Loi du Pays n° 2019-20 du 1er juillet 2019 relative à la publicité foncière et autres droits sur certains meubles

(NOR : DDI1721468LP)
Paru in extenso au journal officiel n°34 NS du 01/07/2019 à la page 3386 dans la partie Lois du pays

Version en vigueur au 12/04/2024

► Livre Ier – Généralités (Article LP. 1er)
► Livre II – De la publicité foncière, des privilèges et hypothèques immobiliers (Art. LP. 2 à Art. LP. 18)
► Titre Ier – De la responsabilité de la Polynésie française en matière de publicité foncière (Art. LP. 2)
► Titre II – De la taxe de publicité immobilière (Art. LP. 3 à Art. LP. 18)
► Chapitre Ier – De la taxe relative aux formalités de publicité des actes et saisies immobilières (Art. LP. 4 à Art. LP. 8)
► Section I - Publication des actes et mentions en marge (Art. LP. 4 à Art. LP. 5)
► Section II - Saisies immobilières : publication, mentions en marge et radiation (Art. LP. 6 à Art. LP. 8)
► Chapitre II – De la taxe relative aux formalités liées aux hypothèques et privilèges immobiliers (Art. LP. 9 à Art. LP. 13)
► Section I - Inscription des hypothèques et privilèges immobiliers (Art. LP. 9 à Art. LP. 10)
► Section II - Radiation des hypothèques et privilèges immobiliers (Art. LP. 11 à Art. LP. 12)
► Section III - Mentions en marge (Art. LP. 13)
► Chapitre III – De la taxe relative à la délivrance des renseignements hypothécaires (Art. LP. 14 à Art. LP. 16)
► Section I - Délivrance des actes (Art. LP. 14 à Art. LP. 15)
► Section II - Délivrance des états (Art. LP. 16)
► Section III - Exonérations (Art. LP. 16)
► Chapitre IV – De la restitution de la taxe de publicité immobilière (Art. LP. 17 à Art. LP. 18)
► Livre III – De la publicité des hypothèques et autres droits sur les navires et bâtiments de mer (Art. LP. 19 à Art. LP. 35)
► Titre Ier – De la publicité de l'hypothèque (Art. LP. 19 à Art. LP. 35)
► Chapitre Ier – Constitution de l'hypothèque (Art. LP. 19)
► Chapitre II – Publicité de l'hypothèque (Art. LP. 20)
► Chapitre III – Effets de l'hypothèque (Art. LP. 21)
► Chapitre IV - Radiation (Art. LP. 22)
► Chapitre V - Ventes (Art. LP. 23 à Art. LP. 29)
► Chapitre VI – Contribution de sécurité de la propriété maritime et responsabilité en matière d'hypothèque maritime (Art. LP. 30 à Art. LP. 32)
► Chapitre VII – Dispositions transitoires (Art. LP. 33 à Art. LP. 35)

L'assemblée de la Polynésie française a adopté,
Le Président de la Polynésie française promulgue la loi du pays dont la teneur suit :

LIVRE IER – GÉNÉRALITÉS

Article LP. 1er

I - A compter du 1er avril 2014, il est mis fin au régime de responsabilité civile personnelle du conservateur des hypothèques de Polynésie française, tel que défini aux dispositions du chapitre X, titre XVIII, livre III du code civil.

La responsabilité de la Polynésie française est substituée, à cette date, à celle incombant au conservateur des hypothèques, au titre des préjudices résultant de l'exécution des missions civiles effectuées par ce dernier jusqu'au 31 mars 2014. La Polynésie française est corrélativement substituée au conservateur des hypothèques dans les droits et biens qui garantissent cette responsabilité en application du chapitre III du titre Ier de l'ordonnance du 22 novembre 1829 organisant le régime hypothécaire dans l'île de la Réunion.

A compter du 1er avril 2014, les salaires du conservateur des hypothèques et les taxes hypothécaires sont supprimés et remplacés par une taxe de publicité immobilière. Les salaires du conservateur dus en application de l'article 17 de la décision n° 111 DOM du conseil de gouvernement du 7 février 1978 modifiant le tarif des salaires du conservateur et des taxes hypothécaires sont acquittés au profit de la Polynésie française à compter du 1er avril 2014.

II - La responsabilité de la Polynésie française est substituée à la responsabilité personnelle et pécuniaire du conservateur des hypothèques maritimes, au titre des préjudices résultant de l'exécution des missions civiles effectuées par ce dernier.

Il est institué une contribution de sécurité de la propriété maritime et responsabilité en matière d'hypothèque

maritime, perçue par la Polynésie française au titre de ses attributions relatives à la conservation des hypothèques maritimes.

LIVRE II – DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE, DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES IMMOBILIERS

TITRE IER – DE LA RESPONSABILITÉ DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE EN MATIÈRE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Art. LP. 2

L'article 2197 du code civil est ainsi rédigé :

"Art. 2197.— I - La Polynésie française est responsable du préjudice résultant des fautes commises par l'administration chargée de la publicité foncière, dans les cas suivants :

1° Défaut de transcription ou d'inscription des actes et décisions judiciaires, et des bordereaux d'inscription déposés à la recette-conservation des hypothèques, toutes les fois que ce défaut de publication ne résulte pas d'une décision de refus et rejet ;

2° Omission, dans les certificats délivrés par la recette-conservation des hypothèques, d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes, à moins dans ce dernier cas que l'erreur ne provienne de désignations insuffisantes ou inexactes qui ne pourraient lui être imputées.

II - L'action en responsabilité de la Polynésie française pour les fautes commises par la recette-conservation des hypothèques de la Polynésie est exercée devant la juridiction administrative, et sous peine de forclusion, dans un délai de dix ans suivant le jour où la faute a été commise."

TITRE II – DE LA TAXE DE PUBLICITÉ IMMOBILIÈRE

Art. LP. 3

I - La taxe de publicité immobilière est due par toute personne qui requiert l'exécution des formalités civiles prescrites pour la publicité des privilèges et des hypothèques et des autres droits sur les immeubles ou la délivrance des informations de publicité foncière.

II - Sauf pour ce qui concerne les réquisitions de l'Etat, de la Polynésie française, des communes, des groupements de communes et des établissements publics à caractère administratif qui relèvent de ces collectivités, la taxe de publicité immobilière est payée d'avance par les requérants à la recette-conservation des hypothèques.

Celle-ci en donne quittance au pied des actes ou certificats qu'elle remet ou qu'elle délivre.

III - Lorsque la liquidation de la taxe de publicité immobilière fait apparaître des fractions de franc, le droit perçu est arrondi au franc inférieur.

CHAPITRE IER – DE LA TAXE RELATIVE AUX FORMALITÉS DE PUBLICITÉ DES ACTES ET SAISIES IMMOBILIÈRES

SECTION I - PUBLICATION DES ACTES ET MENTIONS EN MARGE

Art. LP. 4.- Publication *Rédaction issue de Loi du pays n° 2022-20 du 10 mai 2022*

I - Taxe proportionnelle : La publication des actes listés aux articles 1er et 2 de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription, donne lieu à la perception de la taxe de publicité immobilière au droit proportionnel de 0,10 %. La taxe est liquidée sur les sommes énoncées au bordereau ou la valeur estimée par les requérants.

La valeur des biens retenue pour la perception de la taxe ne peut être inférieure à celle servant de base définitive à la perception des droits d'enregistrement ou de publicité foncière, ou en ce qui concerne les actes non assujettis à une imposition proportionnelle, à la valeur réelle des immeubles ou des droits faisant l'objet de la publication.

Le montant du droit proportionnel ne peut être inférieur, par acte, à la somme de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP), sous réserve des cas d'exonération prévus ci-dessous.

II - Taxe fixe : Une taxe fixe de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP) est appliquée pour la publication des actes ne donnant pas lieu à la taxe proportionnelle définie ci-dessus. Relèvent notamment de ce tarif, les actes ci-dessous :

- les actes constatant la modification de la forme juridique de personne morale lorsque cette modification n'emporte pas création d'un être moral nouveau ;

- les décisions et actes complémentaires ou rectificatifs lorsque la rectification opérée n'est pas de nature à rendre exigible la taxe proportionnelle prévue ci-dessus.

III - Exonérations : Sont exonérés de taxe :

1° Les acquisitions et échanges faits par l'Etat, la Polynésie française, les communes et les groupements de communes, les établissements publics à caractère administratif de ces collectivités, les partages de biens entre ces collectivités et les particuliers, ainsi que tous les actes pour lesquels la taxe incomberait selon la réglementation en vigueur à ces collectivités publiques. Les biens ou droits immobiliers reçus en contre-échange par les particuliers ou

qui leur sont attribués à l'occasion des partages de biens avec ces collectivités restent soumis à la taxe proportionnelle prévue au I ci-dessus ;

2° Les décisions judiciaires à concurrence des droits dus par le bénéficiaire de l'aide juridictionnelle ;

3° Les actes civils et les décisions judiciaires enregistrés gratis en application de l'article LP. 61 de la loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière ;

4° Les cessions immobilières, de bail ou droit au bail effectuées dans le cadre d'une opération relevant d'un dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer prévus par le code général des impôts ;

5° Les acquisitions d'immeubles par l'Office polynésien de l'habitat (OPH) pour la réalisation d'opération de logement social ;

6° Les acquisitions de biens meubles et immeubles par l'établissement public Tahiti Nui Aménagement et développement (TNAD) ainsi que les baux d'immeubles qui lui sont consentis, lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre d'une mission d'intérêt général ;

7° Les actes établis au titre des sorties d'indivision aidées dans les conditions prévues par la délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016 modifiée instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière ;

8° Les actes administratifs établis dans les conditions prévues par la loi du pays n° 2020-6 du 29 janvier 2020 visant à organiser le titrement de certaines terres sises à Rurutu et Rimatara, archipel des Australes, Polynésie française ;

9° Les actes judiciaires emportant une mutation immobilière qui sont expressément déposés à la formalité de la publicité immobilière par la Polynésie française dès lors que ces actes modifient la teneur du patrimoine de la Polynésie française.

Art. LP. 5.- Mentions en marge

Une taxe fixe de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP) est appliquée pour chaque mention en marge de la demande de révocation d'une donation pour cause d'ingratitude, du jugement ou de l'arrêt constatant la résolution, l'annulation ou la rescision de l'acte qui a fait l'objet de ladite transcription.

SECTION II - SAISIES IMMOBILIÈRES : PUBLICATION, MENTIONS EN MARGE ET RADIATION

Art. LP. 6.- Publication

Une taxe fixe de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP) est appliquée pour la publication des commandements valant saisie immobilière, des sommations de payer ou de délaisser, des décisions judiciaires rendues, dans le cadre de procédures collectives, autorisant la vente d'immeubles par voie de saisie immobilière ou d'adjudication amiable.

Art. LP. 7.- Mentions en marge

Une taxe fixe de cinq cents francs CFP (500 F CFP) est appliquée aux réquisitions de mentions en marge de saisie, listées ci-dessous :

1° Pour la mention de sommation, par personne sommée, faisant suite au dépôt au greffe du tribunal de première instance de Papeete, du cahier des charges dressé pour parvenir à l'adjudication sur saisie immobilière ;

2° Pour l'acte constatant le refus de transcrire un commandement valant saisie en cas de commandement transcrit ;

3° Pour la mention en marge de la transcription d'une saisie, du commandement présenté postérieurement ;

4° Pour la mention de tout jugement ou ordonnance en marge de la transcription d'une saisie ;

5° Pour chaque duplicata de certificat de radiation, subrogation ou résolution ;

6° Pour la mention de prorogation de saisie.

Art. LP. 8.- Radiations

Une taxe fixe de cinq cents francs CFP (500 F CFP) est appliquée aux réquisitions de radiation.

CHAPITRE II – DE LA TAXE RELATIVE AUX FORMALITÉS LIÉES AUX HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES IMMOBILIERS

SECTION I - INSCRIPTION DES HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES IMMOBILIERS

Art. LP. 9.- Taxe proportionnelle

Une taxe proportionnelle de 0,20 % est perçue pour toute inscription d'une hypothèque ou d'un privilège immobilier. La taxe est perçue sur les sommes ou valeurs de la créance garantie, énoncées au bordereau.

En ce qui concerne les inscriptions prises pour sûreté d'une créance indéterminée, la taxe est perçue sur le montant de l'évaluation du droit garanti, à fournir par les requérants.

Le montant du droit proportionnel de la taxe de publicité immobilière ne peut être inférieur par inscription ou par déclaration à la somme de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP).

Art. LP. 10.- Exonérations

Sont exonérées de taxe :

1° Les inscriptions d'hypothèque légale requises par les comptables principaux et secondaires de la Polynésie française ;

2° Les inscriptions de privilège et d'hypothèque prises au titre d'acquisition immobilière faite dans le cadre d'une opération relevant d'un dispositif d'aide fiscale à l'investissement outre-mer prévus par le code général des impôts.

SECTION II - RADIATION DES HYPOTHÈQUES ET PRIVILÈGES IMMOBILIERS

Art. LP. 11.- Taxe proportionnelle

La taxe est perçue au droit proportionnel de 0,10 % pour chaque radiation d'inscription, liquidée sur les sommes faisant l'objet de la radiation.

En cas de réduction du gage, la contribution est liquidée sur le montant total des sommes garanties par l'inscription ou sur la valeur de l'immeuble affranchi si cette valeur est déclarée dans l'acte et est inférieure au montant des sommes garanties.

Si plusieurs créanciers consentent des réductions sur le même immeuble, la taxe ne peut excéder le montant calculé sur la valeur totale de l'immeuble.

Le montant du droit proportionnel de la taxe de publicité immobilière ne peut être inférieur, par radiation, à la somme de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP).

Art. LP. 12.- Exonérations

Les radiations d'inscription d'hypothèque légale requises par les comptables principaux et secondaires de la Polynésie française, sont exonérées de la taxe.

SECTION III - MENTIONS EN MARGE

Art. LP. 13

Une taxe proportionnelle de 0,20 % est perçue :

- pour chaque déclaration soit de stipulation de concurrence, soit de cession d'antériorité, soit de subrogation, soit de subrogation et de changement de domicile par le même acte, sur les sommes faisant l'objet de la subrogation ou, dans le cas de stipulation de concurrence ou de cession d'antériorité, sur la valeur de la plus faible inscription ;

- pour chaque déclaration de changement de domicile par acte séparé, pour l'indication d'une créance hypothécaire ou privilégiée déjà inscrite et grevée de substitution et pour chaque mention de prorogation de délai.

Le montant du droit proportionnel ne peut être inférieur à la somme de mille cinq cents francs CFP (1 500 F CFP) par mention.

CHAPITRE III – DE LA TAXE RELATIVE À LA DÉLIVRANCE DES RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES

SECTION I - DÉLIVRANCE DES ACTES

Art. LP. 14 *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-08 du 12 avril 2024*

Une taxe fixe de deux-cents francs CFP (200 F CFP) est perçue pour chaque copie de revendication (tomite).

Art. LP. 15 *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-08 du 12 avril 2024*

Une taxe fixe de trois-cents francs CFP (300 F CFP) est perçue pour la délivrance de copie intégrale d'acte transcrit, de saisie immobilière en cours de validité, et de bordereau d'inscription subsistante.

SECTION II - DÉLIVRANCE DES ÉTATS

Art. LP. 16

Une taxe fixe de cinq cents francs CFP (500 F CFP) est perçue, par réquisition et par personne individuellement désignée dans la demande, soit sur tous immeubles dans le ressort de la conservation, soit sur un ou plusieurs immeubles déterminés, pour la délivrance des renseignements hypothécaires suivants :

1° Certificat négatif de transcription ;

2° Certificat négatif d'inscription subsistante ;

3° Etat des transcriptions jusqu'à 10 extraits. Au-delà, il est perçu une taxe de cinquante francs CFP (50 F CFP) par extrait supplémentaire ;

4° Etat des inscriptions jusqu'à 10 extraits. Au-delà, il est perçu une taxe de cinquante francs CFP (50 F CFP) par extrait supplémentaire ;

5° Etat des mentions en marge des inscriptions jusqu'à 10 extraits. Au-delà, il est perçu une taxe de cinquante francs CFP (50 F CFP) par extrait supplémentaire.

SECTION III - EXONÉRATIONS

Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-08 du 12 avril 2024

Art. LP. 16 bis *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-08 du 12 avril 2024*

Les services et établissements publics administratifs de la Polynésie française sont exonérés de la taxe perçue pour la délivrance des actes fixée aux articles LP. 14 et LP. 15 et de la taxe perçue pour la délivrance des états de renseignements hypothécaires fixée à l'article LP. 16.

CHAPITRE IV – DE LA RESTITUTION DE LA TAXE DE PUBLICITÉ IMMOBILIÈRE

Art. LP. 17

La taxe de publicité immobilière perçue au titre des formalités prévues au titre II du livre II de la présente loi du pays, objet des articles LP. 4 à LP. 13, ne peut faire l'objet d'aucune restitution, nonobstant l'annulation, la résolution et/ou la rescision de l'acte dont le dépôt en avait justifié la perception.

Art. LP. 18 *Rédaction issue de Loi du pays n° 2024-08 du 12 avril 2024*

La taxe de publicité immobilière prévue aux articles LP. 14 et LP. 15 n'est pas restituable, sauf en cas d'erreur dans le traitement d'une demande de délivrance ou lorsque l'erreur provient de l'administration elle-même lorsqu'elle a indiqué une référence erronée à l'usager.

Lorsqu'il est constaté lors du traitement d'une demande de délivrance, que l'acte demandé est inexistant, qu'il ne correspond pas à l'acte recherché ou que son état de détérioration s'y oppose, il est délivré à l'usager une attestation correspondante.

LIVRE III – DE LA PUBLICITÉ DES HYPOTHÈQUES ET AUTRES DROITS SUR LES NAVIRES ET BÂTIMENTS DE MER

TITRE IER – DE LA PUBLICITÉ DE L'HYPOTHÈQUE

CHAPITRE IER – CONSTITUTION DE L'HYPOTHÈQUE

Art. LP. 19

I - Les navires et autres bâtiments de mer francisés sont susceptibles d'hypothèques.

Ils ne peuvent être grevés que d'hypothèques conventionnelles.

L'hypothèque doit, à peine de nullité, être constituée par écrit.

II - L'hypothèque ne peut être consentie que par le propriétaire du bâtiment ou par son mandataire muni d'un mandat spécial.

III - Lorsque le navire est exploité en copropriété, chaque copropriétaire peut hypothéquer sa part indivise dans le navire.

Le gérant peut hypothéquer le navire avec le consentement d'une majorité des intérêts représentant les trois quarts de la valeur du navire.

IV - L'hypothèque consentie sur un bâtiment de mer ou sur une part indivise du bâtiment s'étend, sauf convention contraire, au corps du bâtiment et à tous les accessoires, machines, agrès et apparaux.

Elle ne s'étend pas au fret.

V - L'hypothèque peut être consentie sur un bâtiment de mer en construction.

CHAPITRE II – PUBLICITÉ DE L'HYPOTHÈQUE

Art. LP. 20

Les conditions dans lesquelles l'hypothèque est rendue publique et conservée sont fixées par un arrêté pris en conseil des ministres.

CHAPITRE III – EFFETS DE L'HYPOTHÈQUE

Art. LP. 21

I - 1° S'il y a deux ou plusieurs hypothèques sur le même bâtiment ou sur la même part de propriété du bâtiment, le rang est déterminé par l'ordre de priorité des dates d'inscription.

2° Les hypothèques inscrites le même jour viennent en concurrence quelque soit la différence des heures de l'inscription.

II - La publicité réglementaire conserve l'hypothèque pendant dix ans à compter du jour de sa date ; l'effet de la publicité cesse si elle n'a pas été renouvelée avant l'expiration de ce délai.

La publicité garantit, au même rang que le capital, deux années de l'intérêt en sus de l'année courante.

III - Si le titre de l'hypothèque est à ordre, sa négociation par voie d'endossement emporte la translation du droit hypothécaire.

IV - Si le bâtiment est perdu ou avarié, sont subrogées au bâtiment et à ses accessoires :

1° Les indemnités dues au propriétaire à raison des dommages matériels subis par le bâtiment ;

2° Les sommes dues au propriétaire pour contribution aux avaries communes subies par le bâtiment ;

3° Les indemnités dues au propriétaire pour assistance prêtée ou sauvetage effectué depuis l'inscription de l'hypothèque, dans la mesure où elles représentent la perte ou l'avarie du bâtiment hypothéqué ;

4° Les indemnités d'assurance sur le corps du bâtiment.

Les paiements faits de bonne foi avant opposition sont valables.

V - L'hypothèque, constituée avant la francisation sur un bâtiment, est valable et produit effet à condition :

1° D'avoir été publiée, conformément à la loi du pavillon du bâtiment ou, à défaut, du lieu de construction du bâtiment ;

2° D'avoir été portée à la connaissance de l'acquéreur avant l'acte de transfert du bâtiment ;

3° Et d'avoir fait l'objet de la publicité réglementaire lors de la francisation.

CHAPITRE IV - RADIATION

Art. LP. 22

Les inscriptions sont radiées soit du consentement des parties ayant capacité à cet effet, soit en vertu d'une décision de justice passée en force de chose jugée.

CHAPITRE V - VENTES

Art. LP. 23

I - Toute opération volontaire qui entraîne la perte de la francisation d'un bâtiment grevé d'une hypothèque est interdite.

II - Si cette opération est en outre commise dans l'intention de violer cette interdiction, l'auteur est passible des peines de l'abus de confiance prévues par les articles 314-1 et 314-10 du code pénal.

III - Les hypothèques consenties par l'acheteur avant la francisation sur un bâtiment acheté ou construit hors de la Polynésie française sont valables et produisent effet à condition d'être inscrites en Polynésie française.

Art. LP. 24

Les créanciers ayant hypothèque inscrite sur un bâtiment ou portion de bâtiment, le suivent, en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs inscriptions.

Si l'hypothèque ne grève qu'une portion du bâtiment, le créancier ne peut saisir et faire vendre que la portion qui lui est affectée. Toutefois, si plus de la moitié du bâtiment se trouve hypothéquée, le créancier pourra, après saisie, le faire vendre en totalité, à charge d'appeler à la vente les copropriétaires.

Art. LP. 25

Dans tous les cas de copropriété, par dérogation à l'article 883 du code civil, les hypothèques consenties durant l'indivision, par un ou plusieurs des copropriétaires, sur une portion du bâtiment, continuent de subsister après le partage ou la licitation.

Toutefois, si la licitation s'est faite en justice, le droit des créanciers n'ayant hypothèque que sur une portion du bâtiment sera limité au droit de préférence sur la partie du prix afférente à l'intérêt hypothéqué.

Art. LP. 26

L'acquéreur d'un bâtiment ou d'une portion de bâtiment hypothéqué qui veut se garantir des poursuites autorisées par les articles LP. 24 et LP. 25 est tenu avant la poursuite ou dans le délai de quinzaine, de notifier à tous les créanciers inscrits au domicile élu dans leurs inscriptions :

1° Un extrait de son titre, indiquant seulement la date et la nature de l'acte, le nom du vendeur, le nom, l'espèce et le tonnage du bâtiment et les charges faisant partie du prix ;

2° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des inscriptions, la seconde le nom des créanciers, la troisième le montant des créances inscrites.

Cette notification contiendra constitution d'avocat.

Art. LP. 27

L'acquéreur déclarera par le même acte qu'il est prêt à acquitter sur-le-champ les dettes hypothécaires jusqu'à concurrence du prix d'acquisition sans distinction des dettes exigibles et non exigibles.

Art. LP. 28

Tout créancier peut requérir la mise aux enchères d'un bâtiment ou d'une portion de bâtiment, en offrant de porter le prix à un dixième en sus, et de donner caution pour le paiement du prix et des charges.

Cette réquisition, signée du créancier, doit être signifiée à l'acquéreur dans les dix jours des notifications. Elle contiendra assignation devant le tribunal de première instance du lieu où se trouve le bâtiment ou, s'il est en cours de voyage, du lieu où il est attaché, pour voir ordonner qu'il sera procédé aux enchères requises.

Art. LP. 29

La vente aux enchères a lieu à la diligence soit du créancier qui l'aura requise, soit de l'acquéreur, dans les formes établies pour les ventes sur saisie.

CHAPITRE VI – CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ DE LA PROPRIÉTÉ MARITIME ET RESPONSABILITÉ EN MATIÈRE D'HYPOTHÈQUE MARITIME

Art. LP. 30

La recette-conservation des hypothèques de la direction des affaires foncières perçoit la contribution de sécurité de la propriété maritime, payable d'avance, dans les cas et selon les tarifs définis ci-après.

I - Contribution proportionnelle : Concernant les inscriptions et les renouvellements d'hypothèque, la contribution est fixée à 0,05 % du capital des créances donnant lieu à l'hypothèque, quel que soit le nombre de navires sur lesquels il est pris inscription. Toutefois, dans le cas où les navires affectés à la garantie d'une même créance sont immatriculés dans des ports dépendant de conservations différentes, la contribution de sécurité de la propriété maritime est due à la conservation de chacun des ports.

Un bordereau d'inscription hypothécaire ne peut être délivré que pour un seul navire.

II - Contribution fixe : Une contribution fixe de cinq cents francs CFP (500 F CFP) est appliquée dans les cas suivants :

- inscription reportée d'office sur le lieu de la francisation ou sur le registre du nouveau port d'attache ;

- déclaration soit de changement de domicile, soit de subrogation, soit de tous les deux par le même acte ;

- radiation d'inscription ;

- certificat d'inscription fourni en vertu de l'article 95 du décret n° 67-967 du 27 octobre 1967 portant statut des navires et autres bâtiments de mer ;

- extrait d'inscription ou certificat constatant qu'il n'en existe aucune ;

- transcription du procès-verbal de saisie conformément à l'article 37 du décret susvisé du 27 octobre 1967 ;

- délivrance de l'état des inscriptions conformément à l'article 38 du décret susvisé du 27 octobre 1967 ;

- délivrance du tableau sommaire des inscriptions hypothécaires subsistantes, ainsi que pour toutes mentions ultérieures apposées sur ce tableau.

Art. LP. 31

Chaque bordereau d'inscription ne peut s'appliquer qu'à un seul navire. Dans le cas de changement de domicile, de subrogation ou de radiation, il est fait une déclaration distincte par inscription.

Art. LP. 32

La Polynésie française est responsable du préjudice résultant des fautes commises par la recette-conservation des hypothèques chargée des hypothèques maritimes dans l'exécution de ses attributions.

L'action en responsabilité de la Polynésie française est exercée devant le juge administratif et, à peine de forclusion, dans un délai de quatre ans à compter du jour où la faute a été commise.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. LP. 33

Les attributions conférées à la recette-conservation des hypothèques de la direction des affaires foncières sont exercées dans des conditions définies par arrêté pris en conseil des ministres.

Les dispositions de la présente loi du pays prendront effet à compter de l'entrée en vigueur de son arrêté d'application.

Art. LP. 34.- Dispositions diverses

Après l'article LP. 41 de la loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière, il est créé un article LP. 41-1 ainsi rédigé :

"Art. LP. 41— 1 - Cessions de navires pour renouvellement de la flotte

Dans le cadre d'une opération de renouvellement de sa flotte portée par tout armateur au sens des dispositions de l'article 1er de la loi n° 69-8 du 3 janvier 1969, ayant son siège social ou représenté en Polynésie française, la cession de navires destinés au transport des passagers, immatriculés en Polynésie française, est exonérée du droit d'enregistrement de 5 % dès lors que ces navires sont amenés à quitter de manière définitive les eaux polynésiennes.

Ces cessions font l'objet d'un agrément fiscal par arrêté pris en conseil des ministres.

L'agrément fiscal est octroyé lorsque la nécessité économique de l'opération est justifiée et dans tous les cas, il doit être préalable à la date de l'acte constituant le fait générateur des droits.

Les demandes d'agrément sont instruites par la recette-conservation des hypothèques.

Le dossier doit comporter :

- une demande d'agrément de l'acquéreur accompagnée de l'engagement d'affecter le navire à une utilisation hors de la Polynésie française et ce, de manière définitive ;

- des éléments justifiant de l'intérêt économique de l'opération et de l'impact sur les emplois du cédant, accompagnés :

- d'un engagement de réinvestir le prix de la vente dans l'acquisition d'un ou de plusieurs navires pour une exploitation en Polynésie française et avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date de publication de l'agrément,

- des pièces justifiant de son siège social ou de sa représentation en Polynésie française,

- des bilans et comptes de résultat des trois derniers exercices,

- du projet de cession approuvée par les deux parties.

En cas de non-respect des engagements pris par l'acquéreur, les sanctions prévues sont celles définies aux articles LP. 96 et LP. 98.

Le redressement s'applique sur la totalité des droits éludés quelque soit la date et le motif de redressement. En cas de redressement, le vendeur est solidaire de l'acquéreur.

Art. LP. 35

Sont abrogés :

- l'article 178 du code des douanes de Polynésie française relatif aux hypothèques maritimes ;

- les articles 43 à 57 de la loi n° 67-5 du 3 janvier 1967 portant statut des navires et autres bâtiments de mer ;

- les articles 13 à 25 du décret n° 67-967 du 27 octobre 1967 relatif au statut des navires et autres bâtiments de mer ;

- l'article 5 du décret n° 68-845 du 24 septembre 1968 fixant les conditions de délivrance de l'acte de francisation ainsi que les modalités d'inscription des navires sur les fichiers et de délivrance des certificats d'inscription ;

- le décret n° 69-532 du 28 mai 1969 fixant les remises et salaires attribués aux conservateurs des hypothèques maritimes ;

- le décret n° 71-71 du 21 janvier 1971 fixant les garanties à fournir à l'appui de leurs actes par les conservateurs des hypothèques ;

- La loi du pays n° 2014-5 du 25 mars 2014 portant modernisation de la publicité foncière.

Le présent acte sera exécuté comme loi du pays.

Fait à Papeete, le 1er juillet 2019.

Par le Président de la Polynésie française :
Edouard FRITCH.

Le vice-président,
Teva ROHFRITSCH.

Le ministre de l'économie verte
et du domaine,
Tearii ALPHA.

Travaux préparatoires :
- arrêté n° 120 CM du 31 janvier 2019 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
- examen par la commission de l'économie, des finances, du budget et de la fonction publique le 15 février 2019 ;
- rapport n° 11-2019 du 20 février 2019 de MM. Antonio Perez et Luc Faatau, rapporteurs du projet de loi du pays ;
- adoption en date du 27 juin 2019 ; texte adopté n° 2019-15 LP/APF du 27 juin 2019.

Voir toutes les modifications dans le temps :

- Loi du Pays n° 2019-20 du 1er juillet 2019, JOPF n° 34 NS du 01/07/2019 à la page 3386
- Loi du pays n° 2022-20 du 10 mai 2022, JOPF n° 48 NS du 10/05/2022 à la page 3700
- Loi du pays n° 2024-08 du 12 avril 2024, JOPF n° 21 NS du 12/04/2024 à la page 2648