

LE DOMAINE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE



GOUVERNEMENT
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

D

Direction
Affaires
Foncières

A

F

DOMAINE PRIVE ET PUBLIC DE LA POLYNESIE FRANCAISE

La réglementation en vigueur

Les textes en vigueur relatifs à la gestion du domaine privé et public du pays sont les suivants :

- La délibération n°95-90 AT du 27 juin 1995 modifiée portant réglementation en matière de **constitution, d'administration et d'aliénation du domaine privé et de mise à disposition des biens immobiliers dépendant du domaine privé ou du domaine public de la Polynésie française** ;
- La délibération n°2004-34 APF du 12 février 2004 portant **composition et administration du domaine public en Polynésie française**.

La division de la Gestion du domaine est chargée de gérer et conserver le domaine privé et public du Pays. Elle est située au **1^{er} étage** de la Direction des affaires foncières, rue Dumont d'Urville (Papeete), Orovini, Immeuble TE FENUA.

Qu'est-ce que le domaine public du Pays ?

Le domaine public de la Polynésie française comprend **toutes les choses qui sont affectées à l'usage du public ou affectées à un service public** par la nature même du bien ou par un aménagement spécial, et, par suite, ne sont pas susceptibles de propriété privée.

Les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.



Qu'est-ce que le domaine privé du Pays ?

Le domaine privé du Pays comprend **tous les biens ne relevant pas du domaine public**.

Par le biais du déclassement et de la désaffectation, un bien du domaine public peut tomber dans le domaine privé.

En effet, **le déclassement est l'acte administratif qui fait sortir le bien du domaine public, et la désaffectation est l'opération qui met un terme à son utilisation**.

LOCATION D'EMPRISES DU DOMAINE PRIVE

DEFINITION ET TEXTE

Qu'est-ce qu'une location ?

Il s'agit d'un contrat de **louage d'une chose** par lequel le propriétaire s'engage à procurer la jouissance d'un bien pendant une durée déterminée et moyennant le paiement d'un prix.

LA DEMANDE

Dans quels cas faire la demande

- ▶ Lorsqu'il s'agit d'une nouvelle demande de location

Il convient de **s'assurer que la parcelle qui vous intéresse est libre de toute occupation, c'est à dire non louée et non affectée à un service public, à un établissement public ou à une collectivité publique**.

En général, les baux de terres domaniales sont consentis pour une durée de 9 années. Ces locations peuvent être renouvelables.

- ▶ Lorsqu'il s'agit d'un renouvellement de location

1 La demande de renouvellement doit être déposée au moins 6 mois avant l'échéance du bail en cours.

2 Le locataire doit avoir respecté les charges et obligations prévues dans son bail : avoir occupé (conformément à la destination autorisée), entretenu et mis en valeur le terrain.

Les biens susceptibles d'être loués :

Le domaine privé de la Polynésie française c'est à dire les parcelles domaniales peuvent être louées par des particuliers pour divers projets comme pour une habitation, pour de l'agriculture ou pour la construction d'un hôtel ou des activités touristiques (pension, ...).



3 Le locataire doit être à jour du paiement des loyers.

4 Le renouvellement est autorisé dans les mêmes conditions que le bail initial (superficie et durée) mais le loyer peut faire l'objet d'une augmentation.

- ▶ Lorsqu'il s'agit d'un transfert

Le demandeur doit obtenir l'accord de l'actuel locataire ou en cas de décès de ce dernier, l'accord de ses ayants droit.

La durée de l'instruction d'un dossier est de 4 mois approximativement.

L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Tarifs

Le prix des locations des terres domaniales est fixé par l'autorité compétente après avis de la commission des évaluations immobilières (CEI).

Ce prix est déterminé en fonction de la valeur vénale du fonds :

► **3%** pour le loyer des terres destinées à l'agriculture, à des aménagements hôteliers ou touristiques, à l'habitat social ou aux projets à caractère social, éducatif, sportif, culturel ou culturel réalisé par des congrégations et associations reconnues d'utilité publique ou d'intérêt général ;

► **5%** pour les autres cas.

Autorité compétente

C'est le conseil des ministres (CM) qui, en vertu du 19° de l'article 91 de la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, **prend tous les actes d'administration et de disposition des intérêts patrimoniaux de la Polynésie française.**

Cependant, l'article 92 1° permet au ministre en charge de la gestion du domaine de **prendre des décisions en la matière par délégation du CM.**



Pour plus d'informations veuillez vous rapprocher de la division du domaine situé au **1^{er} étage** de l'immeuble TE FENUA. Tél. : 40 47 19 81 / 40 47 18 49

DEFINITION ET TEXTE

L'occupation du domaine public est régie par la délibération n°2004-34 APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public en Polynésie française.

Le domaine public de la Polynésie française comprend toutes les choses :

- affectées à l'usage du public ;
- ou affectées à un service public par la nature même du bien ou par un aménagement spécial.

Le domaine public est **naturel** ou **artificiel**. La distinction est la suivante :

Le domaine public naturel se compose du domaine public maritime (tout ce qui n'a pas été aménagé mécaniquement), du domaine public fluvial (cours d'eau, lacs, sources, ...) et de la zone des cinquante mètres des îles Marquises dite des cinquante pas géométriques.

Le domaine public artificiel se compose des places aménagées spécialement pour l'accueil du public, du domaine public routier (les routes), du domaine public maritime (les ports avec leurs dépendances, les aménagements de littoral, les remblais), le domaine public aéronautique (les aéroports et aérodromes appartenant à la Polynésie française), le domaine public fluvial (aménagements ou déviations de cours d'eau, plans d'eau artificiels), le domaine public monumental, les édifices affectés à un service public.

Dans le cadre de l'exercice de son droit de propriété, la Polynésie française peut accorder des **autorisations d'occupation privative** du domaine public.

LES AUTORISATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC (AOT)

ARTICLES 6 ET 10 DE LA DÉLIBÉRATION N°2004-34 APF

L'occupation du domaine public

La Polynésie française peut autoriser un particulier à occuper le domaine public sous certaines conditions.

Ainsi, l'autorisation est délivrée :

- 1 préalablement à toute occupation ;
- 2 à titre précaire, temporaire et révocable ;
- 3 à titre personnel ;
- 4 en contrepartie du paiement d'une redevance.



Où s'adresser pour demander une AOT ?

- Direction des affaires foncières : Domaine public maritime (ponton, remblai, chenal) ;
- Direction des ressources marines : Domaine public maritime (parcs à poisson, exploitation piscicole, fermes perlières) ;
- Direction de l'équipement : Domaine public routier, fluvial et portuaire ;
- Direction de l'aviation civile : Domaine public aéroportuaire.

L'occupation du domaine public est soumise au paiement d'une redevance

Une occupation privative du domaine public est soumise à un principe de non-gratuité, sauf exceptions justifiées notamment par l'intérêt général.

En l'absence de réglementation fixant le montant de la redevance, celle-ci est calculée en fonction de la valeur d'usage de l'emplacement occupé et des avantages retirés par l'occupant de l'utilisation de cet emplacement.

LES CONTRAVENTIONS DE GRANDE VOIRIE (CGV)

(ARTICLE 27 DE LA DÉLIBÉRATION N°2004-34 APF)

La sanction de l'occupation sans titre du domaine public : la contravention de grande voirie

Toute occupation privative du domaine public sans autorisation constitue une **contravention de grande voirie (CGV)**. Celle-ci vise à réprimer les atteintes à l'intégrité du domaine public.

Le contrevenant encourt une amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe (1 500 €), amende qui peut être doublée en cas de récidive.

Il est également tenu à la remise en état du domaine public.

La procédure de CGV

- 1 Les agents assermentés de l'administration établissent un **procès-verbal** constatant l'infraction ;
- 2 Une copie du PV est notifiée au contrevenant ;
- 3 La Polynésie française saisit le **tribunal administratif** aux fins de jugement et de demande de remise en état du domaine public.

La procédure de contravention de grande voirie ne prend fin qu'une fois qu'il a été mis un terme à l'atteinte au domaine public.

L'INDEMNITÉ POUR OCCUPATION SANS TITRE DU DOMAINE PUBLIC

(ARTICLE 14 DE LA DÉLIBÉRATION N°2004-34 APF)

L'occupant sans titre est tenu au paiement d'une indemnité

L'occupant sans titre du domaine public est :

- ▶ celui qui n'a pas de titre l'autorisant à occuper le domaine public
- ▶ ou celui dont le titre est arrivé à échéance.

La Polynésie française doit réclamer une indemnité à l'occupant sans titre. **Cette indemnité correspond au montant des redevances qui auraient été exigées d'un occupant régulier et dont la Polynésie française a été frustrée.**

! ATTENTION :

Il ne faut pas confondre CGV et indemnité pour occupation sans titre. Ces deux procédures ont une finalité différente et font l'objet de deux actions distinctes.

PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES

- 1 L'autorité compétente en matière de gestion du domaine public est le **conseil des ministres** qui :
- 3 Liste non exhaustive des textes fixant le **montant de la redevance en matière d'occupation du domaine public** :

▶ délivre les AOT ;

▶ fixe le montant des redevances ;

▶ accorde une réduction voire une exonération de la redevance.

- 2 **C'est le conseil des ministres (CM)** qui, en vertu du 19° de l'article 91 de la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, **prend tous les actes d'administration et de disposition des intérêts patrimoniaux de la Polynésie française.**

Cependant, l'article 92 1° permet au ministre en charge de la gestion du domaine de **prendre des décisions en la matière par délégation du CM.**

Arrêté n°3 CM du 2 janvier 1992 modifié fixant le montant des redevances dues pour occupation du domaine public maritime.

Arrêté n°889 CM du 25 juin 2003 relatif aux redevances dues au titre des autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime à des fins d'exploitation perlicole.

Arrêté n°1157 DOM du 4 mars 1980 fixant les modalités de perception de la redevance d'extractions de matériaux d'origine corallienne.

Arrêté n°547 CM du 23 mai 1996 portant modification du montant des redevances pour l'extraction d'agrégats dans les rivières, cours d'eau et sur les bords de mer et dans les terrains privés.

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**



GOVERNEMENT
DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

D

Direction
Affaires
Foncières

A

F