aux frères et aux sœurs du défunt ou à leurs descendants, eux-mêmes descendants du ou des parents précédés à l'origine de la transmission ». En France, des réformes datant des années 2001 et 2006, sur le droit de succession, ont avantagé le conjoint survivant au détriment du lignage. Cependant, les auteurs estiment qu'au regard du contexte et des spécificités de la famille polynésienne, le droit de retour sur les biens de famille n'est pas adapté.

Examinés par les parlementaires de l'assemblée nationale les 17, 18 et 19 mai, ces amendements ont été retirés en commission. Leur dépôt visait simplement à relancer le débat avec le gouvernement sur le droit foncier polynésien et ses particularités. Cette question, souvent évoquée, reste sans réponse et sans avancée majeure depuis de nombreuses années. Bien que le tribunal foncier ait été mis en place à Papeete depuis quelques mois avec des renforts d'effectifs, les textes législatifs quant à eux, n'ont pas avancé. Or les parlementaires polynésiens travaillent à leur adaptation, sans succès jusqu'ici, depuis 2012.

La rédaction de ces amendements a donc permis la mise en place d'ici quelques semaines d'une nouvelle commission de réflexion sur le droit foncier polynésien, présidée par J.-P. Pastorel, professeur à l'Université de la Polynésie française. Le but étant d'arriver à faire coïncider l'ouverture du nouveau tribunal foncier de Papeete, prévue en juin 2017, avec la promulgation de nouveaux textes adaptés aux spécificités locales en matière de droit de succession et de partage de terres par souches. Si la commission de réflexion sur la modification du droit foncier en Polynésie est réellement enclenchée dans les semaines à venir, elle pourrait remettre ses travaux pour la fin de l'année 2016, à temps pour que des textes soient adoptés dans les mois qui suivent<sup>101</sup>.

---

<sup>99</sup> Art. 827 C. civ. : « Le partage de la masse s'opère par tête. Toutefois, il se fait par souche quand il y a lieu à représentation. Une fois opéré le partage par souche, une répartition distincte est opérée, le cas échéant, entre les héritiers de chaque souche. »

<sup>100</sup> Article 676 du code de procédure civile de Polynésie française

<sup>101</sup> <http://www.domtomactu.com/>

## IV.3 – Quelles solutions pourrait-on envisager pour améliorer et faciliter la gestion foncière en Polynésie ?

### IV.3.1 – Aide financière

L'aide juridictionnelle est une aide financière dédiée aux personnes à faibles revenus prenant en charge les frais de procédure judiciaire d'une sortie d'indivision. Autrefois appelée « assistance judiciaire », alors qu'elle relevait de la compétence de l'Etat, elle est devenue aujourd'hui l'aide juridictionnelle et relève de la compétence du Pays.

Elle prend en charge les honoraires et frais de justice (honoraires d'avocats, frais d'huissier, d'expertise), mais s'arrête une fois que la procédure est terminée. Aucun budget n'est prévu pour accompagner ensuite les parties dans la réalisation d'un bornage et d'une transcription.

En effet, si le Pays prenait en charge cette partie de la procédure, la plupart des décisions seraient immédiatement transcrites. Or, les familles disposant de faibles revenus ne voient pas l'intérêt de financer une transcription puisque le partage a été réalisé et elles peuvent se retrouver en situation de difficulté quelques années plus tard.

### IV.3.2 – D'un point de vue législatif

#### ○ Une mise en œuvre plus efficace du Code civil

Afin de faciliter le règlement des problèmes fonciers, il est essentiel de garantir une bonne mise en œuvre des règles du Code civil protectrices du droit de propriété<sup>102</sup>. Il faut pour cela que les tribunaux appliquent strictement les règles relatives à la prescription acquisitive et à la possession et que les exécutions de justice soient prises rapidement. D'après C. Vannier<sup>103</sup>, si la prescription acquisitive est très critiquée, elle est tout de même fondamentale car elle est l'unique moyen d'acquérir la propriété dans les îles où la procédure de revendication des terres n'a pas eu lieu<sup>104</sup> (telles que Rurutu ou Rimatara aux Australes par exemple). Elle permet également à des descendants ne pouvant prouver qu'ils sont les ayants droits du revendiquant de rapporter la preuve qu'ils ont toujours occupé la terre en qualité de propriétaires et ce pendant plus de 30 ans.

Pour permettre donc une bonne application des lois et règlements en matière foncière, il est important de réconcilier la population polynésienne avec les dispositions du Code civil, notamment celles relatives à la gestion de l'indivision. En effet, les polynésiens reprochent souvent au Code civil d'être à l'origine de toutes les difficultés rencontrées et d'un vaste mouvement de dépossession des terres, soit par méconnaissance soit par pure démagogie.

Cependant, le mouvement d'incorporation du Code civil en Polynésie a été fait à la demande des autorités tahitiennes lors de la mise en place du Protectorat. C'est donc un élément important à prendre en compte avant une quelconque réforme des règles foncières applicables en Polynésie française.

Ainsi, pour réconcilier les polynésiens avec les règles imposées par le Code civil, un renforcement de l'information sur les textes qui régissent aujourd'hui le droit foncier en Polynésie semble utile. L'information des justiciables a grandement contribué au succès des réformes foncières dans les Etats anglophones du Pacifique sud. Une traduction en langue tahitienne des principaux textes du Code

---

<sup>102</sup> Y.-L. SAGE, *Droit foncier polynésien, bref examen critique et propositions de réformes*, Ex professo, vol. 1, 2013

<sup>103</sup> Ancienne magistrat du tribunal de Polynésie.

<sup>104</sup> *Aitau* en tahitien signifie acquérir par prescription. Cela faisait partie des usages coutumiers avant même l'application du Code civil.

civil et des textes de procédure civile de la Polynésie française en matière foncière pourrait donc aider à une meilleure information de la population. Il s'agirait ici de traduire uniquement les règles relatives aux partages, à la manière dont on acquiert la propriété, à la prescription, accompagnées de la procédure civile qui permettrait leur mise en œuvre.

La rédaction d'un « Code foncier polynésien » pourrait également être envisagée. Il rassemblerait l'ensemble des textes applicables en Polynésie, qui intéressent directement le foncier, suivis des règles procédurales qui les accompagnent.

- **Mise en place de « lois du Pays »**

Dans la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française, le droit des successions est resté une compétence du pouvoir central. Mais, la Polynésie française peut participer à l'exercice des compétences de l'Etat dans cette matière. Peut-être qu'une « loi du Pays » innovante, portant réforme de l'indivision serait une solution en Polynésie française et pourquoi pas un élément de réflexion pour une réforme plus audacieuse<sup>105</sup>.

- **La convention de procédure participative**

Il paraît possible d'envisager l'extension des règles qui régissent la « convention de procédure participative » aux litiges fonciers, car bien que rendues applicables en Polynésie française par ordonnance du 15 décembre 2011, ces dispositions n'ont jamais été utilisées en matière de règlement de litiges fonciers.

Dans cette procédure, les parties sont assistées chacune par leurs avocats respectifs et elles peuvent signer une convention pour œuvrer conjointement et de bonne foi à la solution amiable de leur différend.

L'avantage de cette procédure est d'associer un professionnel de droit aux modalités d'élaboration de l'accord. L'intervention des avocats assurera la sécurité juridique de l'accord. De plus, les avocats locaux seront sans doute moins réticents à accepter de traiter des dossiers de règlement de litiges fonciers, dès lors qu'ils auront l'assurance qu'ils ont à leur disposition une procédure rapide dont ils conserveront le contrôle<sup>106</sup>.

- **Vers une modification ou une suppression de la Commission de Conciliation Obligatoire en Matière Foncière ?**

Dans son article *Droit foncier polynésien, bref examen critique et propositions de réformes*, Y.L. SAGE propose des réformes concernant la CCOMF. En effet, selon lui, elle pourrait s'inspirer de l'expérience des Etats indépendants du Pacifique Sud, en mettant en place un mécanisme de résolution des conflits fonciers qui interviendrait en dehors du système judiciaire traditionnel. Le but étant de privilégier l'obtention d'un accord accepté par les deux parties plutôt que de s'en remettre à un jugement arbitral auquel les polynésiens reprochent un manque de connaissance des usages locaux.

La CCOMF (et le tribunal foncier) pourraient ensuite être remplacés par la création d'une commission de conciliation, de médiation et d'arbitrage en matière foncière. G. Copenrath, dans son ouvrage *La terre à Tahiti et dans les îles – Histoire de la règlementation foncière – Perspectives d'avenir*, préconise également l'introduction de nouveaux intervenants dans le processus de règlement des litiges fonciers, à savoir un médiateur et un conciliateur spécialisés en matière foncière

---

<sup>105</sup> <http://successions-outr-mer.blogspot.com/>

<sup>106</sup> Y.-L. SAGE, *Droit foncier polynésien, bref examen critique et propositions de réformes*, Ex professo, vol. 1, 2013

et la création d'une même commission de conciliation, de médiation et d'arbitrage en matière foncière.

Celle-ci conserverait la philosophie générale de la CCOMF en y ajoutant une meilleure prise en compte des préoccupations identitaires des justiciables polynésiens. Cette commission s'inspirerait à la fois des modèles des premières juridictions tahitiennes mais aussi des modèles plus contemporains d'institutions similaires que l'on trouve fréquemment dans le Pacifique Sud anglophone (les problématiques foncières de ces Etats étant souvent similaires avec celles que connaît la Polynésie française). Les modalités pratiques pour la création de cette nouvelle commission relèveraient de la compétence du Pays, par délibération de l'assemblée de la Polynésie française.

Le problème rencontré par la CCOMF aujourd'hui est que les PV de conciliation réalisés ne sont pas exécutoires. Ils doivent être validés par le tribunal. G. Coppenrath propose ainsi le renforcement du pouvoir de conciliation du juge étatique<sup>107</sup> en intégrant dans le code de procédure civile de la Polynésie française les dispositions qui stipuleraient que si un accord était trouvé, il sera alors consigné dans un PV de conciliation, lequel vaudra titre exécutoire.

#### IV.3.3 – La sécurisation foncière des titres de propriété

Une autre mesure à prendre afin de faciliter la gestion des problématiques foncières de la Polynésie française est la sécurisation des titres de propriété.

Il faudrait pour cela mettre en place un mécanisme fiable de titrisation des droits fonciers et ainsi aider les justiciables polynésiens à reconstituer les titres de propriétés. Pour ce faire, le champ de compétence de la DAF (Direction des Affaires Foncières) pourrait être étendu par modification de la délibération 97-87 de l'assemblée de Polynésie française du 29 mai 1997, art. 2, par un arrêté pris en conseil des ministres, ou bien en s'inspirant de la solution retenue par d'autres collectivités confrontées à ce type de problématique en France, notamment la Corse, où le GIRTEC, un groupement d'intérêt public a été créé.

Améliorer la sécurisation des titres fonciers en Polynésie passerait également par l'individualisation la plus claire possible des titulaires des droits de propriété, en envisageant la réforme du système de l'enregistrement des biens et droits immobiliers en Polynésie française. Pour cela, il existe deux possibilités : soit par la publicité foncière (instaurée dans les pays ayant connu la colonisation française), soit par le système de l'immatriculation fortement influencé par la colonisation britannique : le système Torrens<sup>108</sup>.

##### o **Le GIRTEC**

Le groupement d'intérêt public pour la reconstitution des actes de propriété en Corse (GIRTEC) a été créé par arrêté interministériel en 2007. La mission du groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriété en Corse est définie par l'art. 42 de la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions.

Par reconstitution, il faut entendre : rassembler tous les éléments qui vont permettre de décrire la vie de la parcelle (éléments graphiques, cadastre, hypothèques, actes anciens etc...) et donner aux notaires ou à la Collectivité suffisamment d'éléments pour rédiger un acte. Le GIRTEC n'a pas pour but de créer des données nouvelles par rapport à celles qui existent déjà, mais de les rassembler, de les organiser et de les recouper pour une exploitation optimale.

---

<sup>107</sup> G. COPPENRATH, *La terre à Tahiti et dans les îles – Histoire de la règlementation foncière – Perspectives d'avenir*, Haere Po 2003

<sup>108</sup> Le système Torrens, institué au 19<sup>e</sup> siècle en Australie du Sud puis transposé dans les Etats et territoires du Pacifique anglophone, répond d'abord à un objectif fiscal puisqu'il fournit la base du cadastre et les informations sur les propriétés.

Les coûts de fonctionnement du GIRTEC sont pris en charge en totalité par le PEI (Programme Exceptionnel d'Investissement). Le GIRTEC est administré par une assemblée générale de 25 membres présidée par le Préfet de Corse et un conseil d'administration de 11 membres, actuellement présidé par un magistrat de l'ordre judiciaire.<sup>109</sup> Le personnel du GIRTEC comprend, outre le président, sept agents : une secrétaire générale, deux chargés de mission juridique, deux agents chargés des systèmes d'information géographique et de l'informatique ainsi que deux agents chargés du secrétariat et des recherches documentaires.

○ **Le système Torrens**

Le système Torrens tire son nom de son inventeur anglais, Sir Robert Torrens. Son idée visait à sécuriser et simplifier le système anglais de transfert de propriété. La petite histoire raconte que « *la mésaventure de l'un de ses amis, ruiné par la découverte tardive d'un vice de titre qui lui avait fait perdre une propriété dans laquelle il avait investi toutes ses économies, l'avait révolté* ».

En 1840, après la colonisation australienne, les transactions immobilières se faisaient au moyen de contrats solennels (les *deeds*). Il fallait consulter tous les *deeds* d'un même immeuble pour obtenir l'équivalent d'un titre de propriété et connaître tous les droits attachés à l'immeuble. Il n'y avait pas de publication obligatoire et la désignation du bien était souvent sommaire. Sir Robert Torrens n'avait aucune formation juridique, néanmoins, il jugeait paradoxal que les mutations de navires soient moins coûteuses, moins complexes et plus sécuritaires que les transactions immobilières.

Ce sont les immigrants qui réclamèrent la création de bureaux d'enregistrement et de conservation des actes, afin de tout rassembler en un même lieu. Ces bureaux visaient à favoriser l'opposabilité des *deeds* aux tiers. Cependant, le rassemblement de tous ces documents n'améliora pas pour autant leur qualité intrinsèque et ne rendit pas la consultation plus rapide, étant donné le grand nombre d'actes.

C'est ensuite que R. Torrens, en s'inspirant du régime de mutation des navires, voulut mettre fin aux titres rétroactifs et à la nécessaire et fastidieuse consultation des actes, en mettant en place son système plus péremptoire de transmission des droits réels et de publicité foncière. C'est le 2 Juillet 1858 qu'entra en vigueur le système centralisé de publicité foncière que connaît l'Australie et que beaucoup de pays ont depuis adopté et adapté<sup>110</sup>.

Le principe reposait sur l'attribution d'un titre de propriété au colon qui arrive. L'administration est garante de la propriété en délivrant le titre et toute mutation ultérieure requiert une inscription. Son rôle est crucial car tout le système est centralisé. Ce mode de fonctionnement est aussi la preuve absolue et imprescriptible de la propriété, en permettant de remonter du propriétaire actuel jusqu'au premier bénéficiaire. Ceci est rendu possible par la publication sur un livre foncier de tous les droits qui grèvent un immeuble, après un bornage obligatoire et une enquête visant à les révéler.

Contrairement à ce qui pourrait sembler, le système Torrens n'est pas uniquement un système d'appropriation forcée, mais plutôt un système foncier robuste et relativement facile à mettre en place sur un territoire nouveau et vierge. Il est à noter que la séparation est claire entre le système du foncier interne du pays colonisateur et le système que ce pays met en place dans les nouveaux territoires pour faciliter son installation. L'administration qui s'installe se garde bien d'instaurer un mécanisme de prescription acquisitive qui lui porterait préjudice.

---

<sup>109</sup> <http://www.corse-du-sud.gouv.fr> et <http://www.cg-corsedusud.fr/>

<sup>110</sup> P. FORTIN, *Etude de l'impact de la départementalisation de Mayotte sur son système foncier*, TFE 2013

Toutefois, et lorsque l'État doit supporter toutes les dépenses liées à l'enquête et au bornage en plus de la publication et de la conservation, le système Torrens peut s'avérer lourd et coûteux. A partir d'un territoire considéré vierge de tout droit immobilier, la finalité de cette organisation était de se partager les terres entre les nouveaux arrivants. Ce partage a par exemple pris la forme d'un découpage sur plan, à l'image des limites rectilignes toujours visibles aujourd'hui dans des pays comme l'Australie, le Canada ou les États-Unis. L'absence de preuve contraire permet l'appropriation mais il ne peut justement pas y avoir de preuve contraire quand le territoire n'est soumis d'aucune sorte à un droit regardant la terre ou la notion de propriété privée.

- **Le livre foncier**

Le système de l'immatriculation pourrait présenter un réel intérêt pour le Pays. Il est proche du système Torrens mais c'est un système essentiellement juridique et il constitue une preuve absolue des droits de la personne qui l'a requise. Cette procédure d'immatriculation serait facultative mais définitive une fois opérée. En pratique, elle correspond à la publication sur les livres fonciers des droits de propriété et de tous les autres droits réels qui s'y rapportent ainsi que les modifications de ces mêmes droits. Elle présente l'avantage de protéger l'ensemble des droits réels immobiliers, y compris les droits coutumiers dans les pays où ils sont en vigueur.

Une notaire du territoire préconiserait de s'inspirer du livre foncier qui existe en Alsace-Moselle pour pallier à ce problème d'insécurité foncière rencontré en Polynésie. Le livre foncier a été introduit par une loi allemande de 1891 alors que l'Alsace et la Moselle faisaient partie de l'Empire allemand. Il a par la suite été préservé et adapté à la conception du droit français par une loi de 1924. Le livre foncier est le système de publicité foncière applicable dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. Il garantit la transparence et la sécurité des informations portant sur les biens immobiliers ainsi que les droits réels s'y rattachant détenus pas des personnes physiques ou morales<sup>111</sup>.

Chaque feuillet du livre foncier est constitué d'un titre et de trois sections : le titre indique l'identité du propriétaire du bien immobilier, la première section indique l'indication cadastrale du bien immobilier, la seconde fait mention des différentes charges qui grèvent le bien en question et enfin la troisième précise les hypothèques et privilèges éventuels qui grèvent l'immeuble. Le livre foncier est informatisé depuis 2008.

Les droits devant être publiés au livre foncier sont : les droits réels immobiliers (droit de propriété, c'est-à-dire lorsqu'une personne est propriétaire d'un immeuble, il doit également être fait mention d'une éventuelle copropriété ou encore d'un droit de superficie), l'usufruit lorsqu'il n'est pas issu d'un texte de loi mais d'une convention, le droit d'usage, les sûretés réelles et certains droit personnels tels que les baux emphytéotiques, les baux à construction, les baux de plus de douze années et les quittances de loyer de plus de trois ans. L'inscription au livre foncier obéit à un certain principe de restriction : seuls les droits devant être publiés peuvent être publiés, ni plus ni moins. Cela résulte d'une volonté de clarté et de précision du contenu du livre foncier.

À Mayotte, la publicité foncière est également enregistrée dans un livre foncier. En revanche, ce n'est pas le juge qui tient le livre foncier, mais un conservateur, comme dans le reste de la France. Pour la Polynésie française, il est recommandé que le livre foncier soit tenu par un juge afin que celui-ci puisse intervenir directement en cas de contentieux.

#### **IV.3.4 – La gestion de l'indivision**

- **Gestion collective de l'indivision**

---

<sup>111</sup> <https://www.livrefoncier.fr/>

La gestion collective de l'indivision est une des solutions à envisager selon le ministre du logement, afin de pouvoir utiliser les réserves foncières disponibles mais non exploitées, car engluées dans des tentatives de sortie d'indivision qui n'en finissent pas. Son idée serait de faire du logement social familial. Lorsque certains partages sont réalisés, les parcelles obtenues sont trop petites pour en faire quelque chose. C'est pour cette raison que la gestion collective de l'indivision est une solution à envisager sérieusement. Pour cela, il faut s'organiser et prendre les mesures nécessaires à la mise en place de cette gestion, avec des généalogistes formés et des transcripateurs pour faire le travail en amont.

L'avantage de cette solution serait de permettre aux familles concernées d'accéder à des programmes de construction de logements familiaux soutenus financièrement par le Pays. Le problème de manque de place pour la construction des 30000 logements prévue au cours des 20 prochaines années est réel et ce projet ne pourra être réalisé uniquement sur le domaine public.

Il ne serait pas nécessaire d'avoir l'accord de tous les ayants-droits pour créer ces ensembles familiaux indivis. Ceux qui s'entendent pourront trouver une solution entre eux avec une quotité inscrite pour chacun. Ces éléments seront ensuite transcrits pour être opposables aux tiers puis les bailleurs pourront investir sur ces terrains privés. Le ministre du logement est convaincu que cette gestion collective de l'indivision pourra prochainement fonctionner en Polynésie française<sup>112</sup>.

○ **Gestion sur le modèle du *trust*, inspiré du droit anglo-saxon**

Le *trust* est né en France au moment des croisades. A l'époque, les croisés confiaient la gestion de leurs biens à une personne de confiance. Celle-ci avait des pouvoirs relativement étendus quant à la gestion des biens confiés et devait ensuite reverser les revenus obtenus aux proches et à la famille du croisé. Le *trust* a ensuite traversé la Manche avec Guillaume le Conquérant et s'est implanté durablement en Grande-Bretagne et aux Etats-Unis. Il n'est cependant plus reconnu en France aujourd'hui.

Le *trust*, inspiré par le droit anglo-saxon, est une autre source d'inspiration pour la gestion de l'indivision en Polynésie française. Fondé sur la confiance, il se caractérise par le fait que la propriété se divise entre une personne (*trustee*) qui est investie de la propriété légale, de la propriété juridique (*legal title*) de certains biens, pour pouvoir les gérer au profit d'une ou plusieurs autres personnes détenant le titre ou droit de propriété virtuel (la propriété économique), qui en sont les bénéficiaires (*beneficiary*).

Si elle n'a pas d'équivalent en droit français, cette institution se rapproche de notions telles que le contrat, le prêt à usage ou le dépôt, le mandat ou la représentation, le pouvoir de désignation, l'administration des successions, le legs ou la donation avec charge, la stipulation pour autrui, le fidéicommiss et la fiducie.

La fiducie est un transfert de propriété soumis à des conditions d'usage ou de durée présentant des similarités avec le *trust*. Elle est introduite en France par la loi du 19 février 2007, qui la définit comme « l'opération par laquelle un ou plusieurs constituants transfèrent des biens, des droits ou des sûretés, présents ou futurs, à un ou plusieurs fiduciaires qui, les tenant séparés de leur patrimoine propre, agissent dans le but déterminé au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires ».

Elle pourrait être une solution directement transposée à partir du Code civil. Les règles concernant la fiducie n'ont à ce jour pas été étendues à la Polynésie car elles relèvent de la compétence du Pays. Le législateur local pourrait tout de même s'en inspirer pour concevoir un cadre spécifique pour une fiducie foncière en Polynésie.

Mais ces *trusts* sont-ils réellement une solution viable sur la Polynésie française ? Y.-L. Sage, maître de conférences à l'université de Polynésie affirme que : "*le trust est adaptable en Polynésie*

---

<sup>112</sup> <http://www.tahiti-infos.com/>

*française car c'est une compétence du Pays donc en théorie, c'est possible, mais il ne faut pas perdre de vue que lorsqu'on crée ce trust on sort une partie du patrimoine pour le confier au trustee qui en devient le propriétaire. Cette solution n'est peut-être pas la panacée*" indique ce spécialiste du droit privé. En droit français, une partie du foncier en indivision peut déjà être gérée à la façon de ces *trust* anglo-saxons via le système de la fiducie<sup>113</sup>.

#### IV.3.5 – Le remembrement

Le directeur de TNAD propose une solution : le remembrement. Selon Stéphane Lessene, cela pourrait en effet présenter un intérêt dans les zones d'habitat insalubre. Les textes réglementant le remembrement existent déjà, il suffirait de les mettre en application en Polynésie française. Le remembrement pourrait être profitable pour réaliser les sorties d'indivision par la même occasion ou bien pour organiser la gestion des indivisions par la mise en place de fiducies.

Mais par manque de moyens et encore une fois, de courage politique il n'y a pas de prise de décision. L'idéal serait de montrer que cela fonctionnerait à l'échelle d'un quartier. Stéphane Lessene m'a cité l'exemple d'un quartier d'habitat insalubre se trouvant à Faa'a proche de l'aéroport, pour lequel le remembrement pourrait être fait avec une zone industrielle située à Tipearui. En effet, la zone industrielle pourrait être déplacée à proximité de l'aéroport, ce qui faciliterait les transports de marchandises et les habitations pourraient être déplacées à Tipearui où les habitants bénéficieraient de logements neufs.

#### IV.3.6 – Faire du bornage un acte translatif

Le 112<sup>e</sup> congrès des notaires de France a eu lieu à Nantes au début du mois de juin 2016. Le rapport « La propriété immobilière, entre liberté et contraintes », rédigé à la suite du congrès, exprime clairement la volonté des notaires de métropole de faire du bornage un acte translatif alors que celui-ci n'est aujourd'hui considéré par la Cour de Cassation que comme un acte d'administration ou de disposition<sup>114</sup>.

Le bornage est un acte d'administration lorsqu'il consiste à se mettre d'accord entre voisins sur la limite de deux fonds contigus pour rendre définitive une situation existante en l'enregistrant.

Lorsqu'il s'agit, en revanche, de modifier l'assiette foncière du fait d'une erreur entre la réalité du terrain et les informations fournies par le titre de propriété, il devient un acte de disposition. Selon le rapport du congrès des notaires, « cette dernière qualification semble en somme davantage procéder de la nécessité de régulariser, dans certains cas, un acte véritablement translatif de propriété et non un simple bornage »<sup>115</sup>.

Selon un notaire à Papeete, faire du bornage un acte translatif serait une bonne chose pour la Polynésie. Cependant les géomètres s'y opposent pour des raisons de responsabilité selon Stéphane Lessene.

Un autre obstacle à la mise en place de cette mesure est le fait que très peu de bornages sont réalisés en Polynésie française. On parle plus souvent de délimitation. En effet, celle-ci ne se fait pas de manière contradictoire et pour un terrain en indivision, elle ne nécessite pas l'accord de tous les indivisaires.

---

<sup>113</sup> <http://www.tahiti-infos.com/>

<sup>114</sup> Selon le décret du 22 décembre 2008 : « L'acte de disposition se traduit par une modification importante du contenu du patrimoine ou une dépréciation significative de sa valeur en capital ». Or le bornage, acte déclaratif, ne consiste qu'à constater la ligne séparative entre deux fonds et n'a, en principe pas pour objet d'en modifier la consistance ou de le déprécier.

<sup>115</sup> <http://www.congresdesnotaires.fr/>

## CONCLUSION ET PROPOSITION

### Conclusion

Une bonne organisation foncière et une bonne gestion foncière sur un territoire, sont la base d'une société plus sereine et pouvant se développer sans accroc. En effet, si chacun connaît ses droits et ses devoirs de propriétaire et les exécute, il ne devrait pas y avoir de problèmes pour l'achat, l'exploitation ou la vente d'un terrain.

Cependant, la Polynésie française, comme de nombreux autres territoires dans le monde et principalement les territoires appartenant à d'anciennes colonies européennes, rencontre d'importantes difficultés en matière foncière. Cela est dû à la particularité de son histoire, avec des spécificités coutumières concernant l'appartenance et la transmission des terres. Les traditions polynésiennes veulent que la terre appartienne à un groupement familial issu d'un ancêtre commun et que ce soit l'ainé qui en gère la distribution, permettant aux autres membres de la famille de l'occuper ou de la cultiver. De plus, sur la terre familiale se trouve le *marae*, lieu de culte où est placé le cordon ombilical de chaque nouveau-né de la famille, créant ainsi un lien avec la terre. La preuve du droit foncier résulte de la généalogie qui rattache une personne au fondateur du *marae*.

L'arrivée des colons anglais, puis français, puis l'annexion par la France de la Polynésie à la fin du XIXe siècle, ont fortement perturbé la coutume concernant la terre familiale. Les européens ont une notion de propriété individuelle fortement ancrée en eux. La France a donc tenté d'imposer son mode de propriété et d'occupation de la terre, mais elle a rencontré de nombreux obstacles quant à la mise en place d'un système judiciaire similaire au sien. Des procédures de revendication ont été imposées, procédures durant lesquelles les polynésiens devaient revendiquer la propriété de leurs terres et si celle-ci n'était pas contredite par un tiers, un titre leur était alors remis afin de prouver définitivement leurs droits.

Cependant, depuis ces revendications, les descendants n'ont que rarement procédé au partage des terres lors du décès de leurs ancêtres. Or, les familles polynésiennes sont des familles nombreuses et après plus d'un siècle d'indivision des terres, on se retrouve avec des centaines voire des milliers de propriétaires sur une même parcelle. Cela pose donc problème aujourd'hui en Polynésie, notamment au niveau du développement économique du Pays.

Les problèmes fonciers présents en Polynésie sont liés à ses us et coutumes ancestraux tels que la transmission de la terre au sein de la famille, mais aussi au fait que les polynésiens pouvaient changer de nom plusieurs fois dans leur vie et qu'il n'existait que des accords oraux et non écrits entre eux. Il y a également d'autres éléments permettant d'expliquer que malgré tous les efforts faits par la métropole pour régulariser la situation foncière en Polynésie, on se trouve toujours dans une situation compliquée avec de nombreuses indivisions et une insécurité foncière des titres de propriété.

Tout d'abord, il reste très difficile de retracer les origines de propriété, l'état civil et le cadastre étant deux outils très récents en Polynésie. Les *tomite*, titres obtenus lors des revendications foncières au XIXe siècle sont en très mauvais état ou ont même quelques fois disparu. Les procédures sont longues, complexes et onéreuses car elles font intervenir de nombreux experts. De nombreux propriétaires restent donc en indivision sur leurs terres pour des raisons de coût trop élevé des procédures. Les transcriptions, pourtant nécessaires à la fin des partages, n'ont pas toujours été réalisées. Les dispositions du Code civil, quant à elles, ne sont pas forcément adaptées au fonctionnement et à la mentalité polynésienne. L'instabilité politique de ces 10 dernières années n'a pas permis au Pays de mettre en place des mesures qui feraient avancer les choses. Enfin, la géographie particulière de la Polynésie, éparpillée sur 118 îles et sur plus de 5 millions de km<sup>2</sup>, n'a pas facilité la gestion foncière, ni l'application des lois dans les îles éloignées.

L'indivision est l'un des problèmes majeurs rencontrés en Polynésie française. Elle empêche l'exploitation, l'achat ou la vente de nombreuses terres. La terre étant une denrée rare sur ce territoire, il apparaît essentiel que celle-ci soit exploitée au maximum, tant pour l'agriculture que pour la construction de logements ou d'infrastructures. L'objectif est donc de sortir de ces situations d'indivision, sources de dissensions entre les constructeurs et les particuliers mais également intrafamiliales et d'assurer la sécurité foncière des titres distribués.

La Polynésie française n'est pas le seul territoire à éprouver des difficultés liées au foncier et à l'indivision. Comme nous l'avons traité dans la troisième partie de ce mémoire, d'autres territoires d'outre-mer tels que les Antilles, Mayotte, la Guyane, ou encore l'Australie, la Nouvelle-Zélande ou d'autres pays d'Afrique de l'Ouest, rencontrent le même type d'obstacles du fait de leur histoire coloniale, de leur précarité au niveau matériel (pour ce qui concerne l'Afrique principalement), de l'insécurité des titres de propriété et des coutumes d'appartenance des terres très différentes de celles imposées par la France métropolitaine ou autres colons européens.

La France a tenté depuis plusieurs siècles d'appliquer le Code civil en Polynésie française ainsi que dans ses territoires ultra-marins, situés généralement à plusieurs milliers de kilomètres de l'endroit où ont été votés les lois et règlements en matière foncière. Les règles imposées par le Code civil ne sont donc pas toujours adaptées au territoire, à sa topographie et à sa culture.

Ainsi, la Polynésie s'efforce depuis de nombreuses années à essayer de mettre en place des mesures permettant d'adapter au mieux le Code civil à son fonctionnement et au mode de vie des polynésiens, en essayant de concilier droit commun et traditions polynésiennes.

L'un des objectifs principaux de la Polynésie aujourd'hui est de faciliter l'accès à la sortie de l'indivision pour les familles polynésiennes. Avec 99% des partages se faisant par la voie judiciaire en Polynésie, le tribunal est vite débordé et ne parvient pas à résorber le nombre de dossiers. C'est la Commission de Conciliation Obligatoire en Matière Foncière (CCOMF) qui permet, depuis 1996, d'accompagner les démarches des parties et de leur permettre de trouver un accord amiable afin d'éviter un recours au tribunal. Cependant, là encore, le taux de conciliations reste très faible. Il y a également des aides financières qui sont mises en place (aide juridictionnelle), des tentatives de simplification des procédures ont été faites, la médiation et l'accompagnement des familles jusqu'à l'aboutissement d'un accord sont une priorité pour tous les acteurs de ces procédures.

On assiste cependant à un manque de volonté politique de faire évoluer les choses. La question foncière est récurrente, au sein de nombreux débats en Polynésie et malgré cela, rien n'a réellement fait avancer le problème, aucune mesure concrète n'a été prise depuis de nombreuses années. Le tribunal de Papeete a récemment été renforcé en effectifs mais cela n'est pas suffisant. Malheureusement, il y a certains cas où le partage est tout simplement impossible car on ne connaît pas tous les indivisaires, ni même leur nombre exact, ou alors, même si on les connaît, la terre est trop petite pour réaliser un partage, à l'issue duquel, les propriétaires se retrouveraient avec quelques mètres carrés de terrain chacun, qui seraient donc inexploitable.

La sortie d'indivision n'est donc pas toujours une solution. Il faut aussi envisager de mettre en place des solutions de gestion collective de l'indivision qui permettraient aux cohéritiers de gérer et de bénéficier de leurs terrains même si tous les propriétaires ne sont pas connus ou retrouvés, ou même s'ils ne parviennent pas à se mettre tous d'accord entre eux.

Pour ce faire, les solutions à envisager peuvent s'inspirer de celles mises en place dans d'autres pays devant gérer le même type d'obstacle en matière foncière. Il est en effet possible de s'inspirer du modèle anglo-saxon des *trusts*. Le *trust* permet de déléguer à une personne, qui sera le constituant du *trust*, la propriété juridique d'un bien, dans l'intérêt d'un ou plusieurs bénéficiaires,

attributaires des produits du *trust* versés par l'administrateur ou attributaires en capital des biens ou droits du *trust*.

La sécurisation des titres de propriété est également un élément à prendre en compte dans la mise en place de réformes en matière foncière. Pour cela, il existe différents systèmes de publicité foncière qui sont le livre foncier, ou encore le système Torrens. Le livre foncier existant en Alsace-Moselle pourrait servir de modèle pour la création d'un livre foncier en Polynésie française. Tenu par un juge, il assure la transparence et la sécurité des informations portant sur les biens immobiliers et sur les droits réels qui s'y rattachent. Le système Torrens, instauré en Australie au XIXe siècle, quant à lui, a initialement été mis en place pour permettre l'attribution de terres aux colons qui arrivaient. L'administration garantissait la propriété en délivrant le titre et toute mutation ultérieure devait être inscrite. Ce mode de fonctionnement permet aussi de disposer d'une preuve absolue et imprescriptible de la propriété. La création d'un groupement public tel que le GIRTEC en Corse peut aussi être envisagée. Le but d'un tel organisme étant la reconstitution des titres de propriété en Corse, il garantit la sûreté des titres délivrés.

Enfin, le remembrement est une solution à envisager. Elle permettrait de régulariser les situations soit par la sortie d'indivision, soit par la mise en place de fiducies. Le remembrement pourrait n'être réalisé que dans la zone urbaine de Tahiti.

Le dernier élément dont m'a parlé un notaire, concerne le bornage. Au cours du dernier congrès des notaires, ceux-ci ont évoqué le fait qu'ils aimeraient que le bornage ne soit pas seulement un acte descriptif et administratif mais aussi un acte translatif. Néanmoins, peu de bornages sont réalisés en Polynésie. On parle généralement de délimitation car elle n'est pas faite de manière contradictoire et la présence de tous les indivisaires n'est pas requise.

Tous ces éléments sont donc la base d'une réflexion concernant la gestion foncière en Polynésie française. Selon moi, la vraie solution permettrait de trouver un compromis entre la sortie d'indivision et la gestion des indivisions. C'est-à-dire qu'il me semble utopique de vouloir sortir d'indivision l'ensemble des familles polynésiennes dans cette situation. Il faudra donc mettre en place une gestion de l'indivision.

De plus, il est primordial d'assurer la sécurité juridique des titres de propriété. C'est la base avant d'envisager toute autre mesure ou action de gestion. Cela passera par la mise en place du fichier réel, en partenariat avec la Direction des Affaires Foncières.

J'ai donc envisagé une solution selon les conclusions que j'ai pu tirer de ce travail de recherche de 20 semaines. Elle est détaillée ci-dessous.

### **Proposition**

Selon un avis personnel, je pense que la sortie d'indivision n'est pas une solution à la gestion des problèmes fonciers rencontrés par la Polynésie. Malgré la mise en place de mesures, cela me paraît trop compliqué et trop ambitieux. La Polynésie devrait plutôt mettre en place un système fiable de gestion d'indivision lorsque les partages sont impossibles ou en attendant de pouvoir les réaliser.

Deux choses seraient prioritaires pour la bonne gestion foncière du territoire : la mise en place d'un fichier réel et l'obligation de transcription et de délimitation.

La solution proposée consisterait à créer un Groupement d'Intérêt Public (GIP) basé sur le modèle du GIRTEC en Corse. Créés par la loi n°82-610 du 15 juillet 1982 pour les besoins du secteur de la recherche, les GIP peuvent être constitués entre partenaires publics uniquement ou entre au moins un partenaire public et un ou plusieurs partenaires privés. Ceux-ci mettent en commun un ensemble de moyens pour une durée déterminée, afin de répondre à une mission d'intérêt général à but non lucratif.

Dans notre cas, le groupement serait constitué pour une mission administrative, entre le Pays, les communes, la DAF, la CCOMF, le tribunal foncier, l'ordre des avocats, la chambre des notaires, l'ordre des géomètres, et des généalogistes. Concernant les généalogistes, il semblerait utile que ceux-ci créent une chambre des généalogistes successoraux de Polynésie française, à l'image de celle qui existe en France et à l'image également des avocats, des notaires ou des géomètres de la Polynésie française qui ont créé leurs propres ordres ou chambre. Cela permettrait ainsi de mieux réglementer la profession et donc de faciliter le dialogue entre les différents corps de métier.

Un GIP est constitué d'une assemblée générale composée de tous les membres du groupement. Chaque membre dispose d'une voix mais il peut être prévu dans la convention constitutive une répartition inégalitaire des voix entre les membres. Seule l'AG peut modifier la convention constitutive, admettre de nouveaux membres, prononcer le retrait d'un membre ou décider de la dissolution du GIP. Les décisions doivent être prises à l'unanimité ou à la majorité qualifiée des membres, dans des conditions prévues par la convention constitutive du GIP.

Le conseil d'administration (facultatif pour la constitution d'un GIP), peut exercer certaines compétences réservées à l'AG, dans des conditions prévues par la convention constitutive.

Le GIRTEC dispose également d'un conseil supérieur d'orientation composé d'experts (universitaires, avocats, magistrats, syndicalistes et institutionnels du monde agricole, élus...) qui examinent les éléments techniques aptes à permettre au GIRTEC de faire coïncider les procédures et les informations avec les réalités du terrain.

Le directeur du groupement, assurant son bon fonctionnement, devra être compétent en matière foncière afin d'être capable de prendre des décisions si nécessaires. Ce pourrait être un magistrat par exemple, à l'instar du GIRTEC.

Le GIP pour la gestion foncière de la Polynésie disposerait tout d'abord d'un secteur pour la sécurisation foncière des titres de propriété, qui, rattaché à la DAF, mettrait en place un fichier réel répondant aux demandes des notaires et du tribunal.

Une base de données regroupant celle du site du cadastre ([tefenua.gouv.pf](http://tefenua.gouv.pf)) et inspirée de la base foncière MAJIC, permettant d'extraire les informations relatives à la structure parcellaire et aux personnes détenant des droits dans chaque parcelle servirait de base pour toute procédure de recherche par la suite.

Pour cela, il existerait en parallèle un secteur dédié à la recherche généalogique. Des professionnels se consacraient à la reconstitution des généalogies et à les inventorier dans une base de données. Ainsi, un délai pourrait être mis en place en cas d'oubli ou d'échec à retrouver l'un des

membres de la famille : si celui-ci ne se manifeste pas dans un délai de 30 ans par exemple, il ne pourra plus réclamer de droits sur les biens.

La numérisation de tous les documents anciens (*tomite*, procès-verbaux de bornage, actes de mutation etc...) est donc le point de départ essentiel à la mise en place de la base de données du groupement. Elle permettra par la suite une exploitation plus aisée des données, permettant une meilleure qualité des dossiers traités car les informations sont plus complètes et exhaustives ainsi que la réduction des délais de traitement.

Une fois l'ensemble des informations répertorié, il faudra gérer la question de l'indivision. Dans les cas où cela est possible, si les indivisaires sont connus et trouvent un accord, la sortie d'indivision devra être pratiquée. Une fois le partage réalisée, l'obligation de transcription et de délimitation semble être une nécessité.

Mais, si les indivisaires ne parviennent pas à trouver d'accord dans un certain délai, une loi pourrait contraindre les familles à organiser la gestion de l'indivision.

Pour cela, l'aide juridictionnelle devrait être étendue à un plus grand nombre de personnes. Le bureau des avocats, actuellement au sein de la DAF pour l'aide juridictionnelle, pourrait être intégré au groupement et avoir un secteur dédié à la gestion des indivisions. Le modèle de la fiducie dont les règles présentent une grande souplesse, semble le plus pertinent. La fiducie permet de confier temporairement la gestion de son patrimoine à un tiers de confiance, pour une durée maximum de 99 ans. Des fiducies, devant être conclues par acte notarié sous peine de nullité, pourraient ainsi être mises en place. Elles pourraient être gérées par des professionnels du droit foncier issus du secteur privé ou bien par des agents administratifs.

Concernant la gestion des fiducies, il serait pertinent de différencier les zones urbaines et les zones agricoles. En effet, dans les zones urbaines, des associations syndicales de copropriété pourraient être mises en place, tandis que dans les zones agricoles, des syndicats agricoles ou des coopératives agricoles pourraient être envisagées.

Il a fallu 5 à 10 ans pour que le GIRTEC fonctionne complètement après sa création. Tout d'abord 5 ans se sont écoulés entre sa création par la loi de 2002 et la nomination du premier président du conseil d'administration qui a eu lieu en 2007. Puis, du fait de la mise en place d'un système nouveau, dont il a fallu déterminer tous les rouages et les procédures, du temps de la numérisation de l'ensemble des documents, la phase active des travaux du GIRTEC n'a commencé qu'en 2010 avant d'atteindre sa vitesse de croisière en 2012.

Pour la création d'un tel groupement en Polynésie, les délais peuvent être estimés à deux ans avant que celui-ci soit opérationnel. La réalisation du fichier réel s'estime à environ 3 ou 4 ans. Il faut donc envisager 5 à 6 ans avant que ce groupement ne soit actif en Polynésie.

Concernant le délai de traitement des dossiers, cela dépend bien évidemment de leur complexité, mais il reste également raisonnable pour le GIRTEC (entre 3 et 4 mois, pouvant aller jusqu'à 2 ans pour un dossier réellement complexe nécessitant des recherches généalogiques par exemple). On peut donc espérer le même temps de délai pour le GIP en Polynésie.

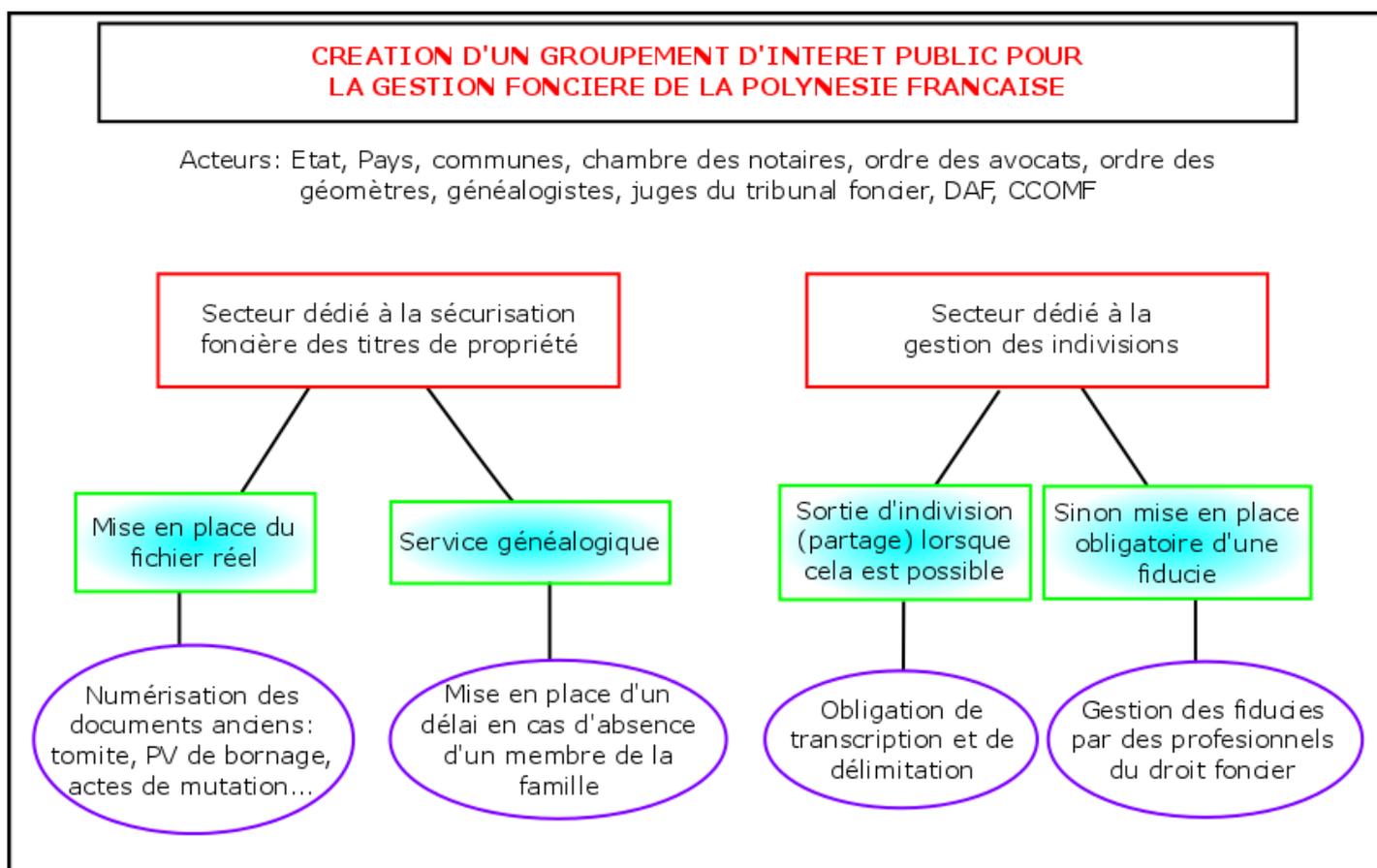
Selon l'art. 113 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, les ressources des groupements d'intérêt public comprennent :

- les contributions financières des membres,
- la mise à disposition sans contrepartie financière de personnels, de locaux ou d'équipements,
- les subventions,
- les produits des biens propres ou mis à leur disposition, la rémunération des prestations et les produits de la propriété intellectuelle,
- les emprunts et autres ressources d'origine contractuelle,
- les dons et legs.

Les coûts de fonctionnement du GIRTEC sont pris en charge en totalité par le PEI (Programme Exceptionnel d'Investissement en Corse) dont le montant total s'élève à 2 milliards d'euros sur 15 ans. L'objectif de ce programme est de permettre à la Corse de rattraper son retard en matière d'infrastructures, d'équipements et de services collectifs.

Le GIRTEC est financé à 70 % par l'Etat et pris en charge à 30 % par les maîtres d'ouvrages locaux (la Collectivité Territoriale de Corse qui finance à hauteur de 15% les dépenses relatives à l'intervention des généalogistes et des géomètres, les départements, les communes et établissements publics de coopération intercommunale). Depuis 2009, le fonctionnement du GIRTEC a un coût annuel moyen de 1 million d'euros.

Il reste donc à se poser la question du financement d'un tel groupement en Polynésie française. Il pourrait évidemment être partagé entre l'Etat, le Pays et les communes. Cependant, il faudrait une réelle volonté politique d'investissement dans un tel projet. Bien que paraissant long et lourd à mettre en place, il permettrait, une fois réalisé, de traiter les dossiers bien plus efficacement et dans des délais plus raisonnables et ainsi, d'accéder au foncier de la Polynésie française afin de permettre la construction de logements, d'infrastructures et d'équipements, de développer son économie et de réduire les tensions sociales.



BILAN PERSONNEL

Pour conclure, la réalisation de ce mémoire aura été très enrichissante sur le plan professionnel. J'ai pu élargir mes connaissances dans le domaine du foncier et plus particulièrement concernant les problèmes se posant dans les territoires français d'outre-mer. J'ai pu constater que quel que soit le territoire, les problèmes rencontrés sont souvent issus des mêmes origines : la colonisation et la tentative de mise en place d'un système judiciaire de gestion des terres à l'opposé des traditions et de ce qui existait sur place au départ. J'ai également pu assister à la réalisation de partages de terres comprenant plusieurs dizaines de parties. Il fallait ainsi réunir l'ensemble des cohéritiers et parvenir à un accord entre eux, ce qui n'était pas toujours chose simple.

Sur le plan personnel, j'ai pu par cet intermédiaire découvrir une petite île perdue au milieu de l'océan Pacifique. J'y ai découvert un pays avec son histoire si particulière, sa culture (un mélange entre traditions ancestrales et modernité) et ses habitants, qui se sont montrés très accueillants et chaleureux.

## Bibliographie

- SITES INTERNET

Sites officiels du gouvernement : [www.legifrance.gouv.fr/](http://www.legifrance.gouv.fr/)  
[www.senat.fr/](http://www.senat.fr/)  
[www.collectivites-locales.gouv.fr/](http://www.collectivites-locales.gouv.fr/)  
[www.assemblee-nationale.fr/](http://www.assemblee-nationale.fr/)  
[www.corse-du-sud.gouv.fr/](http://www.corse-du-sud.gouv.fr/)

Sites d'informations : [www.tahiti-info.com](http://www.tahiti-info.com)  
[www.tntv.pf](http://www.tntv.pf)  
[www.consultation.ladepeche.pf](http://www.consultation.ladepeche.pf)  
[www.domtomactu.com/](http://www.domtomactu.com/)

Sites des diverses institutions : [www.dgae.gov.pf/](http://www.dgae.gov.pf/)  
[www.affaires-foncieres.gov.pf/](http://www.affaires-foncieres.gov.pf/)  
[www.environnement.pf/](http://www.environnement.pf/)  
[lexpol.cloud.pf/](http://lexpol.cloud.pf/)  
[www.adilmartinique.org/](http://www.adilmartinique.org/)  
[www.agence50pas972.org/](http://www.agence50pas972.org/)

Blogs : [assojpgf.blogspot.com/](http://assojpgf.blogspot.com/)  
[www.comby-foncier.com](http://www.comby-foncier.com)

Autres sites : [www.notaires.paris-idf.fr/](http://www.notaires.paris-idf.fr/)  
[www.service-public.fr/](http://www.service-public.fr/)  
[www.cg-corsedusud.fr/](http://www.cg-corsedusud.fr/)  
[www.livrefoncier.fr/](http://www.livrefoncier.fr/)

- TRAVAUX DE FIN D'ETUDES

F. HIRIGOYEN, *L'indivision en Polynésie Française*, 2003

M. SIMONETTI-MALASPINA, *Les solutions apportées au problème de l'indivision en Corse*, 2007

P. FORTIN, *Etude de l'impact de la départementalisation de Mayotte sur son système foncier*, 2013

G. JEAN-JOSEPH, *Mettre fin aux situations d'indivision en Martinique*, 2014

- LIVRES

T. BAMBRIDGE (directeur scientifique), *Le foncier en Polynésie française – Comment réconcilier pratiques, légalité et légitimité?*, colloque 2008 de l'AJPF

G. COPPENRATH, *La terre à Tahiti et dans les îles – Histoire de la réglementation foncière – Perspectives d'avenir*, Haere Po 2003

J. PENET, *Souvenirs d'Océanie 1900-1905*

G. CHOUQUER, *Des fiches pédagogiques pour comprendre, se poser de bonnes questions et agir sur le foncier en Afrique de l'Ouest – Aspects et particularités de la domanialité en Afrique de l'Ouest*, Janvier 2011

- **REVUES**

T. BAMBRIDGE, P. NEUFFER, *La France et les outre-mers*, Hermès n°32,33, 2002

A. GRAND, J. GUIART, *L'indivision foncière et le développement économique et social en PF. Les districts de Paea et Paea, à Tahiti*, Journal de la société des océanistes n°30, tome 27, 1971

C. VANNIER, *Les litiges fonciers à Tahiti : examen critique des problèmes*, Revue Juridique Polynésienne

R. CALINAUD, *Les principes directeurs du droit foncier polynésien*, Revue Juridique Polynésienne, vol.7, 2001

L. SERMET, *Une anthropologie juridique des droits de l'homme. Les chemins de l'océan indien*, Revue internationale de droit comparé, 2010, vol. 62, n°3

Y.L. SAGE, *Droit foncier polynésien : bref examen critique et propositions de réformes*, Journal de droit comparé du Pacifique, vol. 1, 2013

- **RAPPORTS**

F. RAVAUULT, *Note sur l'indivision en Polynésie française*, 1980

S. BAIETTO-BEYSSON, J. COLIN, P. BONNAL, N. ANGEL, (inspection générale de l'administration), *Rapport relatif aux problématiques foncières et au rôle des différents opérateurs aux Antilles*, 2013

## Table des annexes

<b>ANNEXE 1</b> – Déclaration du roi Pomare V, le 29 juin 1880, annonçant la réunion à la France des îles de la Société et dépendances .....	p. 63
<b>ANNEXE 2</b> – Exemple de publication au Journal Officiel des EFO de 1890 .....	p. 64
<b>ANNEXE 3</b> – Exemple de procès-verbal de bornage de 1934 .....	p. 65
<b>ANNEXE 4</b> – Exemple de transcription de 1916 .....	p. 66
<b>ANNEXE 5</b> – Article 1 de la loi n°2004 – 192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française .....	p. 68
<b>ANNEXE 6</b> – Articles 46 et 47 du Code civil concernant la domanialité de la Polynésie française .....	p. 69
<b>ANNEXE 7</b> – Article 1873-3 du Code civil, relatif à la convention d'indivision .....	p. 70
<b>ANNEXE 8</b> – Articles du Code civil relatifs aux partages et aux situations d'indivision .....	p. 71

# Annexe 1

## Déclaration du roi Pomare V, le 29 juin 1880, annonçant la réunion à la France des îles de la Société et dépendances

« Nous, Pomare V, Roi des îles de la Société et Dépendances,

Parce que nous apprécions le bon gouvernement que la France a donné aujourd'hui à nos États, et parce que nous connaissons les bonnes intentions de la République Française à l'égard de notre peuple et de notre pays, dont elle veut augmenter le bonheur et la prospérité,

Voulant donner au gouvernement de la République française une preuve éclatante de notre confiance et de notre amitié,

Déclarons par les présentes, en notre nom personnel et au nom de nos descendants et successeurs,

Remettre complètement et pour toujours entre les mains de la France le gouvernement et l'administration de nos États, comme aussi tous nos droits et pouvoirs sur les îles de la Société et dépendances.

Nos États sont ainsi réunis à la France ; mais nous demandons à ce grand pays de continuer à gouverner notre peuple en tenant compte des lois et coutumes taïtiennes.

Nous demandons aussi de faire juger toutes les petites affaires par nos conseils de districts, afin d'éviter pour les habitants des déplacements et des frais onéreux.

Nous désirons enfin que l'on continue à laisser toutes les affaires relatives aux terres entre les mains des tribunaux indigènes.

Quant à nous, nous conserverons pour nous même le titre de roi et tous les honneurs et préséances attachés à ce titre ; le pavillon taïtien avec le yacht français pourra, quand nous le voudrons, continuer à flotter sur notre palais.

Nous désirons aussi conserver personnellement le droit de grâce, qui nous a été accordé par la loi taïtienne du 28 mars 1866.

Nous faisons cette déclaration à la famille royale, aux chefs et au peuple, pour qu'elle soit écoutée et respectée.

Papeete, le 29 juin 1880. Le roi Pomare V. »

# Annexe 2 - Exemple de publication au Journal Officiel de 1890

3 juillet 1890

JOURNAL OFFICIEL DES ÉTABLISSEMENTS FRANÇAIS DE L'OcéANIE

311

## REVENDECTION DE PROPRIÉTÉS.

(Décret du 24 août 1887.)

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889 par le conseil du district de Teahupo, le sieur Pierre Rochette revendique la propriété exclusive de la terre Tapati et des vallées à foi Teiarava, Teioro, Heiua et Teparai, sises audit district de Teahupo.

Cette terre est bornée, savoir: 1° du côté de la mer, par les terres Ihe et Niurii; 2° du côté de l'intérieur par la terre Vaia; 3° du côté du district de Vairô, par la terre Atoll; 4° du côté du district de Tautira, par la terre Ofaia.

2357

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, te titau nei ia te taata ra o Pierre Rochette, la riro oia ei fatu man no te fenna ra o Tapati e na peho fel ra o Teiarava, Teioro, Heiua e o Teparai, e vai i roto i tana mataeinaa ra i Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i na fenna ra o Ihe e o Niurii; 2° i te pae i uta, i te fenna ra o Vaia; 3° i te pae i te mataeinaa ra o Vairô, i te fenna ra o Atoll; 4° i te pae i te mataeinaa ra o Tautira, i te fenna ra o Ofaia.

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889, par le conseil du district de Teahupo, la dame Tezaheroa a Mahu revendique la propriété exclusive de la terre Aivanaa, sise audit district de Teahupo.

Cette terre est bornée, savoir: 1° du côté de la mer, par la terre Temahuiatina; 2° du côté de l'intérieur, par la terre Aivana; 3° du côté du district de Vairô, par la terre Vaitara; 4° du côté du district de Tautira, par la terre.....

2358

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, te titau nei ia te vabine ra o Tezaheroa a Mahu la riro oia ei fatu man no te fenna ra o Aivana, e vai i roto i tana mataeinaa ra i Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i te fenna ra o Temahuiatina; 2° i te pae i uta, i te fenna ra o Aivana; 3° i te pae i te mataeinaa ra o Vairô, i te fenna ra o Vaitara; 4° i te pae i te mataeinaa ra o Tautira, i te fenna ra o.....

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889 par le conseil du district de Teahupo, la dame Eliza a Temere a Opea Ormond Barker revendique la propriété exclusive de la terre Paeva, des vallées à foi Aue rahi, Aue itii et la montagne Mao, sises audit district de Teahupo.

Cette terre est bornée, savoir: 1° du côté de la mer, par la terre Aitumoua; 2° du côté de l'intérieur, par la montagne Mao; 3° du côté du district de Vairô, par la terre Tuturova 2; 4° du côté du district de Tautira, par la terre Aitumoua.

2359

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, te titau nei ia te vabine ra o Eliza a Temere a Opea Ormond Barker la riro oia ei fatu man no te fenna ra o Paeva, e na peho fel ra o Aue rahi, Aue itii e temoua ra o Mao, e vai i roto i tana mataeinaa ra i Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i te fenna ra o Aitumoua; 2° i te pae i uta, i te moua ra o Mao; 3° i te pae i te mataeinaa ra o Vairô, i te fenna ra o Tuturova 2; 4° i te pae i te mataeinaa ra o Tautira, i te fenna ra o Aitumoua.

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889 par le conseil du district de Teahupo, le sieur Maroua a Teuira revendique la propriété exclusive de la terre Piriora et la vallée à foi Hamore, sises audit district de Teahupo.

Cette terre est bornée, savoir: 1° du côté de la mer, par la terre Maracore; 2° du côté de l'intérieur, par la terre Aitamatihapo; 3° du côté du district de Vairô, par les terres Vaireva e Ataura; 4° du côté du district de Tautira, par la terre Aitamatihapo.

2360

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, te titau nei ia te taata ra o Maroua a Teuira la riro oia ei fatu man no te fenna ra o Piriora e te peho fel ra o Hamore, e vai i roto i tana mataeinaa ra i Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i te fenna ra o Maracore; 2° i te pae i uta, i te fenna ra o Aitamatihapo; 3° i te pae i te mataeinaa ra o Vairô, i na fenna ra o Vaireva e o Ataura; 4° i te pae i te mataeinaa ra o Tautira, i te fenna ra o Aitamatihapo.

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889 par le conseil du district de Teahupo, le sieur Vahinetua a Teere revendique la propriété exclusive de la terre Teahupo et des vallées à foi Memeru et Puhia, sises audit district de Teahupo.

Cette terre est bornée, savoir: 1° du côté de la mer, par la mer; 2° du côté de l'intérieur, par la terre Ateahu; 3° du côté du district de Vairô, par la terre Anahura; 4° du côté du district de Tautira, par la terre Teonetera.

2361

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, te titau nei ia te taata ra o Vahinetua a Teere la riro oia ei fatu man no te fenna ra o Memeru e o Puhia, e vai i roto i tana mataeinaa ra i Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i te fenna ra o Ateahu; 2° i te pae i uta, i te mataeinaa ra o Vairô, i te fenna ra o Anahura; 4° i te pae i te mataeinaa ra o Tautira, i te fenna ra o Teonetera.

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889 par le conseil du district de Teahupo, le sieur Umete a Teehuviri revendique la propriété exclusive de la terre Yaiti et des vallées à foi Paruru et Teuechaa, sises audit district de Teahupo.

Cette terre est bornée, savoir: 1° du côté de la mer, par la mer; 2° du côté de l'intérieur, par la terre Maruteoa; 3° du côté du district de Vairô, par la terre Tapuanini; 4° du côté du district de Tautira, par la terre Pahuore.

2362

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, te titau nei ia te taata ra o Umete a Teehuviri la riro oia ei fatu man no te fenna ra o Yaiti e na peho fel ra o Paruru e o Teuechaa, e vai i roto i tana mataeinaa ra i Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i te mti; 2° i te pae i uta, i te fenna ra o Maruteoa; 3° i te pae i te mataeinaa ra o Vairô, i te fenna ra o Tapuanini; 4° i te pae i te mataeinaa ra o Tautira, i te fenna ra o Pahuore.

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889 par le conseil du district de Teahupo, le sieur Malai a Meia revendique la propriété exclusive des vallées à foi Teiviroa, Teomrau, Teapaapapa, Teponoopeo et Teafaluhi, sises audit district de Teahupo.

Cette terre est bornée, savoir: 1° du côté de la mer, par la mer; 2° du côté de l'intérieur, par la terre Paepatauri; 3° du côté du district de Vairô, par la terre Vaia; 4° du côté du district de Tautira, par la terre Maatineei.

2363

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, te titau nei ia te taata ra o Malai a Meia la riro oia ei fatu man no na fenna ra o Teiviroa, Teomrau, Teapaapapa, Teponoopeo e Teafaluhi, e vai i roto i tana mataeinaa ra i Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i te mti; 2° i te pae i uta, i te fenna ra o Paepatauri; 3° i te pae i te mataeinaa ra o Vairô, i te fenna ra o Vaia; 4° i te pae i te mataeinaa ra o Tautira, i te fenna ra o Maatineei.

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889 par le conseil du district de Teahupo, le sieur Terataletia a Viri revendique la propriété exclusive de la terre Aitamatia et la vallée à foi Tepeu sises audit district de Teahupo.

Cette terre est bornée, savoir: 1° du côté de la mer, par la terre Taou; 2° du côté de l'intérieur, par la terre Paroo; 3° du côté du district de Vairô, par la terre Vairu; 4° du côté du district de Tautira, par la montagne.

2364

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, te titau nei ia te taata ra o Terataletia a Viri la riro oia ei fatu man no te fenna ra o Aitamatia e te peho fel ra o Tepeu, e vai i roto i tana mataeinaa ra o Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i te fenna ra o Taou; 2° i te pae i uta, i te fenna ra o Paroo; 3° i te pae i te mataeinaa ra o Vairô, i te fenna ra o Vairu; 4° i te pae i te mataeinaa ra o Tautira, i te moua.

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889 par le conseil du district de Teahupo, le sieur Terieuaierai a Paheroo a Teahu revendique la propriété exclusive des terres Tevaha, Falti, Farachua et des vallées à foi Temati, Teapaopoo, Teopaa et la vallée Falti, sises audit district de Teahupo.

Ces terres sont bornées, savoir: 1° du côté de la mer, par la terre Teere; 2° du côté de l'intérieur, par la terre Maramu; 3° du côté du district de Vairô, par les vallées Maatiaroi et Farachua; 4° du côté du district de Tautira, par les vallées Aratutaloro, Falti, Teopaa et Poroua.

2365

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, le titau nei ia te taata ra o Terieuaierai a Paheroo a Teahu la riro oia ei fatu man no te fenna ra o Tevaha, Falti, Farachua, e na peho fel ra o Temati, Teapaopoo, Teopaa e te faa ra o Falti, e vai i roto i tana mataeinaa ra i Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i te fenna ra o Teere; 2° i te pae i uta, i te fenna ra o Maramu; 3° i te pae i te mataeinaa ra o Vairô, i na faa ra o Maatiaroi e o Farachua; 4° i te pae i te mataeinaa ra o Tautira, i na faa ra o Aratutaloro, Falti, Teopaa e Poroua.

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889 par le conseil du district de Teahupo, le sieur Paheroo a Teahu revendique la propriété exclusive des terres Farevi et Vaibi, sises audit district de Teahupo.

Ces terres sont bornées, savoir: 1° du côté de la mer, par les terres Vaipahi et Tevamaroto; 2° du côté de l'intérieur, par les terres Hinamoa et Teere; 3° du côté du district de Vairô, par les vallées Farevi, Vaibi rahi et Vaibi iti; 4° du côté du district de Tautira, par la vallée Vavrechaa.

2366

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, te titau nei ia te taata ra o Paheroo a Teahu la riro oia ei fatu man no na fenna ra o Farevi e Vaibi o vai i roto i tana mataeinaa ra i Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i na fenna ra o Vaipahi e Tevamaroto; 2° i te pae i uta, i na fenna ra o Hinamoa e o Teere; 3° i te pae i te mataeinaa ra o Vairô, i na faa ra o Farevi e Vaibi rahi e Vaibi iti; 4° i te pae i te mataeinaa ra o Tautira, i te faa ra o Vavrechaa.

Suivant déclaration reçue le 3 janvier 1889 par le conseil du district de Teahupo, la dame Vahinetua a Teere revendique la propriété exclusive de la terre Miaru, sise audit district de Teahupo.

Cette terre est bornée, savoir: 1° du côté de la mer, par la terre Vairu; 2° du côté de l'intérieur, par la terre Puanato; 3° du côté du district de

Mai te au i te parau faite raa i farii hia mai i te 3 no tennare 1889 e te apoo raa no te mataeinaa ra no Teahupo, te titau nei ia te vabine ra o Vahinetua a Teere la riro oia ei fatu man no te fenna ra o Miaru, e vai i roto i tana mataeinaa ra i Teahupo.

E moti teienei fenna, oia hoi: 1° i te pae i tai, i te fenna ra o Vairu; 2° i te pae i uta, i te fenna ra o Puanato;

# Annexe 3 – Exemple de procès-verbal de bornage de 1934

*Carly*

Procès-Verbal de bornage n° 143

L. G. n° 1171

L'an mil neuf cent trente quatre et le vingt deux octobre  
Je soussigné, Teuripi Manacanis, Aide-Geometre principal de la Brigade Topographique de Teahupo'o, ai, conformément aux dispositions de l'arrêté du 9 août 1927, procédé au levé du plan et à la délimitation de la terre

**FAVVO**

de Tahiti sise au district de Teahupo'o archipel de la Société

attribuée par Déclaration de P<sup>te</sup> en date du 20 Décembre 1928 à Savarua, a été de suite inscrite au bureau de l'Etat à Ori en date du 15 et 21 Avril 1925. A été achetée le 10 Mars 1925 au profit de Charles Tabanou. A été achetée au profit de Teuripi et Teuripi a Ori en date du 22 Août 1925. A été achetée le 19 Sept. 1925 au profit de Charles Tabanou demeurant à

représenté aux présentes opérations par lui-même

Cette terre d'une superficie de 1 Ha 28 a 80 ca est bornée :  
Au Nord par la Terre Afereni Puhia sur 66.00  
A l'Est par les Terres Tapuopio Manacanis sur 113.00  
Au Sud par { 1) la Terre Vairatea sur 21.00 et 69.00  
                  { 2) la Terre Vairava sur 61.00  
Et à l'ouest par la base de la montagne sur 125.00  
et des bornes ont été placées conformément aux indications portées au plan N° 143 de ladite terre.

Les dites opérations ont eu lieu en présence des riverains Charles Tabanou p<sup>r</sup> les Terres Afereni Puhia et Vairava Ahuani a Puhia p<sup>r</sup> la Terre Tapuopio Manacanis Paafano a Ori p<sup>r</sup> la Terre Vairatea qui en ont reconnu l'exactitude et ont signé avec nous au présent procès-verbal.

Fait à Teahupo'o les jours, mois et an que dessus.  
Le Propriétaire, Ch. Tabanou  
Les Riverains, Ahuani a Teahupo'o, Paafano a Ori, Teuripi a Tapatoa, Ch. Tabanou, Viriata a Tau

La A.G. P. P. de la Brigade Topographique de Teahupo'o  
Pour copie certifiée conforme : T. Manacanis

CERTIFIÉ EXACT :  
Le Président du Conseil de district, T. Manacanis

A Paopae, le 19  
Le Chef du Service Topographique,

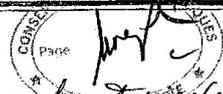
Annexe 4 - Exemple de transcription de 1916

TRANSCRIPTION.

N° 285 [Inscrit] 1911.]

Transcrire l'Acte en entier, et faire l'inscription d'office, sur le Registre de formalité des inscriptions, dans le cas prévu par l'article 2108 du Code civil.

RÉPERTOIRE	
numéros	
du volume.	de l'article.
	N° 209 Du neuf Octobre mil neuf cent seize (16) Signé E. Fourniersch. Transcrit littéralement sur l'original de l'acte par le Conservateur des Hypothèques sous signature conformément à la loi. Le Conservateur V. J. 174
	10 N° 210 Du onze Octobre mil neuf cent seize Cet acte déposé pour être transcrit l'acte de mutation immobilière dont la teneur suit: 11 424 21 287 15 Monsieur Taahira a Taahubus propriétaire, demeurant à Mahanatoa, Raivavae, D'une part; Et le sieur Tumataroua a Turina, propriétaire, demeurant à Mahanatoa, Raivavae, D'autre part. Il a été convenu et arrêté ce qui suit: M. Taahira a Taahubus vend, cède et transporte sous les garanties légales ordinaires à M. Tumataroua a Turina qui accepte, la terre "Quatoua" sise au district de Mahanatoa, Raivavae. 25 Cette terre est bornée à l'extérieur par la mer où elle mesure vingt huit mètres environ, à l'intérieur par la terre Heaapape où elle mesure vingt huit mètres environ du côté du district d'Anatoua, par la propriété Taahubus où elle mesure cent quatre vingt trois mètres et du côté du district de Raivavae par le surplus de la terre Quatoua où elle mesure cent quatre vingt trois mètres. 30 M. Tumataroua a Turina sera propriétaire de l'immeuble présentement vendu et en disposera à son gré. 35 La présente vente a été conclue moyennant la somme de cent francs qui a été payée au vendeur qui le reconnaît dont quittance. 40 Fait en deux originaux et de bonne foi, à Raivavae le onze mai mil neuf cent seize



Photocopie sur 2 pages (s), conforme à l'acte public de la Conservation des Hypothèques de Papeete. N° 300 F.J.R. 13 OCT. 2011



TRANSCRIPTION.

Transcrire l'acte en entier, et faire l'inscription d'office, sur le registre de formalité des inscriptions, dans le cas prévu par l'article 2108 du Code civil.



RÉPERTOIRE		numéros
du volume.	de l'article.	
		N° 210 Du onze Octobre mil neuf cent seize, signé Gumararou a Gurina, Tashira, a Gabuhun, Les témoins, signé Tapaté, a Teta-manguhiri, Teta-abaramba a Heamanu. Pour traduction certifiée conforme l'interprète assermenté signé Tola Dillet.
		Le registre de Tapaté, le onze Octobre mil neuf cent seize folio cent quatre vingt deux verso case huit regis deux francs soixante quinze centimes signé G. Ternardelch
		Transcrit littéralement sur l'original de l'acte par le Conservateur des hypothèques soussigné conformément à la loi.
		Le Conservateur.
		<i>Stemmen</i>
		N° 211 Du onze Octobre mil neuf cent seize
		Il a été déposé pour être transcrit l'acte de mutation immobilière dont la teneur suit:
7	158	Contre les soussignés: Messieurs Furnarii a Gumaraiiauma, a Manavaroa.
12	159	Li. Rpi a Gohuatoto, tous deux demeurant à
12	154	Fureu, d'une part;
		Il a été convenu et arrêté ce qui suit: Messieurs Furnarii a Gumaraiiauma, et Rpi a Gohuatoto, vendent par ces présentes, avec garantie de fait et de droit, à Monsieur François Clarciaux, qui accepte, la terre "Manumatahi, sur au district de Heitias
		Cette terre est bornée savoir:
		1: Du côté de la mer par la mer,
		2: du côté de l'Intérieur par la terre "Aluran"
		3: du côté du district de Paravao, par les terres, Vacaitochau et Papufarierii et: du côté du district de Mahaena, par la terre "Moumupiti"
		Les sieurs Furnarii a Gumaraiiauma, a Manavaroa et Rpi a Gohuatoto, sont propriétaires de cette terre pour l'avenir: le premier, hérité de son père le sieur Gumaraiiauma a Manavaroa et le second de sa mère, veuve du sieur Furnarii

49.

M. le sieur François Clarciaux propriétaire, venant à Papete entre part.

*Stemmen*

## Annexe 5

### **Article 1 de la loi n°2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française**

« La Polynésie française comprend les îles du Vent, les îles Sous-le-Vent, les îles Tuamotu, les îles Gambier, les îles Marquises et les îles Australes, ainsi que les espaces maritimes adjacents.

Pays d'outre-mer au sein de la République, la Polynésie française constitue une collectivité d'outre-mer dont l'autonomie est régie par l'article 74 de la Constitution.

La Polynésie française se gouverne librement et démocratiquement, par ses représentants élus et par la voie du référendum local, dans les conditions prévues par la présente loi organique.

La République garantit l'autonomie de la Polynésie française ; elle favorise l'évolution de cette autonomie, de manière à conduire durablement la Polynésie française au développement économique, social et culturel, dans le respect de ses intérêts propres, de ses spécificités géographiques et de l'identité de sa population.

La Polynésie française détermine librement les signes distinctifs permettant de marquer sa personnalité dans les manifestations publiques officielles aux côtés de l'emblème national et des signes de la République. Elle peut créer un ordre spécifique reconnaissant les mérites de ses habitants et de ses hôtes. »

## Annexe 6

### Articles 46 et 47 du Code civil concernant la domanialité de la Polynésie française

#### Article 46

« L'Etat, la Polynésie française et les communes exercent, chacun en ce qui le concerne, leur droit de propriété sur leur domaine public et leur domaine privé. »

#### Article 47

« Le domaine de la Polynésie française comprend notamment les biens vacants et sans maître, y compris les valeurs, actions et dépôts en numéraire atteints par la prescription dans les délais prévus par la législation applicable au domaine de l'Etat, ceux des personnes qui décèdent sans héritier ou dont les successions ont été abandonnées, la zone dite des cinquante pas géométriques des îles Marquises et l'ensemble des cours d'eau, lacs, eaux souterraines et sources.

Le domaine public maritime de la Polynésie française comprend, sous réserve des droits de l'Etat et des tiers, les rivages de la mer, y compris les lais et relais de la mer, le sol et le sous-sol des eaux intérieures, en particulier les rades et les lagons, ainsi que le sol et le sous-sol des eaux territoriales.

Les dispositions de l'alinéa précédent s'appliquent sous réserve des emprises nécessaires, à la date de publication de la présente loi organique, à l'exercice par l'Etat de ses compétences et tant que cette nécessité sera justifiée.

La Polynésie française régit et exerce le droit d'exploration et le droit d'exploitation des ressources naturelles biologiques et non biologiques des eaux intérieures, en particulier les rades et les lagons, du sol, du sous-sol et des eaux sur-jacentes de la mer territoriale et de la zone économique exclusive dans le respect des engagements internationaux. »

## Annexe 7

### **Article 1873-3 du Code civil, relatif à la convention d'indivision**

« La convention peut être conclue pour une durée déterminée qui ne saurait être supérieure à cinq ans. Elle est renouvelable par une décision expresse des parties. Le partage ne peut être provoqué avant le terme convenu qu'autant qu'il y en a de justes motifs.

La convention peut également être conclue pour une durée indéterminée. Le partage peut, en ce cas, être provoqué à tout moment, pourvu que ce ne soit pas de mauvaise foi ou à contretemps.

Il peut être décidé que la convention à durée déterminée se renouvellera par tacite reconduction pour une durée déterminée ou indéterminée. A défaut d'un pareil accord, l'indivision sera régie par les articles 815 et suivants à l'expiration de la convention à durée déterminée. »

## Annexe 8

### Articles du Code civil relatifs aux partages et aux situations d'indivision

#### Article 887

« Le partage peut être annulé pour cause de violence ou de dol.  
Il peut aussi être annulé pour cause d'erreur, si celle-ci a porté sur l'existence ou la quotité des droits des copartageants ou sur la propriété des biens compris dans la masse partageable.  
S'il apparaît que les conséquences de la violence, du dol ou de l'erreur peuvent être réparées autrement que par l'annulation du partage, le tribunal peut, à la demande de l'une des parties, ordonner un partage complémentaire ou rectificatif. »

#### Article 887-1

« Le partage peut être également annulé si un des cohéritiers y a été omis.  
L'héritier omis peut toutefois demander de recevoir sa part, soit en nature, soit en valeur, sans annulation du partage.  
Pour déterminer cette part, les biens et droits sur lesquels a porté le partage déjà réalisé sont réévalués de la même manière que s'il s'agissait d'un nouveau partage. »

#### Article 815-5

« Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un co-indivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.  
Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.  
L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut. »

#### Article 815-5-1

« Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.  
Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.  
Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.  
Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.  
Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.  
Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.  
L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa. »

#### Article 815-6

« Le président du tribunal de grande instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant ou pour l'héritier.

Il peut également soit désigner un indivisaire comme administrateur en l'obligeant s'il y a lieu à donner caution, soit nommer un séquestre. Les articles 1873-5 à 1873-9 du présent code s'appliquent en tant que de raison aux pouvoirs et aux obligations de l'administrateur, s'ils ne sont autrement définis par le juge. »

#### **Article 836**

« Si un indivisaire est présumé absent ou, par suite d'éloignement, se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues à l'article 116.

De même, si un indivisaire fait l'objet d'un régime de protection, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues aux titres X et XI du livre 1er. »

#### **Article 837**

« Si un indivisaire est défaillant, sans qu'il soit néanmoins dans l'un des cas prévus à l'article 836, il peut, à la diligence d'un copartageant, être mis en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter au partage amiable.

Faute pour cet indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, un copartageant peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète du partage. Cette personne ne peut consentir au partage qu'avec l'autorisation du juge. »

#### **Article 116**

« Si le présumé absent est appelé à un partage, celui-ci peut être fait à l'amiable.

En ce cas, le juge des tutelles autorise le partage, même partiel, et désigne, s'il y a lieu, un notaire pour y procéder, en présence du représentant du présumé absent ou de son remplaçant désigné conformément à l'article 115, si le représentant initial est lui-même intéressé au partage. L'état liquidatif est soumis à l'approbation du juge des tutelles.

Le partage peut également être fait en justice conformément aux dispositions des articles 840 à 842.

Tout autre partage est considéré comme provisionnel. »

#### **Article 840**

« Le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles 836 et 837. »

## Table des illustrations

FIGURE 1 : CARTE DE LA POLYNESIE FRANÇAISE .....	8
FIGURE 2 : SCHEMA DES ETAPES DE CREATION DES E.F.O. ....	10
FIGURE 3 : SUPERPOSITION DE LA POLYNESIE FRANÇAISE AVEC L'EUROPE .....	26

## Résumé

## Introduction

La Polynésie française est un Pays d'Outre-mer français, situé dans l'océan Pacifique, à environ 6000km à l'est de l'Australie et à 16000km de la métropole. Elle est constituée de 118 îles réparties en cinq archipels : archipel de la Société, des Tuamotu, des Marquises, des Australes et des Gambier. Son chef-lieu est Papeete, situé sur l'île de Tahiti. La Polynésie française compte environ 270 000 habitants dont 183 000 sur Tahiti.

Les premiers habitants de la Polynésie sont apparus aux îles Marquises au cours du 1er siècle de notre ère, puis aux îles de la Société vers 300 après J.-C. Les anglais sont les premiers européens à être arrivés sur ces îles au XVIIIe siècle. Différents navigateurs se sont succédés et ont rapporté de précieuses informations sur le territoire, ses coutumes et ses habitants. Les anglicans ont ensuite été envoyés dans le but de mettre fin au culte maohi et d'évangéliser l'ensemble de la Polynésie. Les chants, danses, tatouages, parures de fleurs et autres traditions qualifiées d'impudiques sont interdits.

A cette époque, c'est la dynastie des Pomare, alliée aux anglais, qui règne sur le Royaume de Tahiti. Des missions catholiques françaises arrivent également au début du XIXe siècle. Le protectorat français est alors signé en 1842 entre la reine Pomare IV et la France afin de se protéger de la puissance anglaise. Finalement, en 1880, le roi Pomare V cède son territoire à la France contre une rente viagère. C'est ainsi que la Polynésie devient les Etablissements Français de l'Océanie (EFO). L'ensemble des îles est ensuite annexé par la France entre 1880 et 1901. La Polynésie devient un TOM en 1958 et est aujourd'hui un Pays d'Outre-Mer, depuis la loi statutaire de 2004.

## I – Articulation entre traditions polynésiennes et droit métropolitain

A l'arrivée des colons européens, la société polynésienne était constituée de clans rassemblant les descendants d'un ancêtre commun et dirigés par un chef. Le droit à la terre était basé sur le rattachement à cet ancêtre commun. La propriété de la terre était donc lignagère. Sur chaque terre se trouvait un *marae*, sorte de temple familial et religieux où l'on plaçait le cordon ombilical de chaque membre de la famille, créant ainsi un lien avec la terre. Le droit de propriété se transmet uniquement au sein de la famille et la vente ou l'appropriation par prescription sont impossibles. C'est généralement l'aîné qui a la charge de la distribution des terres familiales. Cela pouvait alors causer quelques tensions au sein de la famille car celui-ci pouvait abuser de ses droits et favoriser sa lignée. Cette situation est malheureusement encore ancrée dans les mœurs aujourd'hui. Il arrive en effet que ce soit l'aîné qui prenne en charge la gestion des biens et cela peut alors créer des conflits.

Le nom patronymique n'existait pas en Polynésie. C'est le prénom du père qui devenait le nom de famille. Mais les polynésiens pouvaient aussi changer de nom plusieurs fois au cours de leur vie, selon les événements rythmant celle-ci. Les *tauha*, garants de la mémoire familiale et souvent prêtres du *marae* étaient chargés de connaître par cœur la généalogie familiale. Ils ont disparu avec l'arrivée du christianisme et également en partie à cause des épidémies du début du XIXe siècle qui décimèrent la population polynésienne.

De plus, les accords et contrats écrits n'existaient pas. Les polynésiens se basaient sur la parole pour conclure un accord. Ceci compliqua donc et complique encore aujourd'hui la recherche des généalogies et des titres de propriété pour la réalisation des partages.

Après leur arrivée et la signature du protectorat, les français métropolitains ont souhaité instaurer leurs règles et promulguer l'application du Code civil par plusieurs décrets pris au milieu du XIXe siècle. C'est par sa publication par un arrêté de 1874 que les règles en matière de succession et de prescription entrent en vigueur dans le Royaume de Tahiti. Il engendre un important affaiblissement du droit foncier polynésien et la disparition du code Pomare, seul fondement juridique concurrent du droit métropolitain. La loi du 9 juillet 1970 déclare applicables de plein droit toutes les modifications passées et futures du Code civil dans toute la Polynésie française. Mais cela a changé en 1984 lorsque le statut d'autonomie de la Polynésie a été prononcé. Les compétences en matière de succession lui ont été transférées à cette occasion, puis le Pays hérite d'autres compétences en 2004, notamment en matière foncière.

L'état civil est mis en place par une loi tahitienne de 1852. Il permet de fixer un nom de famille unique et pérenne pour chaque individu, dans le but de faciliter la recherche des descendants. Il n'est cependant pas toujours tenu avec rigueur dans les premiers temps et une loi vient compléter la première en 1866. Il ne sera fiable qu'à partir des années 1950 avec la création d'un fichier généalogique.

En matière de terres, c'est le code Pomare qui avait été mis en place au début du XIXe siècle sur le Royaume de Tahiti. Les notions d'affaire de terres n'apparaissent que vers 1838, puis en 1842 lors de la

signature du protectorat alors que la reine pose la condition que le peuple tahitien préserve ses terres. Les autorités interdisent la vente ou la location de terres à des étrangers ainsi que le mariage avec des étrangers.

Enfin, une première procédure de revendication des terres est instaurée le 24 mars 1852. En cas de revendication sans contestation d'un tiers, un titre de propriété, appelé *tomite*, est délivré. C'est une preuve écrite et non contestable de possession. Il arrive cependant que des terres soient revendiquées par plusieurs membres d'une même famille. Il n'y a pas de contrôle d'état civil ni de contrôle des limites de terrain. La procédure est simplifiée en 1877 mais cela n'est toujours pas suffisant. Un décret est alors pris en 1887, par lequel le service des Domaines prend possession du territoire puis rétrocède la propriété sur revendication non contestée des propriétaires dans un délai d'un an. Passé ce délai, c'est le Domaine qui devient propriétaire. Ce décret n'a pas été réellement concluant non plus et beaucoup de familles se sont retrouvées engluées dans des litiges fonciers complexes.

## **II – Sources et impacts des problèmes fonciers**

Les problèmes fonciers rencontrés par la Polynésie découlent de la mise en place du droit métropolitain peu adapté au système tahitien. Ils sont également issus d'autres sources telles que :

- L'instabilité politique de la Polynésie entre 2004 et 2014, qui n'a pas permis l'application de mesures efficaces pour y remédier,
- La complexité, la durée et le coût des procédures,
- La difficulté de retracer les origines de propriété et de retrouver les titres, du fait de l'absence de transcriptions ou simplement de la disparition des *tomite*,
- La géographie spécifique de la Polynésie et l'éloignement des archipels ne facilitent pas les procédures,
- La compétence législative du Pays,
- La mise en place tardive du cadastre et de l'état civil.

Le fait qu'il soit extrêmement compliqué de sortir de ces situations de litiges et d'indivisions a un impact non négligeable sur le Pays d'un point de vue économique et social. En effet, lorsqu'il est impossible d'exploiter des terres car on n'en connaît pas réellement les propriétaires, cela freine le développement dans le domaine du tourisme pour la construction d'infrastructures, mais également du logement ou de l'agriculture. D'un point de vue social, la question foncière pèse sur la cohésion des habitants. Elle est à l'origine de tensions au sein des familles polynésiennes.

## **III – Comparaisons**

Cette situation se retrouve dans de nombreux pays du monde, principalement dans les anciennes colonies européennes. J'ai décidé d'aborder deux cas : celui de la Martinique et celui de l'Afrique de l'ouest, puis de détailler la situation en métropole.

Les ressources foncières de la Martinique sont limitées du fait de sa topographie, de son histoire coloniale et du statut du littoral. L'absence de titres de propriété y est récurrente, car à l'abolition de l'esclavage, les affranchis se sont installés sur des parcelles disponibles appartenant généralement à l'Etat ou à la commune (souvent sur le littoral). Le peu d'informations cadastrales ne facilite pas le travail de reconnaissance de la propriété. C'est donc la voie de la prescription qui est privilégiée. Les indivisions représentent 65% des biens en Martinique. On a donc, de même qu'en Polynésie des situations complexes dans lesquelles les titres existent mais les successions n'ont pas été réglées depuis plusieurs générations, ou alors, où le terrain a été occupé depuis plus de 30 ans par un tiers qui y avait été autorisé ou non par le propriétaire. Ces problèmes fonciers engendrent un blocage des terres, qui ne peuvent être utilisées pour la réalisation de projets immobiliers, touristiques ou autres, ce qui freine l'économie de ce département d'outre-mer.

Plusieurs aides financières ont été mises en place depuis 2003 en Martinique afin d'aider les familles disposant de faibles revenus à sortir de l'indivision ainsi qu'une agence des 50 pas géométriques, permettant de régulariser les occupations sans titre du littoral.

L'Afrique de l'ouest est une région du monde dotée d'une forte croissance démographique, d'un certain retard d'équipements et de peu de moyens financiers. La gestion foncière y est une problématique importante. On y retrouve une grande insécurité foncière du fait de doutes sur la validité des titres ou sur l'identité des possesseurs de titres. La situation d'ancienne colonie européenne de la plupart des pays d'Afrique et donc l'application d'un droit foncier moderne sur des occupations coutumières précaires, a engendré des complications de la gestion foncière. De plus, les titres papiers se conservent très mal dans cette région chaude,

pauvre et parfois corrompue du monde. En effet, certains fonctionnaires n'hésitent pas à produire de faux documents ou à en faire disparaître contre rétribution.

Des pistes de réflexion sont apportées par J. Comby, telles que : le développement de la fiscalité foncière afin de clarifier les droits de propriété, l'organisation de l'enregistrement des actes par une procédure peu onéreuse, le développement du système d'adressage pour les actes de gestion administrative courante, la modification du système foncier (en mettant en place la prescription acquisitive ramenée à un délai de 20 ans par exemple et en légiférant à partir des fonctionnements sociaux réels), ou encore l'organisation d'une réflexion commune aux pays de la région afin d'uniformiser le système mis en place et de mutualiser les moyens.

En métropole, la propriété individuelle est la règle. L'indivision n'y est généralement qu'un mode de propriété transitoire. Il existe tout de même la convention d'indivision qui peut être signée par l'ensemble des propriétaires et qui désignera un ou plusieurs d'entre eux, ou une personne extérieure afin d'organiser au mieux la gestion en indivision pour un délai maximum de 5 ans renouvelables. En droit français, c'est la règle de l'unanimité qui prime, avec tout de même quelques possibilités de dérogations permettant d'exécuter des actes à une majorité des deux tiers. La convention d'indivision existe également en Polynésie mais elle est quasiment impossible à mettre en place puisque l'on ne connaît pas toujours tous les indivisaires, ni leur nombre exact.

La sortie d'indivision peut se faire soit individuellement, en vendant sa part en informant les autres indivisaires qui ont un droit de préemption, soit collectivement, en vendant le bien et en partageant les bénéfices, soit par un partage qui peut être amiable, ou judiciaire en cas de désaccord entre les propriétaires. Dans le partage amiable, l'autorisation et l'habilitation judiciaires sont des procédures permettant d'assouplir les règles d'unanimité pour les actes de disposition. Elles permettent à un indivisaire de passer seul un acte lorsque l'intérêt commun est en péril ou lorsqu'un ou plusieurs indivisaires détenant au moins deux tiers des droits indivis en font la demande au tribunal. Elles permettent aussi d'éviter la règle de l'unanimité lorsqu'un indivisaire ne peut manifester sa volonté du fait de son éloignement, de son absence ou de son incapacité. La gestion d'une situation d'indivision en métropole se différencie grandement des cas que l'on peut rencontrer en Polynésie française. La loi favorisant les partages amiables, le nombre d'indivisaires étant connu, le cadastre et l'état civil étant plus efficaces, la majorité des partages se font donc à l'amiable et sont réglés en quelques mois.

#### **IV – Solutions**

Diverses structures ont été mises en place spécialement pour le territoire de la Polynésie française. Il existe la Direction des Affaires Foncières (DAF), créée en 1997, regroupant au sein d'un même service le service des affaires de terres, le cadastre, le service des domaines et de l'enregistrement. La Commission de Conciliation Obligatoire en Matière Foncière (CCOMF), créée en 1996 permet d'accompagner les parties dans l'aboutissement d'un accord amiable pour sortir de l'indivision. Il y a cependant un décalage entre les objectifs assignés officiellement à la CCOMF et les résultats obtenus. Le tribunal foncier, en place depuis 2015 doit permettre d'examiner dans un délai plus court l'ensemble des affaires dont sont saisis les juges. Il n'est cependant pas certain que cette nouvelle organisation judiciaire ait répondu aux attentes de la population polynésienne.

Un groupe de travail a été mis en place en septembre 2014 afin de réfléchir à des modifications et des améliorations de fond et de procédures susceptibles d'apporter des solutions en matière de droit des successions, d'indivision et de procédure civile à moyen terme.

Une loi relative à l'organisation de l'indivision a été promulguée en 1976. La loi du 23 juin 2006 s'inscrit dans son prolongement. Elle porte réforme des successions et libéralités, mais n'est en réalité qu'un assouplissement des règles de l'indivision, alors qu'elle aurait dû permettre de prendre en compte les spécificités des territoires d'outre-mer et de remanier ces règles en profondeur.

De nombreux amendements ont été proposés depuis plusieurs années, mais ils ont quasiment tous été rejetés après avoir été examinés. C'est le cas durant le mois de mai 2016 où 6 amendements ont été déposés dans le but d'améliorer le fonctionnement de la justice et de la mettre en conformité avec son époque. Ils ont fini par être retirés en commission. Cependant, ils ont permis de relancer le débat du droit foncier polynésien et de ses particularités, avec le gouvernement. Une commission de réflexion a donc été mise en place afin d'établir de nouveaux textes adaptés aux spécificités locales.

Les propositions de solutions qui peuvent être faites sont les suivantes : d'un point de vue législatif, la mise en place de lois de Pays pour une mise en œuvre plus efficace du Code civil. L'objectif est de réconcilier les polynésiens avec celui-ci via une meilleure information concernant les règles du droit foncier. Une traduction en

langue tahitienne des principales règles et des procédures civiles est même à envisager. Une loi de Pays innovante, portant réforme de l'indivision, pourrait également être mise en place.

La convention de procédure participative pourrait être utilisée pour la gestion des litiges fonciers. Elle permet d'associer un professionnel de droit à l'élaboration d'un accord entre les parties.

La modification, voire la suppression de la CCOMF est également envisagée par Y.-L. Sage, qui considère que celle-ci n'a pas atteint les objectifs pour lesquels elle avait été mise en place. Il propose la création d'une commission de conciliation, de médiation et d'arbitrage en matière foncière intervenant hors du système judiciaire traditionnel.

La sécurisation foncière et juridique des titres de propriété est essentielle au bon fonctionnement du Pays en matière foncière. Pour se faire, plusieurs modèles sont envisageables :

- La création d'un groupement d'intérêt public tel que le GIRTEC en Corse, mis en place en 2006 pour la reconstitution des titres de propriété.
- Le système Torrens, pratiqué par les pays anglophones et instauré en Australie au milieu du XIXe siècle, c'est un système d'enregistrement des titres où chaque parcelle de terrain est identifiée sur une carte et les droits qui y sont associés sont inscrits dans un registre public de titres fonciers.
- La procédure d'immatriculation, qui consiste à publier sur un livre foncier les droits de propriété et tous les autres droits réels qui s'y rapportent. Le modèle à suivre serait l'exemple du livre foncier d'Alsace-Moselle, tenu par un juge.

Enfin, il apparaît essentiel de mettre en place un système de gestion de l'indivision lorsqu'il est impossible d'en sortir. La gestion collective de l'indivision est donc à envisager. Le ministre du logement propose de faire du logement social et familial en utilisant les réserves foncières non exploitées car bloquées par des situations d'indivision. Les familles pourraient ainsi bénéficier de programmes de construction de logements familiaux soutenus financièrement par le Pays. L'accord de tous les ayants-droits ne serait pas forcément nécessaire, ceux qui s'entendent pourront conclure un accord et ces éléments seront ensuite transcrits.

Le modèle du trust anglo-saxon peut également inspirer le mode de gestion de l'indivision. A l'origine, il permettait aux croisés de laisser une personne de confiance gérer leurs biens durant leur absence et verser les revenus à la famille du croisé. Aujourd'hui, il consiste à laisser une personne détenant la propriété juridique, gérer un ou plusieurs biens au profit d'une ou plusieurs autres personnes détenant le titre (les bénéficiaires). En droit français cela se rapproche de la fiducie.

Les deux derniers éléments qui m'ont été apportés par des professionnels travaillant en Polynésie sont la réalisation d'un remembrement, principalement sur la zone urbaine de Tahiti. Encore une fois, un manque de moyens et de volonté politique empêchent sa mise en place.

Faire du bornage un acte translatif et pas uniquement un acte descriptif et administratif, c'est une proposition faite récemment lors du dernier congrès des notaires (ayant eu lieu début juin 2016). Mais les géomètres sembleraient plutôt contre cette mesure pour des raisons de responsabilité principalement.

### **Proposition**

Finalement, après étude et analyse de tous ces éléments, la sortie d'indivision sur l'ensemble du territoire me semble utopique. L'idéal serait donc de mettre en place une gestion des indivisions sur le modèle de la fiducie, avec des règles assez souples prenant en compte les spécificités polynésiennes.

La réflexion finale m'a amenée à envisager la proposition suivante : la création d'un Groupement d'Intérêt Public (GIP) pour la gestion foncière de la Polynésie, s'inspirant du GIRTEC en Corse. Il comprendrait une section pour la sécurisation foncière des titres de propriété, qui mettrait en place un fichier réel répondant aux demandes des notaires et du tribunal. Pour cela, une section serait dédiée à la généalogie, dans laquelle des professionnels mèneraient les recherches nécessaires pour les répertorier dans une base de données.

Une fois toutes les informations répertoriées, il faudra organiser la gestion des indivisions. Si les copropriétaires trouvent un accord, un partage pourra être réalisé. Mais, s'ils ne parviennent pas à s'entendre dans un certain délai, une loi pourrait les contraindre à organiser la gestion de l'indivision en fiducie. La gestion pourrait alors assurée par le bureau des avocats au sein de la DAF, puis éventuellement confiée à des prestataires privés ou des agents administratifs.

Poster

## Synthèse

### LE FONCIER EN POLYNESIE FRANCAISE

Mémoire en vue de l'obtention du titre d'ingénieur ESGT - CNAM, Le Mans 2016  
Soutenu par Juliette CHARPY

---

La question des problèmes en matière foncière est récurrente dans les territoires d'outre-mer français et plus généralement dans les territoires d'anciennes colonies européennes. La Polynésie française est située dans l'océan Pacifique, à 15000km de la métropole. bercée par une culture et des traditions ancestrales, le droit foncier métropolitain a fait face à quelques difficultés avant de réussir à s'imposer dans le mode de vie polynésien. Cependant, la Polynésie est encore aujourd'hui confrontée à des situations foncières complexes, qui empêchent l'exploitation des terres, freinant ainsi son développement.

Malgré un débat récurrent sur la situation foncière, il est difficile de prendre des mesures efficaces, du fait d'un manque de volonté politique de s'impliquer, mais aussi du fait des coutumes foncières polynésiennes, des difficultés rencontrées par les professionnels lorsqu'il s'agit de retracer les origines de propriété, de la mise en place récente du cadastre et de l'état civil, de la complexité et du coût des procédures et du fait de la géographie spécifique de la Polynésie.

Ce mémoire vise à proposer des solutions qui permettront de faciliter la gestion foncière en Polynésie.

**Mots clés** : Polynésie française, coutumes, foncier, terre, propriété, indivision

---

## Abstract

### LANDED PROPERTY IN FRENCH POLYNESIA

Engineering internship report in land surveying, Le Mans 2016  
Presentation by Juliette CHARPY

---

The real estate is a frequent issue in the french overseas territories and more generally in the territories of former european colonies. French polynesia is located in the Pacific ocean, 15000 km away from France. Rocked by ancestral traditions, the metropolitan right had to deal with some difficulties before standing out in the polynesian lifestyle. However, polynesia is still confronted with complex land situations nowadays, preventing land use and slowing down its development.

In spite of a recurring debate on the land situation, it is difficult to take effective decisions, because of a political lack of will to get involved, but also because of the Polynesian land customs, the difficulties met by the professionals when tracing the origins of property, the recent establishment of the land registry and the civil registration, the complexity and the cost of the procedures and because of the geographical specificities of Polynesia.

This report aims at proposing solutions which will make easier the land management in Polynesia.

**Key words** : French Polynesia, customs, land, property, joint ownership