

SYNTHÈSE DES ATELIERS SUR

L'INDIVISION & LA SÉCURISATION FONCIÈRE

entre les associations familiales de la Polynésie Française & la direction des affaires foncières



TUTERAÏ TANE, PIRAE, LES 6 ET 7 AOUT 2019

SOMMAIRE

Préambule.....	3
Introduction.....	4
1. Les différentes significations de l'indivision (atelier n°1).....	5
2. Outils de gestion et de sortie de l'indivision : Efficacité, limites et propositions (ateliers n°2 et 3).....	8
3. Priorités (atelier n°4).....	14

AVERTISSEMENT

Ce livret présente la restitution des ateliers tenus sur l'indivision et la sécurisation foncière tenus les 6 et 7 août 2019 avec 88 associations familiales traitant de ces questions en Polynésie française.

Cette restitution s'est voulue la plus fidèle possible sur ce que les associations familiales ont déclaré au cours de ces matinées organisées par la Direction des affaires foncières.

En cela, les éléments présentés ici ne reflètent pas le point de vue de l'administration mais pourront servir de base de travail pour des actions à court et moyen termes et des réflexions à long terme.

Bonne lecture !

Préambule



La terre est pour tous un fondement essentiel qui rythme nos vies de notre naissance et tout au long de notre parcours. Les petits enfants, les enfants, les parents, les grands-parents, tous arpentent la terre de nos ancêtres, que nous devons à la fois préserver et aussi transformer afin de l'adapter aux besoins des futures générations.

L'indivision est souvent perçue comme un frein au développement, un lieu où les affaires de terres se mélangent aux affaires de familles, où le temps de la résolution des conflits est réclamé par de multiples interlocuteurs administratifs, judiciaires, privés, où les familles rencontrent des difficultés à s'entendre.

La résolution de l'indivision passe, en ce sens, par la clarification et la mise en place d'outils de gestion de l'indivision et de sortie de l'indivision. Il est en effet tout à fait possible de vivre, pour une famille, sur une même terre, sans sortir de l'indivision. Cette gestion commune de la terre permet à chacun de s'y installer, d'y vivre, d'y élever une famille, en somme de se retrouver sur une terre qui fonde la cohésion des ascendants et des descendants.

Une terre peut aussi être partagée juridiquement, entre tous, afin que chacun puisse utiliser la parcelle dont il a droit comme il l'entend. La sortie d'indivision nécessite certes du temps, mais aussi de l'entente, de l'écoute, et des choix sur lesquels chacun doit s'entendre.

L'objectif de ce schéma directeur est bien de mettre en place, à terme, les outils de gestion et de sortie de l'indivision.

Pour réaliser cette démarche, il importe de recueillir des avis, remarques et opinions de l'ensemble des acteurs du foncier :
Magistrats, associations familiales, avocats, géomètres, médiateurs...

C'est dans ce cadre que la Direction des affaires foncières a organisé ces ateliers, afin de prendre le temps d'écouter les associations sur les difficultés rencontrées, sur les **outils juridiques existants** et de manière plus générale sur ce que représente l'indivision.

Introduction

Dans le cadre du lot 1 du Schéma directeur du foncier, Indivision et sécurisation foncière, il a été prévu de rencontrer l'ensemble des acteurs du foncier, et plus particulièrement les regroupements des familles travaillant au quotidien à la gestion ou à la sortie de l'indivision.

La Direction des affaires foncières (DAF) avait organisé une première rencontre le 6 mai 2019 dans ses locaux, avec EGIS Conseil, afin d'auditer 24 associations familiales sur les problèmes qu'elles rencontrent pour la sortie et la gestion de l'indivision. Le format des échanges n'avait pas permis de donner un temps de parole suffisant à chacun pour s'ex-primer. En effet, seulement quelques personnes ont pu faire part de leurs préoccupations.

Il a donc ainsi été décidé d'organiser un séminaire sur deux matinées, les 6 et 7 août 2019, dans les locaux de la DGEE (Direction générale de l'éducation et des enseignements) à Tuterai Tane à Pirae, afin de donner le temps à chacune des associations d'exprimer les difficultés, les problèmes mais aussi les idées d'amélioration que l'administration pourrait mettre en place.

Dans ce contexte, le Ministère de l'Economie et du domaine et la DAF ont accueilli 88 associations familiales, réparties en **quatre groupes**, animés par des facilitateurs et encadrés par des agents de la DAF et réunies autour de **quatre ateliers** dont les thèmes sont :

Atelier n°1 : Que signifie l'indivision pour vous ?

Atelier n°2 : Les outils d'aide à la sortie d'indivision sont-ils efficaces ?
(lacune, faiblesses, outils manquants)

Atelier n°3 : Priorisation des outils attendus par les associations familiales

Atelier n°4 : Restitution globale et présentation des priorités par un représentant de chaque groupe

L'**objectif** a été d'**ouvrir un dialogue** entre les associations familiales et l'administration, d'**écouter les retours d'expériences des familles** à travers les difficultés qu'elles rencontrent, et ainsi d'**alimenter en réflexions et en actions le travail de l'administration** afin d'améliorer et de faciliter la gestion et les partages des terres.

www.affaires-foncières.gov.pf
www.daf.pf

1. LES DIFFÉRENTES SIGNIFICATIONS DE L'INDIVISION

(ATELIER N°1)

La famille

L'**indivision**, lorsqu'il s'agit des familles, comporte deux versants, indissociables, comme les faces d'une même médaille : l'entente et le conflit.

Le conflit



Lorsque la famille est évoquée au regard de l'indivision, c'est pour qualifier les conflits, les difficultés relationnelles, les litiges, les mésententes, l'individualisme et les égos des partages difficiles.

Le champ lexical employé évoque les risques, « les sables mouvants », les problèmes, les déchirures, les blocages, les soucis, l'abandon, les conflits, l'ignorance, un partage difficile, la problématique de l'enfant « **FA'AMU** », le fait qu'il n'y ait « pas de communication » et jusqu'à appeler « à l'aide ! ».

L'indivision a des conséquences sur ces familles qui perdurent sur plusieurs générations et entre plusieurs souches. De cette indivision naissent des conflits, des litiges qui aboutissent bien souvent au tribunal.

L'entente

» » « **Ia ho'e te mau hua'ai** » « « «



Mais l'indivision évoque aussi la sécurité dans le sens où les biens familiaux restent dans la famille. Cela évite de vendre les terres à l'extérieur de la famille, ce que permet le Code civil. Or, pour les « Tupuna », les terres doivent rester au sein de la famille.

Ainsi, l'indivision implique de s'entendre (et donc de se parler). L'indivision concerne principalement les familles, les Fetii. Celles-ci doivent s'entendre sur l'issue qu'elles souhaitent à leur indivision :

- **La sortie d'indivision** – qui donne lieu à un titre de propriété individuel, basé sur un partage équitable ;

- **La gestion de l'indivision** – pour protéger et conserver le patrimoine de nos ancêtres.

L'indivision est alors une transmission de biens pour les enfants, pour la famille.
On parle dans ce cas de compromis, d'ententes, et d'accords.

L'histoire, le passé

L'histoire et les ancêtres ont aussi été longuement évoqués. L'indivision permet un attachement communautaire (ancêtre, terre, famille, regroupement) fort.

C'est un héritage de l'histoire, de la colonisation et des procédures de déclaration de propriété (naissance des « Tomite »). D'ailleurs, ces déclarations sont basées sur les occupations de l'époque, c'était une forme de **Aitau**.

L'indivision est dans ce sens synonyme de patrimoine, d'île, d'héritage, de possession, de souche, de communauté, et renvoie à une question clé :

« Qui sommes-nous ? »



Les professionnels du foncier (public et privé)

L'**indivision** c'est notamment aussi l'ensemble des professions qui gravitent autour des questions foncières, de gestion et de sortie de l'indivision. Il s'agit surtout de la multiplicité et complexité des procédures et des acteurs professionnels qui deviennent des obstacles à la sortie d'indivision.

Les frais de certaines professions réglementées (géomètres par exemple) ont été mis en avant.



Les terres, la propriété

- La terre héritée réfère plusieurs **dimensions temporelles** : celle du **passé**, celle des ancêtres, avec ces titres de propriétés qui sont à retrouver, pour réussir aujourd'hui à être prouvé par les descendants de ces ayants droits. L'indivision est peut-être une bonne chose car cela a permis d'éviter les ventes de terres.

- La deuxième dimension est **actuelle**, elle s'inscrit dans le présent avec la notoriété (actes terres « Tomite »), les biens, la spoliation (réelle ou ressentie), la complexité qui entraîne parfois des abandons, le partage et la construction (OPH).

- La troisième dimension est ce qui est à **venir**, et parfois de nouveaux problèmes qui se posent puisqu'après une sortie d'indivision, il y a un titre de propriété individuel, basé sur un partage équitable ; et après le partage, les familles se retrouvent sur des parcelles trop petites, voire inconstructibles, avec l'impossibilité d'avoir un prêt bancaire, un permis, et on se retrouve sans terre, sans « fare ».

Les outils de l'indivision

La gestion de l'indivision est souhaitée pour protéger et conserver le patrimoine de nos ancêtres.

Certaines pratiques comme le « **Aitau (prescription acquisitive)** » ou l'usucapion restent très problématique, car il n'y a pas d'équité entre celui qui « **Aitau** » et les autres membres de la famille qui se retrouvent sans parcelle ; c'est une utilisation abusive. La demande est claire :

Annuler cette pratique !

En termes d'outils, il y a débat sur le fait de remettre en place le « **To'ohitu** » à la place du tribunal foncier, ou pas. En effet, certains revendiquent les « **To'ohitu** », pendant que d'autres posent la question du contrôle de ces derniers.

Si l'absence de conformité de l'ancien et du nouveau cadastre a été soulevée, la nouvelle réglementation sur le « **Titrement** » ne doit pas favoriser les héritiers d'une terre habitants sur place (Rimatara ou Rurutu) au détriment de ceux qui habitent dans d'autres archipels.



3 - Outils de gestion de l'indivision



- ▷ Remise en place des « **To'ohitu** » (**Trust ou toohiti ou encore toopae ou encore SCI ou SAS**) pour favoriser la gestion de l'indivision, dans toutes les communes
- ▷ Création d'un **GIRTEC** polynésien (Groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriété)
- ▷ Proscrire les ventes de terres pour favoriser la location

- ▷ Empêcher que les terres soient vendues à des « étrangers »

4 - Familles, associations familiales, usagers

- ▷ Meilleure communication entre les associations et les institutions, les associations doivent mieux s'organiser entre elles
- ▷ Un inventaire des biens de chaque famille doit être réalisé au préalable afin d'identifier les terres occupées de celles restant à partager. Sachant que les terres ne sont pas extensibles et qu'elles ne peuvent pas être morcelées à l'infini

Etapes préalables avant toute saisine des autorités :

- o Etudes géotechniques ou autres sur les terres
- o Médiation / conciliation entre les souches/familles
- ▷ Protéger notre patrimoine familial, nouveau texte pour éviter la vente à l'extérieur de la famille
- ▷ *Regrouper les associations familiales existantes*
- ▷ Renforcer les connaissances auprès des personnes s'occupant des affaires d'indivision dans les associations familiales
- ▷ **Le patriarce reste le seul propriétaire, du patrimoine.** Tous ses ayants-droits ne disposent que de la jouissance, suffisant pour réaliser des projets



5 - Outils de sortie de l'indivision

- ▷ **Création d'une fédération d'associations familiales pour la sortie d'indivision**
- ▷ Favoriser les différentes formes de partages
 - o Partage partiel
 - o Partage sur la valeur vénale avec une rétribution sur la valeur monétaire

- o **Le médiateur/le conciliateur :**

Le médiateur aide les parties à élaborer un accord, la conciliateur élabore une décision puis recueille l'avis des parties.

6 - Réglementation, institutions et services administratifs

- ▷ Forte demande de transcription d'office des décisions judiciaires
- ▷ Intégration de l'enfant « **Fa'amu** » dans les partages
- ▷ Publication des généalogies homologuées par le tribunal
- ▷ Publication des notoriétés
- ▷ Magistrats, avocats, notaires : plus de cadres locaux performants et compétents
- ▷ Traduction des textes en tahitien, orienter les jeunes diplômés dans le domaine de la traduction
- ▷ Renforcer et améliorer la communication entre les services administratifs comme :

La **DAF** - Direction des Affaires Foncières
La **SAU** - Service de l'Urbanisme
La **DEQ** - Direction de l'Équipement

- ▷ L'urbanisme avec le **PGA** (Plan Général d'Aménagement), les **PPR** (Plan de Prévention des Risques) et la **direction de l'équipement** avec « *servitudes administratives – délibération 2004-34* » sont un « **frein** » à nos projets de sortie d'indivision
- ▷ Prévoir des passerelles DAF/autres services

Rue Dumont d'Urville, Orovini, Immeuble TE FENUA

www.daf.pf

7 - Direction des Affaires foncières



- Former le personnel afin de favoriser la polyvalence des agents
 - Les propriétaires doivent être remis au centre du dispositif
- ▷ Renforcer le nombre de curateurs afin qu'ils puissent représenter les souches absentes
- ▷ Création et diffusion du fichier réel (toutes les mutations intervenues sur un bien foncier)
- ▷ **Comment donner de la valeur aux documents de la DAF ? Pourquoi doit-on aller au tribunal pour se justifier ?**
- ▷ S'assurer de la tenue à jour des comptes hypothécaires en fonction des jugements rendus ou actes transcrits
- ▷ Permettre la commande en ligne des documents fonciers
- ▷ Problématiques avec l'identité des « **Tomite** » et des ayants droits
- ▷ Difficultés dans les recherches (« **Tomite** », nom des revendicants...)
- ▷ Permettre aux maires en tant que 1er magistrat de la commune de jouer le rôle de conciliateur/médiateur, pour les terres situées dans sa commune

8 - Accès aux documents fonciers / généalogie

- ▷ Mise en place d'aide pour former les généalogistes afin de faciliter le travail avec les associations familiales
- ▷ Faciliter l'accès aux données foncières à la DAF :
Guichet unique, **SPAA (Service du Patrimoine Archivistique et audiovisuel)**
- ▷ Forte demande d'un guichet unique : centraliser les données, actes d'état civil (suites réservées, transmission données de l'Eglise Mormone)
- ▷ Centralisation des données, de toutes les archives foncières.
Exemples : Les registres de **Londres (London Missionary Society)** qui contiennent les actes d'état civil devraient être rendus accessibles.
- Permettre un égal accès pour tous aux documents d'état civil permettant de justifier d'une filiation.



9 - Formation / Communication

- ▷ Mettre en place des formations/sensibilisations au foncier en Polynésie française
 - ▷ Partager via Facebook sur les dispositifs existants ;
- ▷ Formation d'un représentant de l'association pour se défendre au tribunal foncier
- ▷ **Affichage des recherches d'ayants droits** que le curateur effectue au **RDC** (rez-de-chaussée) de la **DAF** (direction des affaires foncières)
- ▷ Affichage des ventes de terres
- ▷ Affichage des modifications réglementaires
- ▷ Favoriser l'accès aux arrêts de la haute cour tahitienne
- ▷ S'informer, chercher l'information et se former aux règles de l'indivision, formation aux outils existants (**OTIA**...)
- ▷ Nécessité de fédérer les familles

10 - Tribunal foncier

- ▷ Création d'une « chambre de mise en état » :
Création d'une structure qui aide à constituer un dossier avant d'aller le déposer au tribunal ;

- ▷ **Création d'une chambre d'aide aux associations (ex : Association d'aide aux victimes – APAJ)** pour les particuliers et les associations)

APAJ

- ▷ Raccourcir les délais de traitements des procédures, encadrer, limiter le nombre de report de la procédure. Porter plainte contre l'avocat si délais trop long



www.apaj.net
Associations polyvalente d'actions socio-judiciaires

3 .

PRIORITÉS

(ATELIER N°4)

A la suite de ces deux matinées, 5 grands thèmes sont ressortis des débats:

1 - Généalogies

Rendre disponible les fichiers généalogique au format numérique et accessible en ligne
Disposer des bases de données existantes et les rendre disponibles et accessibles (Archives nationales des Outre-mer, London Missionary Society, Mormons, etc.)
Création d'une aide financière pour la prise en charge des frais de généalogiste
Intégration de l'enfant « **Fa'amu** » dans le partage

2 - Gestion de l'indivision

Forte demande d'outils pour la gestion de l'indivision :

- « **To'ohitu** » (remise en place),
- « **To'opae** »,
- « **To'otoru** »,

Société anonyme, Trust, fiducie, etc.
Suppression de l'usucapion

Dispositif législatif pour réserver le patrimoine familiale

3 - Tribunal foncier

Raccourcir les délais de traitement et encadrer le nombre de report
Automatisation de la transcription des jugements et exonération des frais

4 - Information/ Formation

Formation **OTIA** spécifique

Mise en place d'une formation et de guides de procédure pour la gestion et la sortie de l'indivision

Mise en place de guides pour :

- **AISI**
- **OTIA**
- ...

5 - Administration, services

Rétrocession des terres présumées domaniales (Polynésie française par défaut, spoliées)

Mise en place d'un guichet unique à la matière foncière

Meilleure cohérence entre les services

Exemple : Permis de construire, PPR, etc.

Révision des tarifs pour les géomètres et les notaires (onéreux)

Création d'un **GIRTEC** polynésien avec gestion tripartite Etat/Pays/Commune



Dans l'ensemble, les équipes ont senti le besoin pour les associations familiales de :

- Formations dédiées à l'indivision au sens large.

Quelque soit le point d'entrée, il y a un « parcours du combattant » qui attendent les familles et un besoin fort d'identifier les étapes à mettre en place et à venir, la nécessité d'identifier où l'on se situe, que ce soit sur la problématique intrafamiliale, les aides extérieures, ou les étapes législatives obligatoires.

La DAF pourrait mettre en place des cycles de formations dédiées aux nombreux sujets de l'indivision

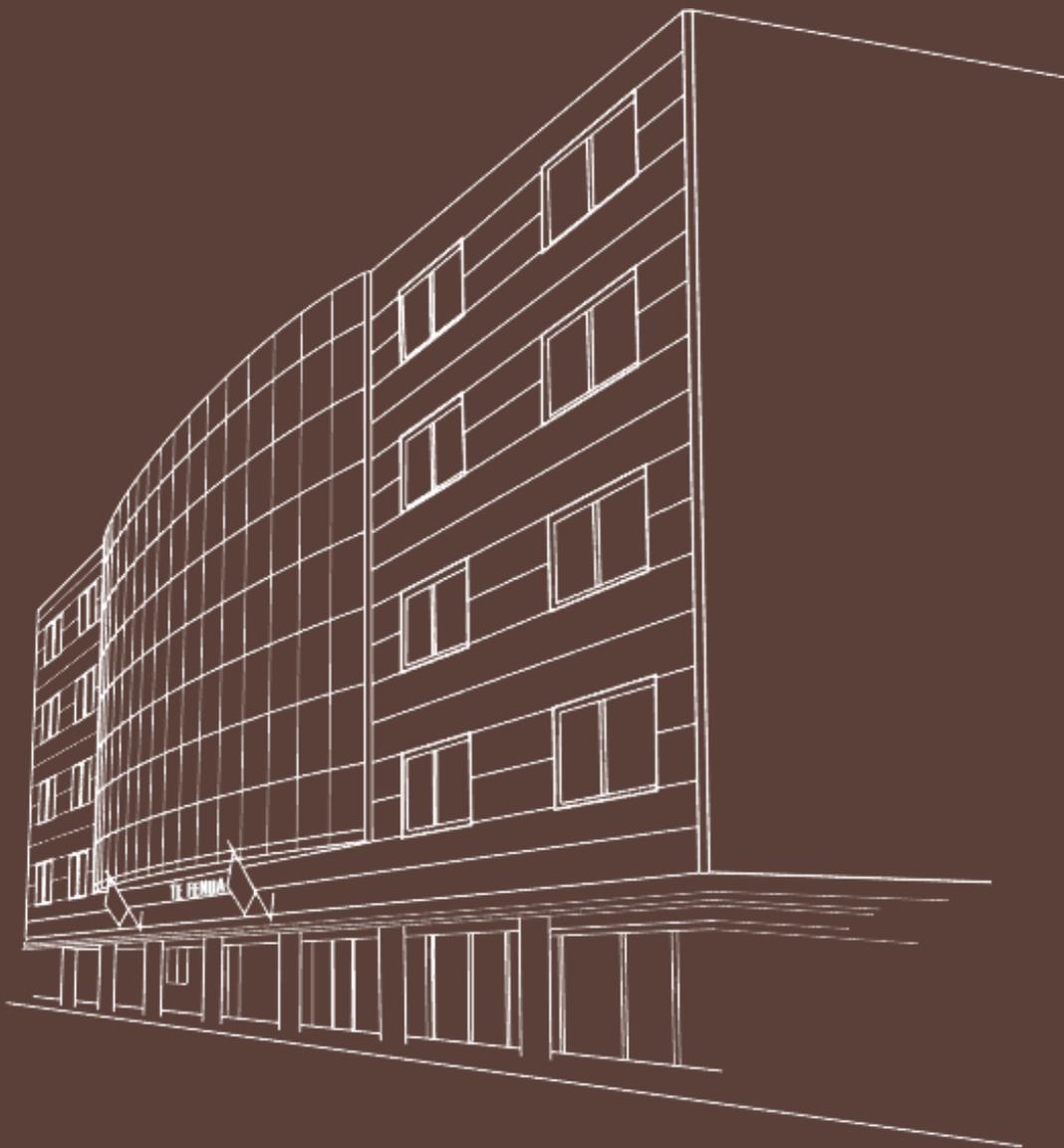
- Des opérations de communication permettant de mieux faire connaître les outils d'aide à la sortie d'indivision

- Des outils de gestion de l'indivision.

De nombreuses familles sont en demande de ces outils.

- Le guichet unique ; les familles souhaitent une simplification des démarches, une meilleure identification des étapes et un accès plus facile aux informations généalogiques (état civil, généalogie, aides, etc.)





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



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

