

SORTIE D'INDIVISION ET ACCESSION A LA PROPRIETE FONCIERE



GOUVERNEMENT
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

D

Direction
Affaires
Foncières

A

F

L'INDIVISION ET LE PARTAGE

I. L'INDIVISION

Qu'est-ce que l'indivision ?

L'indivision est la situation dans laquelle **plusieurs personnes entrent en possession du ou des biens d'une personne** suite à son décès, à une libéralité voire à la constitution d'une société.

En Polynésie française, il existe des indivisions qui perdurent depuis de nombreuses générations ce qui rend le partage des biens souvent difficile.

Qui peut demander à sortir de l'indivision ?

Il faut se reporter à l'article 815 du Code civil.

Tout propriétaire indivis peut demander le partage de la terre.

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision ».

Quels sont les éléments nécessaires pour sortir de l'indivision en matière foncière ?

- ▶ Exprimer sa volonté d'en sortir
- Devant un notaire :
partage amiable.
- Devant la justice :
partage judiciaire.
- ▶ Etablir une généalogie à partir du propriétaire d'origine :

Il faut démontrer son lien de parenté avec le propriétaire d'origine de la terre indivise.

Seuls les actes d'état civil faisant foi devant la justice, si vous faites appel à un généalogiste, demandez à ce qu'il vous fournisse tous les actes d'état civil sur lesquels il s'est basé pour établir votre généalogie. A noter que les fiches généalogiques ne sont pas des actes d'état civil.

Une personne peut également se prévaloir d'un acte de notoriété établi par un notaire.

Je me rends à la Division Assistance aux particuliers – Section « Recherches généalogiques » située au **rez-de-chaussée** de l'immeuble TE FENUA,
Tél : 40 47 19 20.
Heures d'ouverture :
Lundi au jeudi de 7h30 à 15h30
Vendredi de 7h30 à 14h30.

- ▶ Identifier ses terres :
Il faut **recenser les terres de son ancêtre** et produire les titres y relatifs (tomite, acte de vente, testament...).

Il faut également s'assurer que son ancêtre ou les ayants-droit n'ont pas vendu leurs biens en tout ou partie **en consultant notamment son compte hypothécaire.**

Je me rends à la Recette-conservation des hypothèques située au **2^{ème} étage** de l'immeuble TE FENUA.
Heures d'ouverture :
Lundi au jeudi de 7h30 à 15h30
Vendredi de 7h30 à 14h30.



L'obtention d'un Permis de construire :

Il est **possible d'obtenir un permis de construire sur un terrain en indivision** si le demandeur justifie de son droit de propriétaire indivis. Mais, si un des autres propriétaires indivis manifeste son opposition pendant la phase d'instruction, le permis de construire ne pourra être accordé.

Actes nécessitant l'accord de tous les co-indivisaires :

Pour pouvoir effectuer des actes de disposition tels que la vente du bien indivis, l'accord de tous les indivisaires est requis. Néanmoins, un indivisaire peut céder sa quote-part indivise.

En revanche, en cas d'actes conservatoires tels que des travaux d'entretien, un indivisaire peut agir.

II. LE PARTAGE

Qu'est-ce que le partage ?

Quand une personne décède, ses biens sont transférés à ses héritiers.

- ▶ S'il n'y a **qu'un seul héritier** : L'héritier recueille toute la succession. Il doit faire les démarches pour que les biens soient mis à son nom.

- ▶ S'il y a **plusieurs héritiers** : Il y a indivision. Les héritiers peuvent se partager les biens du défunt si un testament ou des donations n'ont pas déjà opéré le partage. Il reste toujours possible de remettre en cause testament et donations.

- ▶ **En cas de testament** : Les héritiers recueillent la succession selon les termes du testament, sous réserve de sa validité.

Quelle est la conséquence du partage ?

Le partage entraîne la fin de l'indivision.

Les héritiers vont devenir seuls propriétaires de certains biens du défunt.



Qui peut demander le partage ?

Tout héritier ou légataire peut demander le partage.

Le créancier d'un indivisaire peut également provoquer le partage.

Le partage est-il obligatoire ?

Les héritiers n'ont pas l'obligation de partager les biens du défunt, **ils peuvent choisir de rester en indivision** notamment en constituant une société civile pour gérer ces biens. Cependant, si un seul des héritiers demande à ce que le patrimoine du défunt soit partagé, le partage devient obligatoire.

De même, ils peuvent ne partager qu'une partie des biens de la succession ; on parle alors de « **partage partiel** ».

Quelles sont les modalités de partage ?

La répartition est effectuée entre les indivisaires **d'un commun accord devant un notaire ou, en l'absence de consensus, devant la justice avec possibilité de recourir au tirage au sort.**

Le partage est matérialisé par la constitution de lots composés soit par les héritiers, soit par un expert géomètre désigné dans le cadre d'un partage notarié ou judiciaire. Ces lots peuvent être de valeurs inégales, moyennant éventuellement le versement de compensation en argent (appelée soulte). Le notaire intervient également pour le calcul de la masse partageable et des quotités à revenir à chacun des copartageants.

S'il est impossible de composer des lots, les biens sont mis en vente aux enchères (appelée licitation) et le produit de la vente reparti entre les héritiers.



Qu'est-ce que l'attribution préférentielle ?

Le conjoint survivant ou tout héritier peut demander l'attribution préférentielle de la propriété du local d'habitation, s'il en est en possession au moment du décès voire du partage.



Quelles sont les causes d'annulation d'un partage ?

Le partage peut être annulé **pour cause de violence ou de dol (tromperie) ou, dans certains cas, pour cause d'erreur (des copartageants par exemple).**

Le tribunal peut, à la demande de l'une des parties, ordonner un partage complémentaire ou rectificatif.

III. PROCEDURE

La procédure pour le partage de biens ainsi que pour la sortie de l'indivision est similaire.

1 Si tous les co-indivisaires sont d'accord sur le partage, la répartition et la composition des lots :

Les cohéritiers peuvent s'adresser directement à un notaire si le partage porte sur des biens immobiliers.

Tous les héritiers doivent être présents ou représentés.

Le notaire procède au partage entre les différentes souches d'héritiers.

Cette voie présente l'avantage d'être plus rapide. Il suffit pour les héritiers de s'acquitter des frais de notaire, de transcription et d'expertise si nécessaire.

2 En l'absence d'accord unanime des cohéritiers :

- Il faut, au préalable, saisir la commission de conciliation obligatoire en matière foncière (CCOMF) en adressant une requête à son président. (BP 114-98713 Papeete)

La requête doit être accompagnée d'un dossier qui comprend :

- ▶ Le titre de propriété ;
- ▶ Le relevé du compte hypothécaire du propriétaire d'origine et du demandeur ;
- ▶ Le procès verbal de bornage ;
- ▶ L'extrait de plan cadastral ;
- ▶ La généalogie et les actes d'état civil.

- Si les cohéritiers n'arrivent pas à se concilier devant la CCOMF, il convient de saisir la chambre des terres (Tribunal de Première Instance) d'une action en partage.

- Au terme de cette procédure, il faut enregistrer et transcrire la décision du tribunal de première instance au bureau de la conservation des hypothèques.

Alors, la décision homologuant le partage devient opposable aux tiers.

À tout moment, les copartageants peuvent faire le choix de recourir à un notaire si les conditions sont réunies.



USUCAPION ou AITAU

Qu'est-ce que la tierce-opposition ?

Article 362 du Code de procédure civile de la Polynésie française :
« La tierce opposition tend à faire rétracter ou réformer un jugement au profit du tiers qui l'attaque. »

Ainsi, en matière de partage judiciaire, **la tierce opposition est le fait pour un cohéritier qui a été oublié par un jugement qui prononce un partage, de demander en justice l'annulation de ce partage.**

Article 363 du Code de procédure civile de la Polynésie française :
« Toutefois, lorsque le partage est exécuté, la tierce opposition n'est pas recevable contre les décisions judiciaires en sortie d'indivision en matière foncière mais ceux dont les droits auraient été lésés peuvent se pourvoir par voie d'action personnelle en indemnité sans pouvoir remettre le partage en question. »

Ainsi, lorsque le partage a été exécuté, l'héritier ne peut demander l'annulation du partage mais il pourra demander à recevoir une indemnité correspondant à la valeur de sa part.

Pour plus d'informations, veuillez vous rapprocher de la section « Accès au droit » de la Division Assistance aux Particuliers située au **3^{ème} étage** de la Direction des affaires foncières, rue Dumont d'Urville (Papeete), Orovini, Immeuble TE FENUA

Les locaux sont ouverts au public du : Lundi au jeudi de 7h30 à 15h30 et le vendredi de 7h30 à 14h30.

Vous pouvez prendre rendez-vous avec un agent foncier au 40 47 18 38 / 40 47 18 47.



I. DEFINITION

En application de l'article 712 du code civil, la propriété peut aussi s'acquérir par la prescription.

Ainsi, la « prescription acquisitive » ou « usucapion » **signifie qu'une personne peut devenir propriétaire d'une terre, s'il a accompli des actes matériels de possession sur ce bien pendant un certain délai et sous certaines conditions.**

Qu'est-ce que la prescription acquisitive ?

C'est le fait d'accéder à la propriété d'un bien en démontrant s'en être occupé dans les conditions fixées par le code civil et vérifiées par une enquête judiciaire. La prescription acquisitive est consacrée par une décision de justice.

► La prescription peut être de **30 ans** (prescription trentenaire ou AITAU) : « Je n'ai pas de titre mais j'ai occupé la terre pendant 30 ans sans interruption. »

► La prescription peut être de **10 ans** (prescription décennale ou sur Titre) : « J'ai un titre car j'ai acheté un terrain à une personne en pensant qu'elle en était propriétaire ou je l'ai reçu par testament ou donation, et depuis j'occupe la terre de manière continue depuis au moins 10 ans.

Qui peut prescrire ?

- **Toute personne qui occupe et entretient une terre.**
- Un co-indivisaire peut également prescrire contre ses co-héritiers s'il s'est comporté comme seul propriétaire.

II. CONDITIONS

Il faut se reporter aux articles 2261 nouveau (2229 ancien) et 2262 nouveau (2230 ancien) du code civil :

« Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire. »

« Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, ... »



La prescription acquisitive

Si la personne en possession de la terre peut justifier avoir prescrit ce bien par usucapion, alors le demandeur ne peut plus agir en revendication de propriété.

En vertu des articles 2261 nouveau (2229 ancien) et 2262 nouveau (2230 ancien) du Code civil applicable en Polynésie française, « pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire » et ce pendant un délai de 30 ans.



La procédure :

❶ Il faut saisir la commission de conciliation obligatoire en matière foncière (CCOMF) en adressant une requête à son président.

La requête doit être accompagnée d'un dossier qui comprend :

- ▶ Le relevé du compte hypothécaire du propriétaire d'origine et du demandeur ;
- ▶ Le procès verbal de bornage ;
- ▶ L'extrait de plan cadastral ;
- ▶ La généalogie et les actes d'état civil.

❷ A défaut de conciliation, il conviendra de saisir le juge ou la chambre des terres (Tribunal de Première Instance) d'une action en usucapion.

Même en cas de conciliation, les parties doivent saisir la juridiction qui donne force exécutoire au procès-verbal de conciliation de la CCOMF.

❸ Il faut enfin faire enregistrer et transcrire la décision du tribunal de première instance au bureau de la conservation des hypothèques.

Alors, la décision devient opposable aux tiers.



Faut-il prendre un avocat ?

Il n'est pas obligatoire de faire appel aux services d'un avocat devant la CCOMF, et en première instance. En revanche, la présence d'un avocat est nécessaire devant la Cour d'appel.

Pour plus d'informations, veuillez vous rapprocher de la section « Accès au droit » de la Division Assistance aux Particuliers située au 3^{ème} étage de la Direction des affaires foncières, rue Dumont d'U ville (Papeete), Orovini, Immeuble TE FENUA

Les locaux sont ouverts au public du : Lundi au jeudi de 7h30 à 15h30 et le vendredi de 7h30 à 14h30.

Vous pouvez prendre rendez-vous avec un agent foncier au 40 47 18 38 / 40 47 18 47

Un formulaire explicatif est disponible auprès de la section « Accès au droit » de la DAP ou sur le site Internet de la direction des affaires foncières : www.affaires-foncières.gov.pf ou www.daf.pf



REVENDEICATION DE PROPRIETE

Comment faire pour prescrire ?

La prescription est reconnue aux termes d'une procédure judiciaire comportant une enquête. **C'est donc une décision de justice qui constatera l'usucapion.**

Il faut cependant saisir la commission de conciliation obligatoire en matière foncière (CCOMF), et reprendre l'instance devant le Tribunal de première instance (TPI) dès lors que la CCOMF constate la non-conciliation des parties.

Faut-il prendre un avocat ?

Il n'est pas obligatoire de faire appel aux services d'un avocat devant la CCOMF et le TPI. En revanche, la présence d'un avocat est nécessaire devant la Cour d'appel.



Pour plus d'informations, veuillez vous rapprocher de la section « Accès au droit » de la Division Assistance aux Particuliers située au **3^{ème} étage** de la Direction des affaires foncières, rue Dumont d'Urville (Papeete), Orovini, Immeuble TE FENUA

Les locaux sont ouverts au public du : Lundi au jeudi de 7h30 à 15h30 et le vendredi de 7h30 à 14h30.

Vous pouvez prendre rendez-vous avec un agent foncier au 40 47 18 38 / 40 47 18 47

Qu'est-ce qu'une revendication de propriété ?

L'action en revendication de propriété a pour but de **faire reconnaître par l'autorité judiciaire un droit de propriété immobilier (sur une terre par exemple).**

Si le demandeur est déclaré propriétaire, le possesseur éventuel doit restituer l'immeuble, voire régulariser sa situation (location).

La preuve de la qualité de propriétaire

La preuve de la qualité de propriétaire résulte de la production d'un titre de propriété. Cette preuve incombe au demandeur.

En cas d'absence de titre ou de pluralité de titre, le juge tranchera au regard des « présomptions les meilleures et les plus caractérisées ».

! ATTENTION :
le cadastre n'est pas un titre de propriété.



Les droits du possesseur de bonne foi :

Ils sont définis à l'article 2255 nouveau (2228 ancien) du code civil qui prévoit que : « *La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom* ».

Il ne faut pas confondre l'action possessoire et la prescription acquisitive. La première permet d'agir en justice pour protéger un bien si le propriétaire est défaillant et la seconde est un moyen d'accéder à la propriété par le biais de la possession.

Une action possessoire est ouverte :

- ▶ au possesseur ;
- ▶ mais également au détenteur précaire (exemple : un locataire) dès lors que ce dernier n'agit pas contre celui duquel il tient son droit (exemple : un locataire ne peut pas engager une action possessoire contre son bailleur).

! ATTENTION :
pour exercer une action possessoire, il est nécessaire que le demandeur :

- ait possédé ou détenu le bien paisiblement (sans se maintenir par des actes de violences) ;
- ait possédé ou détenu le bien pendant au moins 1 an ;
- ne se prétende pas propriétaire du bien.

LA COMMISSION DE CONCILIATION OBLIGATOIRE EN MATIERE FONCIERE (CCOMF)

Textes de référence

- ▶ Article 38 de la loi n°96-609 du 5 juillet 1996 portant dispositions diverses relatives à l'outre-mer.
- ▶ Décret n°97-12 du 6 janvier 1997 portant application de l'article 38 de la loi n° 96-609 du 5 juillet 1996 portant dispositions diverses relatives à l'outre-mer relatif à la commission de conciliation obligatoire en matière foncière en Polynésie française.

En Polynésie française, quand il y a un litige foncier, la CCOMF doit être saisie. Cette dernière connaît des actions réelles immobilières ainsi que les actions relatives à l'indivision ou au partage portant sur des droits réels immobiliers.

Lorsque la juridiction compétente a été directement saisie, elle renvoie l'affaire à la commission. Toutefois, elle ne procède pas à ce renvoi si les chances de succès de la mission de conciliation sont irrémédiablement compromises ou si les circonstances de la cause exigent qu'il soit statué en urgence. Si l'affaire est en état d'être jugée et que toutes les parties en manifestent la volonté, la juridiction ne procède pas à ce renvoi.



Composition de la CCOMF

- ▶ **Un président** nommé par le ministre de la justice ;
- ▶ **Deux assesseurs** par archipel, dont un titulaire, choisis pour leur compétence, leur expérience et leur connaissance des problèmes locaux.

La section « Accès au droit » de la Division assistance aux particuliers (DAP) de la DAF est mise à la disposition de la CCOMF. Elle en assure le secrétariat et les agents fonciers de la DAP procèdent à l'instruction des dossiers avant leur passage en commission.

Les missions de la CCOMF

La CCOMF tente de concilier les parties sur les problèmes fonciers suivants :

- ▶ reconnaissance de droits de propriété ;
- ▶ reconnaissance de droits indivis ;
- ▶ sortie d'indivision ;
- ▶ partage ;
- ▶ bornage ;
- ▶ servitude ;
- ▶ prescription décennale ;
- ▶ et prescription trentenaire.

Qui peut saisir la CCOMF ?

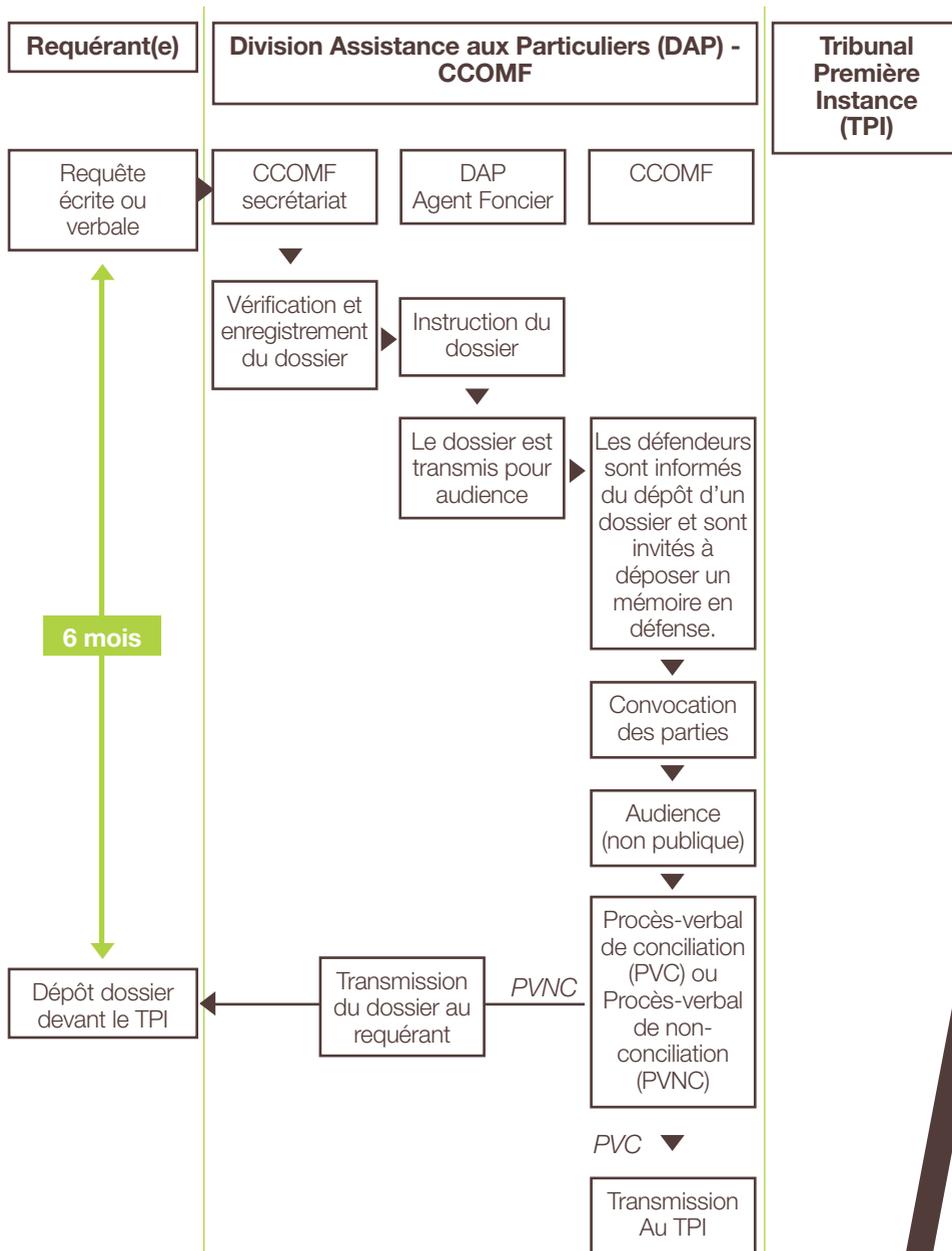
Toute personne ayant un intérêt personnel et direct au litige peut saisir la CCOMF.

Lors de l'instruction du dossier, l'agent foncier vérifie notamment le droit à agir du demandeur.



LA COMMISSION DE CONCILIATION OBLIGATOIRE EN MATIERE FONCIERE (CCOMF)

La procédure devant la CCOMF :



La procédure après à la CCOMF

En cas de PVC, les parties doivent présenter une nouvelle requête au TPI pour donner force exécutoire au procès-verbal de conciliation. La CCOMF transmet alors le procès-verbal au président du TPI.

En cas de PVNC, les parties doivent saisir le TPI si elles souhaitent poursuivre leur action.

Où déposer votre requête ?

Pour les terres situées aux Iles du vent, aux Tuamotu-Gambier, aux Marquises et aux Australes :

CCOMF de Papeete :

Rue Dumont d'Urville (Papeete), Orovini,
3ème étage, Immeuble TE FENUA
B.P. 114 – 98713 Papeete – TAHITI
Tél. : 40 47 18 47 / 40 47 18 38
Fax. : 40 47 19 00

Pour les terres situées aux Iles sous le vent :

CCOMF de Raiatea :

B.P. 44 – 98735 Uturoa – RAIATEA
Tél. : 40 60 05 25
Fax. : 40 60 05 27

Pour plus d'informations, veuillez vous rapprocher de la section « Accès au droit » de la Division Assistance aux Particuliers située au **3ème étage** de la Direction des affaires foncières, rue Dumont d'Urville (Papeete), Orovini, Immeuble TE FENUA

Les locaux sont ouverts au public du : Lundi au jeudi de 7h30 à 15h30 et le vendredi de 7h30 à 14h30.

Un formulaire explicatif est disponible auprès de la section « Accès au droit » de la DAP ou sur le site Internet de la direction des affaires foncières : www.affaires-foncières.gov.pf ou www.daf.pf

Site internet :

www.affaires-foncieres.gov.pf
ou
www.daf.pf

E-mail :

daf.direction@foncier.gov.pf

DAF Papeete

Rue Dumont d'Urville,
Orovini, Immeuble TE FENUA
B.P. 114 Papeete – TAHITI
Tél. : (689) **40 47 18 18**
Fax. : (689) **40 47 19 17**

**Horaires d'ouverture
au public :**

Du lundi au vendredi
de **7h30 à 15h30**
Le vendredi de **7h30 à 14h30**



GOUVERNEMENT
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

D

Direction
Affaires
Foncières

A

F