

LE PARTICULARISME FONCIER DES ILES DE RURUTU ET RIMATARA AU SEIN DE LA POLYNESIE FRANCAISE

*Hinatea Paoletti**

La problématique foncière, est d'une façon générale, très prégnante en Polynésie française. Une prise de conscience globale est amorcée depuis les cinq dernières années.

En effet, le gouvernement de la Polynésie française s'est engagé dans un processus d'encadrement réglementaire de la sphère foncière en général, ce qui a déjà permis la mise en oeuvre d'une série de «lois du pays» destinées à rationaliser ce secteur, et notamment les divers corps de métier qui y gravitent. C'est ainsi qu'ont été votées par l'Assemblée de la Polynésie française:

- La loi du pays n° 2014-16 du 25 juin 2014 portant réglementation de la profession de géomètre-expert foncier et de géomètre-topographe;

- La loi du pays n° 2016-12 du 12 avril 2016 modifiée portant réglementation de l'activité de généalogie en Polynésie française;

- La loi du pays n° 2017-37 du 30 novembre 2017 modifiée portant réglementation de la profession de médiateur foncier;

- La loi du pays n° 2017-38 du 30 novembre 2017 portant réglementation de l'activité d'agent de transcription en Polynésie française.

De plus, il a été institué «une aide financière en faveur des ménages disposant de revenus modestes destinée à prendre en charge tout ou partie des frais liés aux procédures de sortie de l'indivision immobilière, et ce, dans le cadre d'un partage judiciaire ou amiable», aux termes de la délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016.

* Chef de bureau du contentieux à la Direction des affaires foncières de la Polynésie française.

Par ailleurs, il est apparu nécessaire d'organiser en fin d'année 2017 un colloque sur la «Sécurisation foncière en Polynésie française» tant cette problématique préoccupante est source de tensions au sein de la société polynésienne.

Enfin, un projet de loi n° 293 portant diverses dispositions institutionnelles en Polynésie française est en ce moment même soumis à l'examen du Parlement. Ce projet comporte notamment plusieurs volets relatifs à l'indivision tels que l'aménagement de l'article 827 du code civil (partage par souche), l'aménagement de l'article 757-3 du code civil (droit de retour légal), l'aménagement du 1° de l'article 831-2 du code civil (attribution préférentielle), l'aménagement de l'article 887-1 du code civil (omission de l'héritier).

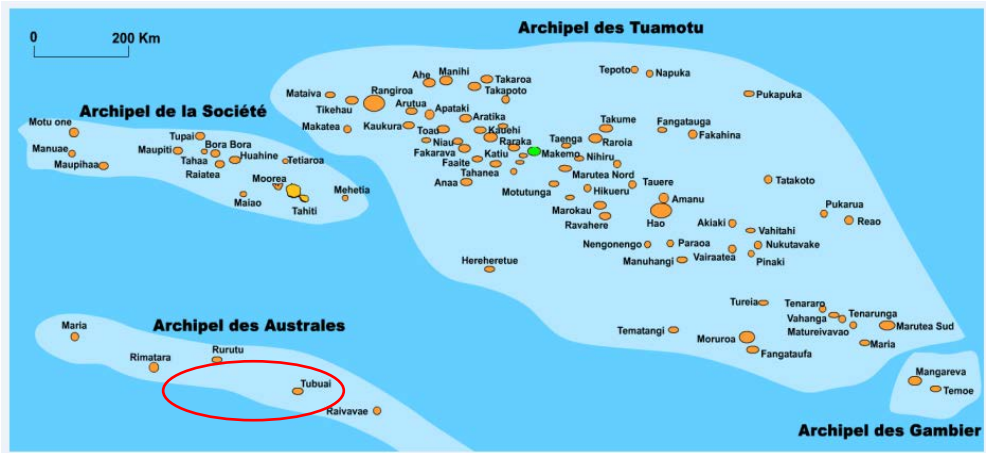
Toutes ces démarches sont la réponse à une attente très forte de la population polynésienne relativement au règlement de situations d'indivision successorale inextricables, qui se cristallisent souvent au travers de problématiques foncières d'une rare complexité.

C'est dans cette même dynamique que s'inscrit le projet de loi du Pays visant à organiser le titrement de certains immeubles sis à Rurutu et Rimatara, ces deux îles devant être regardées comme ayant un régime foncier sui generis au sein de la Polynésie française, aucun titre de propriété privée n'ayant pu y être établi ensuite de leur annexion aux Etablissements français de l'Océanie.

There has been much legislative activity in French Polynesia in recent years concerning land matters. This activity was a response to the pressures created by intractable and very complex issues relating to land ownership. The main issues arose from indivision following succession. This paper considers the impact of these developments on the unique land title situation in Rurutu and Rimatara where no private land title has been established since colonisation.

I INTRODUCTION

Les îles de Rurutu et Rimatara font partie de l'archipel des Australes qui est situé dans l'océan Pacifique et qui couvre une superficie totale d'environ 152 km², dans la partie la plus méridionale de la Polynésie française.



Le régime foncier de ces deux îles doit être qualifié de sui generis, celles-ci ayant été exclues du processus réglementaire mis en place en matière foncière ensuite de l'intervention des traités de protectorat les 27 et 29 mars 1889¹, puis de leur annexion aux Etablissements français de l'Océanie proclamée le 25 août 1900². Il est encore déterminant de signaler que le code civil n'a été promulgué dans ces deux îles que très tardivement suivant décret du 5 avril 1945³.

-
- 1 Procès verbal de l'établissement du protectorat de la France sur les îles de Rurutu (27 mars 1889) et Rimatara (29 mars 1889).
 - 2 Promulgation du code civil avec la loi tahitienne du 28 mars 1866 sur l'organisation judiciaire tahitienne, parue au *Journal Officiel des Etablissements français de l'Océanie* du 28 avril 1866 intervenue en loi du 29 mars 1866.
 - 3 Décret abrogeant les juridictions indigènes aux îles sous-le-vent et aux îles Rurutu et Rimatara du 5 avril 1945.

**PROCÈS-VERBAL de l'établissement du Protectorat de la France
sur l'île Rurutu.**

Aujourd'hui vingt-sept mars mil huit cent quatre-vingt-neuf, le Protectorat de la France sur l'île Rurutu a été consacré de la manière suivante :

« La veille, une députation, composée du Roi, entouré de tous les membres de son Gouvernement, s'était présentée à bord de l'avis la *Dives*, portant le pavillon de M. Th. Lacascade, chevalier de la Légion d'honneur, commandeur de l'ordre royal du Cambodge et Gouverneur des Établissements français de l'Océanie, à l'effet de solliciter la protection de la France sur Rurutu. »

Après que les conditions de ce Protectorat eurent été discutées et acceptées, le Gouverneur se rendit à la demande du gouvernement de Rurutu.

En conséquence, aujourd'hui, à huit heures du matin, en présence du Roi et de son gouvernement, de M. le pasteur Viénot, chargé des négociations près des autorités de Rurutu ; de M. le capitaine d'artillerie Bernard, de M. l'interprète principal Cadousteau et entouré de toute la population ; le Gouverneur, après une courte allocution dans laquelle il fit ressortir les avantages de la nouvelle situation faite à Rurutu, ordonna d'arborer le pavillon du Protectorat, formé par l'ancien pavillon de Rurutu surmonté, à son angle supérieur, des couleurs françaises. Arrivé au bout du mât, le drapeau fut salué par les cris souvent répétés de : Vive la France ! Vive Rurutu ! et par une salve de 24 coups de canon faite par la *Dives*.

En conséquence de cet acte, le Roi et le Gouvernement de Rurutu conservent, sous le contrôle de la France, tous leurs droits et prérogatives antérieurs ; il n'est rien changé ni aux lois, ni aux coutumes, ni à l'administration du pays. Toutefois, le Gouvernement français aura seul la direction des affaires extérieures et de l'administration de la justice à l'égard des Français et des étrangers.

Signé : TEURUARI IV, Roi.

TAHUKA V.
ATITOA I.
TEINAROURIFENUA I.
ATAIRAI I.
TANEHOANUU.

Signé : TH. LACASCADE.

CH. VIÉNOT.
BERNARD.
CADOUSTEAU.

Cette exclusion, qui en réalité doit plutôt être considérée comme une omission, est devenue au fil des années de plus en plus prégnante, notamment avec la mise en place du cadastre, et la progression des exigences en termes de garanties dans le cadre des mutations immobilières.

C'est ce singularisme combiné à la modernisation galopante de la sphère foncière qui a rendu nécessaire une réflexion juridique dédiée afin que puisse être palliée la différence de traitement, en termes de propriété immobilière, entre les terres situées à Rurutu et Rimatara et celles sises sur des 116 autres îles de la Polynésie française.

Dans ce contexte, et afin d'appréhender de façon optimale les enjeux en présence, il convient de revenir brièvement sur l'histoire foncière en Polynésie française, à l'origine du clivage entre les îles de Rurutu et Rimatara et le reste du territoire (II). Ensuite, l'arrivée du cadastre et son impact seront présentés (III), afin de comprendre l'évolution de l'orientation jurisprudentielle en la matière (IV), et d'étayer le positionnement du projet règlementaire dédié à ces deux îles (V).

II HISTORIQUE FONCIER EN POLYNÉSIE FRANÇAISE

Aujourd'hui en Polynésie française, le régime juridique applicable aux dépendances foncières est le même quelque soit la situation géographique du bien concerné.

Cependant, l'appréhension des litiges en matière foncière, comme la sécurisation des titres fonciers anciens induit que soient prises en compte certaines spécificités historiques liées au processus d'annexion. En outre, les îles de Rurutu et Rimatara sont un cas anomal au sein du régime foncier polynésien contemporain, ce dernier ayant en définitive atteint un certain équilibre juridique.

L'occurrence de telles circonstances sont le fruit d'un processus d'annexion au Protectorat français échelonné pour les différents archipels, et même de certaines îles au sein même de ces archipels. Ce phénomène, qui s'explique dans les faits par une «colonisation pacifiste» a engendré un fractionnement de la norme légale au fur et à mesure de ces adhésions plus ou moins «dociles»

En outre, il faut encore souligner les spécificités de certains archipels voire de certaines îles qui ont nécessité la mise en place de systèmes fonciers légèrement adaptés, constituant ainsi autant de variantes au système primitif.

Dès lors, afin de comprendre la spécificité foncière des îles de Rurutu et Rimatara, il est déterminant de dresser un état de la structure administrative des îles de la Polynésie française au milieu du XIX^{ème} siècle. En effet, contrairement au découpage administratif actuel, la société polynésienne ancienne se composait de 4 ensembles:

- Les royaumes indépendants administrés par des entités locales autonomes et libres. C'est le cas de Rapa, Mangareva, Rurutu, Rimatara, Huahine et Maiao, Bora-Bora et Maupiti, Raiatea et Tahaa;
- Les îles Marquises dont le territoire était réparti entre plusieurs tribus souvent rivales;
- Les Tuamotu de l'Est que les pratiques anthropophages ont plongé dans l'anarchie;
- Le royaume de Tahiti et ses dépendances dit royaume Pomare composé de Tahiti, Moorea, Tubuai, Raivavae, des îles Tuamotu de l'ouest et du centre.

C'est au sein de ce dernier «royaume» que les prémices d'une gestion foncière ont été esquissées avec la loi tahitienne du 24 mars 1852 sur l'enregistrement des terres⁴. Ce texte pose ainsi les bases du système dit de «l'inscription de la propriété foncière».

4 Loi tahitienne du 24 mars 1852 sur l'enregistrement des terres.

Aux termes de l'article 1^{er} de ce texte pionnier en la matière, «les propriétés immobilières seront inscrites sur un registre public. L'inscription fera connaître le nom, les limites et la contenance approximative des terres inscrites». En pratique, cette procédure destinée à l'élaboration de titres de propriété fonciers s'articulait tel que suit:

- Inscription par la commission du district de la déclaration de propriété du revendiquant sur un registre public;
- Soumission immédiate de cette inscription à l'assemblée de district:
 - si pas d'opposition: inscription définitive et propriété privée consacrée;
 - si opposition: renvoi devant les tribunaux compétents.

Afin de prendre en compte la promulgation du code civil intervenue en 1866⁵ au sein de ce Royaume Pomare, il a été procédé à l'élaboration d'un nouveau texte plus abouti, toujours dans l'objectif de parvenir in fine à la délivrance de titres de propriété privée.

C'est dans ce contexte qu'est intervenu le décret du 24 août 1887⁶ relatif à la délimitation de la propriété foncière dans les Etablissements français de l'Océanie. Celui-ci s'applique «à Tahiti, Moorea, aux districts organisés des Tuamotu, à Raivavae et à Tubuai» et met en place une procédure de déclaration foncière beaucoup plus élaborée puisqu'y est prévue une publication et donc une potentielle opposabilité aux tiers. Le processus était le suivant:

- Réception d'une déclaration de propriété individuelle et unilatérale inscrite sur le registre du district concerné;
- Publication de cette déclaration au journal officiel ouvrant un délai d'opposition;
- Etablissement d'un titre de propriété soit suite à une publication non contestée, soit suite à la décision du conseil de district statuant sur les oppositions.

C'est donc de cette façon qu'à été originellement conçue la propriété privée en Polynésie française.

En parallèle, le patrimoine public (initialement désigné sous l'appellation «domaine du district»), a quant à lui été façonné «par défaut». En effet, le décret du 24 août 1887 constitue pour l'entité publique un mode d'acquisition légal, toutes les

5 Promulgation du code civil avec la loi tahitienne du 28 mars 1866 sur l'organisation judiciaire tahitienne, parue au *Journal Officiel des Etablissements français de l'Océanie* du 28 avril 1866 intervenue en loi du 29 mars 1866.

6 Décret du 24 août 1887 relatif à la délimitation de la propriété foncière dans les Etablissements français de l'Océanie

fois qu'un immeuble n'aura pas fait l'objet de prétentions privées. Ceci résulte de la combinaison des articles 1^{er} et 11 du décret qui énoncent que «Tout français indigène ou toute personne issue d'un indigène se prétendant propriétaire d'une terre non encore inscrite [...] sera tenu [...] d'en faire en personne ou par fondé de pouvoir, déclaration auprès du conseil de district de la situation de la terre [...]». «Tout le territoire non réclamé dans le délai fixé par l'article 1 sera réputé domaine du district».

Par la suite, ce décret a été étendu à toutes les autres îles qui composent la Polynésie française, sous des formes parfois légèrement différentes, mais toujours avec le même mécanisme.

Cependant, aucun texte n'est venu étendre à Rurutu et Rimatara le décret du 24 août 1887 ni d'ailleurs aucune autre texte instaurant une procédure de déclaration des terres.

Il est ainsi à ce stade aisé de comprendre l'enjeu actuel, d'autant que depuis la fin du XIX^{ème} siècle jusqu'à ce jour, aucune mesure réglementaire n'est intervenue pour tenter d'atténuer le clivage foncier qui existe entre Rurutu, Rimatara et le reste de la Polynésie française.

A ce dernier égard, la prise de conscience des autorités polynésienne est très récente, puisque les travaux d'élaboration du projet de loi de Pays ont été initiés en 2017.

III EVOLUTION CADASTRALE AUX AUSTRALES

Aujourd'hui cet ancrage historique peut être matérialisé grâce à l'avancée des opérations de cadastre sur ces îles qui illustre de façon flagrante le rapport préoccupant entre les parcelles privées et les parcelles publiques, ces dernières représentant entre 66% et 74% du territoire.



Sur ces deux cartes, seules les parcelles non colorées sont privées ensuite de la transcription:

- soit d'actes de mutation irréguliers dont il a été décidé de tenir compte;
- soit de décisions de justice rendues la plupart du temps en matière d'usucapion.

Les opérations de cadastre primitives ont ainsi permis d'élaborer ce que l'on appelle couramment l'«ancien cadastre», qui s'illustre au travers des «procès verbaux de bornage» dressés suite au déplacement sur site de géomètres mandatés par le service administratif alors en charge du cadastre. Leur mission consistait dans un premier temps à lever la topographie des terres et à en fixer les limites avec l'accord des personnes présentes sur place et/ou avec celui des personnes qui s'en estimaient propriétaires, et dans un second temps à consigner l'identité des personnes présentes sur place.

Ainsi, le procès verbal de bornage comporte deux pages. Sur la première figure le nom de la terre, sa superficie, ses abornements ainsi que les personnes rencontrées sur place. Sur la seconde, sont consignés les signatures des personnes qui s'estiment propriétaires du bien, ou de leur représentant, les signatures des riverains (pour les limites), le «titre présenté», et parfois des observations diverses.

ETABLISSEMENTS FRANÇAIS DE L'OCEANIE
SERVICE DU CADASTRE

Circoscription des *Rurutu*
Ile de: *Rurutu*
District de: *Arava*

Procès-verbal de bornage n° *191*
Nom de la terre: *Janau*

L'an mil neuf cent cinquante *trois* et le *Fevrier*
Je soussigné, *Mme de Bouchelet, géomètre en chef* de la Brigade
du Cadastre de *Rurutu*, ai, conformément aux dispositions de
l'arrêté du 9 août 1927, procédé au levé du plan et à la délimitation de la terre *Janau*
sise au district de *Arava*
Ile de *Rurutu* Archipel des *Polynésies*

attribuée par
à M. *AAE & APO*

Cette terre d'une superficie de *0,40,00* m² est bornée:

*NNE par TEAVA (C)
ENE par ANAVU (C)
SSW par ANAVU (C)
W par Rurutu*

et des bornes ont été placées conformément aux indications portées au plan N° *191* de ladite terre.

Fait à *Rurutu* les jour, mois et an que dessus.
Le Géomètre de la Brigade du Cadastre
[Signature]

A Papeete, le 19
Le Chef du Service du Cadastre,

Nom de la terre

Personne désignée
comme «attributaire»
de la terre

Superficie et
abornements de la
terre

APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE BORNAGE
par les intéressés soussignés et leur requête

Noms des signataires	Titres personnels	Signatures
<i>Alamua a OPOU (Maire de AAE)</i>	<i>[Signature]</i>	<i>Alamua a OPOU</i>

Noms des propriétaires rivaux ou parties des opérations ont été effectuées, en qui est reconnu leur titre	Signatures
<i>Mme Teava (C)</i>	<i>Teava</i>
<i>Mme Anavu (C)</i>	<i>Anavu</i>

RENSEIGNEMENTS FOURNIS PAR LE CONSEIL DE DISTRICT

Propriétaire apparent
Occupant trentenaire:

CERTIFIÉ EXACT:
Le Président du Conseil de district,
[Signature]

Observation importante: Les renseignements et signatures contenues dans cette partie du procès-verbal de bornage n'engagent pas la responsabilité de l'Administration qui ne les a ni vérifiés, ni certifiés.
(Voir circulaire de Service du 15 juin 1951)

«Titre présenté»

Nom et signature des
«attributaires»

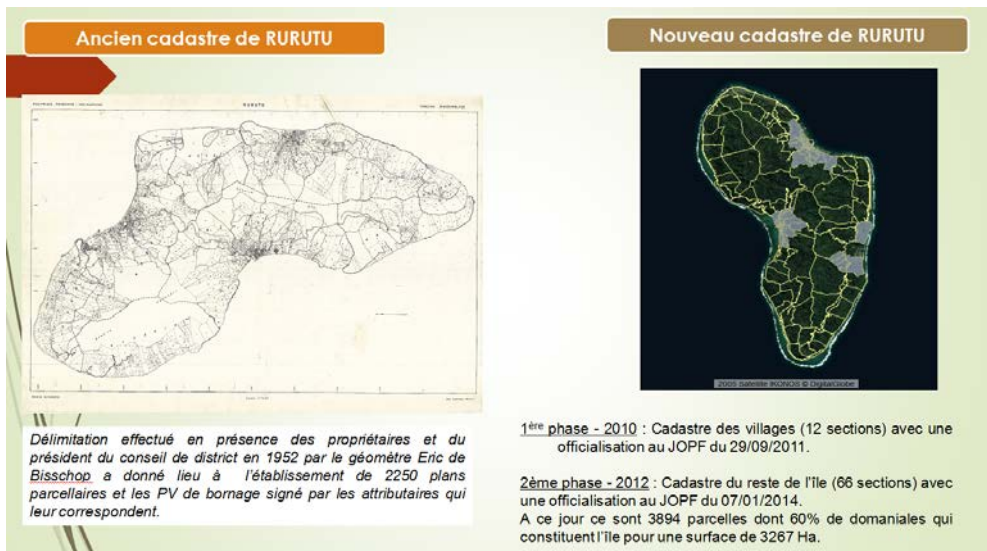
Nom et signature des
riverains

Ainsi, ces travaux d'élaboration cadastrale, qui ont débuté sur les îles de Rurutu et Rimatara en 1952 ont abouti à la délimitation de 2 250 terres à Rurutu et 1 550 terres à Rimatara, enregistrées sous la forme de procès verbaux de bornage tel que reproduits ci-dessus, auxquels un plan parcellaire était associé.

Par la suite, sont intervenus des chantiers de rénovation cadastrale qui ont abouti à ce que l'on appelle le «nouveau cadastre». Ce travail a évidemment eu pour point de départ les procès verbaux de bornage dressés dans les années 50 et consistait pour l'essentiel en une «modernisation» de l'outil cadastre.


Le cadastre rénové innove dans le sens où les parcelles qui y sont référencées sont désormais soumises à la «conservation cadastrale», c'est-à-dire que le référencement cadastral est mis à jour dès lors qu'un acte de mutation immobilière est soumis à la formalité de la transcription. Cette évolution qui peut paraître tant anodine que tardive en comparaison avec le système du fichier réel national, constitue pourtant une avancée significative en Polynésie française.

Ce progrès a été imposé dès 1990 dans le cadre de la mise en œuvre de la délibération n°90-126 AT du 13 décembre 1990 fixant le mode et les formalités d'établissement, de rénovation et de conservation du cadastre sur le territoire de la Polynésie Française⁷.




⁷ Délibération n° 90-126 AT du 13 décembre 1990 fixant le mode et les formalités d'établissement, de rénovation et de conservation du cadastre sur le territoire de la Polynésie Française.

Ancien cadastre de RIMATARA



Délimitation effectuée en présence des propriétaires et du président du conseil de district en 1952 par le géomètre Jean Cros a donné lieu à l'établissement de 1550 plans parcellaires et les PV de bornage signé par les attributaires qui leur correspondent.

Nouveau cadastre de RIMATARA



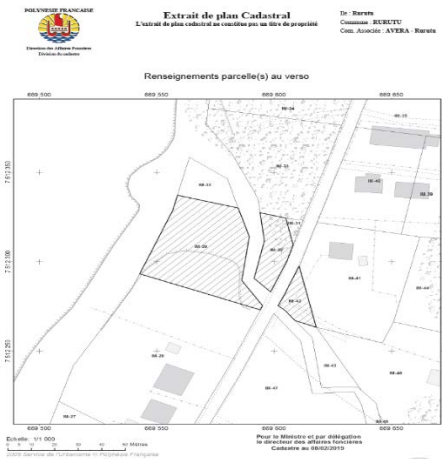
1^{ère} phase - 2006 : Cadastre des villages (7 sections) avec une officialisation au JOPF du 24/01/2008.

2^{ème} phase - 2011 : Cadastre du reste de l'île (17 sections) avec une officialisation au JOPF du 27/09/2012.

Ainsi, aujourd'hui le cadastre conserve au sein d'un «extrait de plan cadastral», un «plan» qui représente une parcelle cadastrale, auquel est associée une «matrice cadastrale» qui indique le propriétaire de cette parcelle.

Dès lors, si les procès verbaux de bornage constituent bien le point de départ du cadastre actuel à Rurutu et Rimatara, ils ne sont aujourd'hui plus le seul élément à prendre en considération dans le cadre de l'établissement de la propriété privée, circonstance qui bien évidemment se cristallise à la lecture de la matrice cadastrale qui indique généralement «Polynésie française; registre cadastral des PV... [nom de l'attributaire au procès verbal de bornage]».

Extrait de plan cadastral



Extrait de plan Cadastral
L'extract de plan cadastral est constitué par un titre de propriété

Parcelle	Section	Statut	Propriétaire
06-30	1023	AANAU 1	POLYNÉSIE FRANÇAISE (sans nombre) registre cadastral des PV Actes de born de Mator ANO Ass en Act date de 11/06/1899 à Anava REBUTU, assisté de 07/09/1911 à Anava, REBUTU) veuve de M. OPUU Actes de born de 1881 à Anava, REBUTU) registre cadastral des PV
06-30	441	AANAU 1	POLYNÉSIE FRANÇAISE (sans nombre) registre cadastral des PV Actes de born de Mator ANO Ass en Act date de 11/06/1899 à Anava REBUTU, assisté de 07/09/1911 à Anava, REBUTU) veuve de M. OPUU Actes de born de 1881 à Anava, REBUTU) registre cadastral des PV
06-40	211	AANAU 1	POLYNÉSIE FRANÇAISE (sans nombre) registre cadastral des PV Actes de born de Mator ANO Ass en Act date de 11/06/1899 à Anava REBUTU, assisté de 07/09/1911 à Anava, REBUTU) veuve de M. OPUU Actes de born de 1881 à Anava, REBUTU)



Concrètement, l'île de Rurutu compte aujourd'hui 2 576 habitants pour une superficie totale de 3 267 hectares. Le cadastre référence 3 894 parcelles dont 66% appartiennent à la Polynésie française.

Quant à Rimatara, l'île accuse une superficie de 907 hectares pour 785 habitants. Le cadastre référence 2 325 parcelles dont 74 % sont domaniales.

Sur le fond, les procès-verbaux de bornage, réalisés lors des premières opérations de délimitation foncière à partir de 1952 faisaient couramment référence aux partages indigènes ancestraux. A aucun moment la question de l'absence de titre de propriété n'a été évoquée, d'autant que le plus souvent, les occupations postérieures à l'établissement de l'ancien cadastre demeurèrent conformes aux possessions ancestrales.

Ainsi et bien que ne bénéficiant d'aucun titre de propriété foncière, les habitants des îles de Rurutu et Rimatara ont légitimement pu croire en leur qualité de propriétaire, qu'ils pensaient consacrée par lesdits procès verbaux de bornage.

Lors des travaux de rénovation cadastrale entamés sur ces îles en 2008, les informations contenues au sein des procès verbaux de bornage furent conservées dans le corps même de la matrice cadastrale, avec comme motivation première l'accès à l'information. Pourtant, aucune procédure de déclaration foncière n'ayant été mise en place dans ces îles, la réalité juridique imposait que soit indiquée la Polynésie française comme unique propriétaire à la matrice cadastrale.

Ce positionnement altruiste de l'autorité administrative a permis un accès large à l'information cadastrale. Il s'en est suivi un mécontentement certain du fait de l'apparition de l'entité «Polynésie française» dans la matrice cadastrale. En réaction, les intéressés ont massivement saisi les tribunaux compétents d'actions pétitoires visant à la reconnaissance effective de droits fonciers jusqu'alors exclus de toute la réglementation foncière tant récente qu'ancienne.

IV L'EVOLUTION JURISPRUDENTIELLE

Le régime foncier des îles de Rurutu et Rimatara n'est déterminé jurisprudentiellement que depuis le 23 avril 2008, avec l'intervention du jugement dit POAREU rendu par la chambre foraine du Tribunal de première instance de Papeete⁸. Cette décision de justice, va pour la première fois, juger que les biens fonciers situés sur l'île de Rurutu sont des «*biens sans maître*» au sens de l'actuel article 713 du code civil, ces derniers n'ayant «pas fait l'objet de la procédure systématique des droits fonciers instituée dans les autres parties du territoire». Ainsi,

8 Jugement n°49-49 du 23 avril 2008 - TPI Papeete, chambre foraine.

ces biens entrent dans le patrimoine de la Polynésie française en application de l'article 13 de la délibération 95-90 du 27 juin 1995⁹.

La motivation du premier juge est retranscrite ci-dessous.

L'île de RURUTU n'a pas fait l'objet de la procédure de constatation systématique des droits fonciers instituée dans les autres parties du Territoire ; en effet, l'ordonnance du 30 octobre 1877 portant régularisation des titres de propriété et le décret d'application du 24 août 1887 relatif à la délimitation de la propriété foncière dans les établissements français de l'Océanie, qui a concerné les îles de Tahiti, Moorea, les districts des Tuamotu, Tubuai et Raivavae, n'a pas été étendu à RURUTU ;

Les requérants soutiennent, sans apporter la preuve de leurs liens successoraux avec les rois de Rurutu, qu'ils sont propriétaires ; or, ils ne peuvent produire aucun titre ni aucun acte justifiant de leur occupation et de leur qualité de propriétaires ;

Il y a lieu en conséquence de faire application des dispositions du code civil et notamment de ses articles 711 à 713 qui disposent : «La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. Elle s'acquiert aussi par accession ou incorporation et par prescription. » ;

Dès lors, les biens qui n'ont pas de propriétaires constituent des biens sans maître ;

Or, les biens qui n'ont pas de maître et qui sont situés sur le territoire de la Polynésie française appartiennent à la Polynésie française, en vertu de l'article 13 de la délibération de l'Assemblée territoriale n° 95-90 du 27 juin 1995 que : « Les biens vacants et sans maître appartiennent au territoire. Ils peuvent être transférés aux communes dans les conditions fixées par la loi. » ;

Cette décision a été confirmée en appel, puisque suivant arrêt du 12 août 2010¹⁰, la Cour d'appel de Papeete validait le principe selon lequel, en l'absence de mise en place de procédure systématique de déclaration des terres à Rurutu, «les terres litigieuses ont été présumées sans maître». La Cour précisait encore que «ces terres sont domaniales, en application de la législation locale applicable à la date de

9 Délibération n°95-90 AT du 27 juin 1995 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 du territoire.

10 Arrêt n° 419 du 12 août 2010 - CA Papeete.

l'accession à la propriété, c'est à dire bien avant l'entrée en vigueur du nouvel article 713 du code civil, qui n'a été promulgué qu'en 2004».

Un raisonnement similaire a encore conduit la Cour d'appel de Papeete, le 29 avril 2010¹¹ à dégager des règles de preuves exorbitantes pour Rurutu en matière de revendication foncière: «L'île de Rurutu, par exception à ce qui est le régime foncier particulier de la Polynésie française dans sa majeure partie, n'a pas fait l'objet d'une procédure systématique d'établissement des titres fonciers. Dans ces conditions, la preuve de la propriété s'y fait selon les règles du code civil, c'est à dire essentiellement par titres translatifs ou par preuve de l'usucapion et à défaut par les présomptions les meilleures et les mieux caractérisées».

Ainsi, depuis plus de dix ans, tel est le cap qui est fixé par les instances judiciaires polynésiennes quant aux problématiques foncières concernant l'île de Rurutu. Ce positionnement a bien évidemment été étendu à l'île de Rimatara qui se trouve très exactement dans la même situation de droit.

Très récemment, le 9 août 2018, la Cour d'appel de Papeete¹² est venue bouleverser cette jurisprudence bien établie en jugeant:

Sur l'île de Rurutu (archipel des Australes), à défaut de procédure de revendication systématique mise en place par les autorités publiques, les terres n'ayant pu faire l'objet de revendication sont réputées domaniales. Cependant, pour respecter l'égalité entre tous les citoyens, les habitants de Rurutu ne peuvent pas se voir privés de leurs éventuels droits de propriété au seul motif qu'aucune procédure de revendication n'a été mise en place sur leur île. C'est pourquoi, il y a lieu de considérer que les procès verbaux de bornage établis par l'autorité publique dans les années 1950, s'il ne constitue pas un titre de propriété, permettent d'établir une présomption de propriété. Chacun de ces procès verbaux indiquant qui est alors reconnu comme attributaire, cette présomption doit être considérée comme suffisamment forte pour combattre la réputation qu'une terre serait domaniale, d'autant plus que le terme « attributaire » pouvait laisser à penser aux citoyens désignés comme attributaire que l'autorité publique reconnaissait ainsi leurs droits de propriété.

C'est ainsi, au nom du principe d'égalité entre tous les citoyens, que la Cour façonne, au profit des ayants droits de l'attributaire au procès verbal de bornage, une présomption simple de propriété. La Cour précise que cette présomption surpasse celle de la domanialité de ces biens sans maître.

11 Arrêt n° 236 du 29 avril 2010 -CA Papeete.

12 Arrêt n°54 du 9 août 2018- CA Papeete.

Cette nouvelle position de principe a été suivie par le Tribunal foncier de la Polynésie française, qui suivant un jugement du 23 août 2018¹³, précise aux termes d'une argumentation plus circonstanciée:

La réunion d'un PV de bornage et d'une possession concordante, mieux encore qu'une possession trentenaire, constitue une preuve de propriété solide qui en pratique, dans le cas de Rurutu, ne pourra pas être combattue.

Il apparait donc que, pour le premier juge, le procès verbal de bornage seul ne suffise pas à établir la présomption de propriété annoncée par la Cour d'appel puisque celui ci ajoute une condition de «possession concordante».

Ainsi, les développements qui précèdent sont révélateurs du climat procédural en matière foncière sur les îles de Rurutu et Rimatara. Les récents tâtonnements prétoriens témoignent d'une prise de conscience généralisée quant à la problématique foncière sui generis de ces îles.

C'est dans ce contexte que le gouvernement de la Polynésie française a manifesté sa volonté d'encadrer cette situation en créant une réglementation dédiée, à titre exceptionnel et temporaire.

V LE PROJET DE LOI DU PAYS VISANT A ORGANISER LE TITREMENT DE CERTAINS IMMEUBLES SIS A RURUTU ET RIMATARA

Un projet de texte est ainsi en cours de finalisation en Polynésie française, celui-ci visant à délivrer des titres de propriété privée relativement aux biens situés sur les îles de Rurutu et Rimatara.

Dans cette perspective, afin que l'entité publique puisse mettre en œuvre ce dispositif, il est évident que le postulat de départ imposé est celui dégagé par la jurisprudence en 2008, c'est-à-dire la qualité de «biens sans maître» des terres à titrer. Ce n'est qu'à cette condition que lesdits biens pourront faire l'objet d'un processus spécifique destiné à les sortir du patrimoine de la collectivité publique.

Il est encore prévu de restreindre ce dispositif aux biens faisant partie du domaine privé de la Polynésie française, exception faite des emprises où sont édifiés des ouvrages publics.

Enfin, la procédure à intervenir est proposée à titre temporaire (pour une période entre 5 et 10 ans, non encore arrêtée) afin que l'entorse aux règles du droit positif soit limitée dans le temps et proportionnée à l'objectif recherché.

13 Jugement n°354/ADD du 23 août 2018- Tribunal foncier de la Polynésie française.

Tous ces axiomes étant précisés, le projet de texte qui sera très prochainement soumis à l'assemblée délibérante de la Polynésie française propose donc de mettre en place une procédure fondée sur une démarche volontaire des candidats à la propriété des terres situées à Rurutu et Rimatara, le dispositif imposant comme point de départ une «déclaration unilatérale de propriété immobilière».

Il est prévu que les déclarants devront démontrer d'un lien successoral (parenté ou libéralité) avec l'attributaire d'un procès-verbal de bornage dressé lors des opérations cadastrales sur les îles de Rurutu et de Rimatara dans les années 1940-1950, et attester par tout moyen de l'absence d'acte de disposition relatif à la terre qui fait l'objet du procès-verbal de bornage.

La procédure en projet prévoit ensuite de publier les déclarations (journal d'annonces légales et affichage) afin de vérifier qu'elles ne suscitent pas de contestation. Aussi, et si une contestation était formulée, la procédure cesserait et les parties seraient renvoyées devant les tribunaux compétents.

Par ailleurs, les déclarations non contestées seront soumises à l'appréciation du Conseil des Ministres qui pourra prendre un «arrêté portant titrement et autorisant la cession de l'immeuble».

Enfin, une procédure administrative et budgétaire dédiée est également prévue afin d'encadrer très spécifiquement les flux comptables à intervenir, compte tenu de la nature juridique de l'acte de «titrement» qui ne peut être analysé que comme une «cession».

Le gouvernement de la Polynésie française qui s'apprête à soumettre ce projet de texte au vote de l'assemblée de la Polynésie française a d'ores et déjà fait l'annonce publique de la possible consécration de ce dispositif.

En effet, une mission gouvernementale d'information a été organisée en octobre 2018 afin principalement de sensibiliser et d'associer les populations sur place. Il en ressort un bilan très positif, la population étant bien évidemment dans l'attente d'une telle démarche depuis de longues années. Il faut encore signaler que le dispositif en projet, qui met le procès verbal de bornage au centre du processus d'accession à la propriété privée, est totalement accepté par la population qui, depuis l'élaboration cadastrale des années 1950 s'y est toujours rattaché.

La Polynésie française fonde donc beaucoup d'espoir sur ce projet de texte, qui au-delà de sa dimension purement juridique, poursuit en définitive un objectif social tendant à l'harmonisation des droits de la population polynésienne en matière foncière.