

N° 15-2014

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 27 février 2014

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MODERNISATION DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE,

*présenté au nom de la commission du logement, des affaires foncières, de
l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat*

par M^{me} Béatrice LUCAS,

*Représentante à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteur du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 570/PR du 3 février 2014, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de loi du pays portant modernisation de la publicité foncière.

Créée par délibération n° 97- 87 APF du 29 mai 1997, la direction des affaires foncières compte parmi ses attributions la conservation des hypothèques et des droits immobiliers et l'enregistrement des actes.

La réalisation de ces missions est confiée à un receveur conservateur des hypothèques, qui est également investi d'une mission de recouvrement de droits fiscaux tels que les droits d'enregistrement et l'impôt sur les plus values immobilières et de droits non fiscaux tels que les redevances domaniales.

1° LE CONSERVATEUR DES HYPOTHÈQUES : UN STATUT ATYPIQUE

La fonction de conservateur des hypothèques a été créée par un édit de Louis XV du 17 juin 1771. Son statut est fondé sur la loi du 21 ventôse an VII (11 mars 1799).

À l'origine, il agissait pour la publicité foncière comme préposé extérieur à l'administration, civilement responsable des éventuelles erreurs ou omissions commises dans la tenue des registres ou la délivrance des informations.

Il était ainsi rémunéré directement par l'usager et au moyen de rétributions encaissées à titre personnel. Il prenait en charge lui même tous les frais y compris de personnel, du service qu'il dirigeait.

1.1) UN RÉGIME ATYPIQUE EN RAISON DES MISSIONS DÉVOLUES

Le conservateur des hypothèques a pour principale mission d'assurer la publicité foncière des décisions de justice et actes et translatifs de propriété et des sûretés réelles qui grèvent le patrimoine immobilier des personnes.

En Polynésie française, le régime du conservateur est organisé par les textes suivants pour certains très anciens :

- Arrêté du 28 novembre 1867 créant à Papeete un bureau de conservation des hypothèques et rendant applicable l'ordonnance du 22 novembre 1822 concernant l'organisation du régime hypothécaire à l'île Bourbon, ainsi que le sénatus-consulte du 7 juillet 1856 sur la transcription en matière hypothécaire dans les colonies des Antilles et de la Réunion ;
- Arrêté du 15 novembre 1873 modifié relatif à la formalité de l'enregistrement dans les établissements français de l'Océanie et les états du Protectorat des îles de la société ;
- Délibération n° 97-87 APF du 29 mai 1997 portant création de la direction des affaires foncières ;
- Arrêté n° 1518 CM du 31 décembre 1997 portant organisation et fonctionnement de la direction des affaires foncières ;
- Arrêté n° 185 CM du 4 février 1998 relatif à la recette particulière de l'enregistrement des domaines et de la conservation des hypothèques ;
- Délibération n° 95-205 AT du 23 novembre 1995 modifiée portant adoption de la réglementation budgétaire, comptable et financière de la Polynésie française et de ses établissements publics.

1.2) UN RÉGIME ATYPIQUE EN RAISON DU MODE DE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE

Le statut du receveur conservateur des hypothèques a fait l'objet de vives critiques réitérées par la cour des comptes qui dénonçait notamment dans son rapport annuel de 2008, un mode de rémunération dérogatoire au droit commun de la fonction publique.

En effet, une des particularités de la fonction de conservateur des hypothèques repose sur son mode de rémunération.

Il est responsable personnellement et pécuniairement des erreurs susceptibles d'être commises. Sa responsabilité peut être mise en jeu jusqu'à l'expiration d'un délai de dix ans suivant la cessation de ses fonctions, sans pour autant que ce régime de responsabilité puisse être apprécié.

En contrepartie de cette responsabilité personnelle et pécuniaire, il perçoit des sommes dites « salaires » dont le montant comprend un droit fixe et un droit proportionnel représentant un pourcentage dégressif appliqué en fonction du montant et de la nature de l'acte soumis aux formalités de publicité foncière.

La décision n° 111 DOM du 7 février 1978 modifiée en 1985 détermine le tarif des salaires du conservateur et des taxes hypothécaires perçues au titre de l'exécution des formalités prescrites par le code civil pour la publicité des privilèges, hypothèques et autres droits sur les immeubles.

2° LA RÉFORME DU STATUT DU CONSERVATEUR DES HYPOTHÈQUES ET SES IMPACTS

Le régime de responsabilité du conservateur est aujourd'hui désuet, la fonction étant assurée par un agent fonctionnaire de la collectivité, rémunéré à ce titre par le Pays et qui dispose des moyens humains et matériels du service public pour réaliser les missions qui lui sont dévolues. En effet, à l'heure actuelle, la division de la recette - conservation des hypothèques est dirigée par cet agent fonctionnaire qui cumule les fonctions de conservateur des hypothèques et de receveur de l'enregistrement, des domaines et de la conservation des hypothèques.

C'est pourquoi, il est proposé de supprimer son régime indemnitaire et, en contrepartie, de le décharger de la responsabilité personnelle et pécuniaire à raison des erreurs qu'il peut commettre dans l'exercice de ses fonctions.

La responsabilité de la Polynésie est donc substituée à celle du conservateur des hypothèques à compter du 1^{er} avril 2014, cela implique qu'elle reprend à son compte tous les contentieux à naître à compter de cette date, ou déjà nés mais non définitifs. Aussi à partir du 1^{er} avril 2014, la responsabilité du pays pour les contentieux à naître peut être engagée dans les dix années à compter du jour où la faute a été commise.

2.1) IMPACT SUR LES USAGERS ET LE SERVICE RENDU

La réforme sera sans grande incidence pour l'utilisateur et n'affectera pas le coût actuel de la publicité foncière. Il s'agit simplement de substituer le Pays au conservateur dans la perception des « salaires du conservateur » qui viendront abonder les recettes et la trésorerie du Pays.

Dans un souci d'uniformisation des tarifs minimaux, le relèvement du montant minimum de perception a été proposé pour être aligné sur le montant minimum le plus élevé déjà appliqué à ce jour, sachant que ces formalités exigent une technicité et une charge de travail équivalentes aux formalités de transcription et d'inscription et qu'elles sont au même titre que ces formalités susceptibles d'engager la responsabilité du pays en cas d'erreur.

Parallèlement, la responsabilité du Pays sera substituée à celle du conservateur des hypothèques dans la réalisation des formalités de publicité foncière. Ce transfert de responsabilité permettra de simplifier un certain nombre de procédures et, par suite, de raccourcir les délais de traitement des dossiers.

2.2) IMPACT SUR L'ORGANISATION DU SERVICE

En termes d'organisation du service, le conservateur des hypothèques sera, une fois la réforme actée, un agent de l'administration qui exercera ses fonctions dans le cadre de délégations de signatures.

Les moyens humains et matériels, actuellement à disposition, seront maintenus.

2.3) IMPACT BUDGÉTAIRE ET FINANCIER

Les salaires du conservateur dont la suppression est au cœur de la réforme resteront exigibles à raison des différentes missions de la conservation des hypothèques mais sous la forme d'une nouvelle taxe dénommée taxe de publicité immobilière.

La réforme est donc également caractérisée par la création d'une nouvelle taxe au profit de la Polynésie française due par les usagers du service de la publicité foncière, aux mêmes conditions d'assiette, de tarif, de contrôle et de recouvrement que le salaire du conservateur prévu par la décision n° 111 DOM du 7 février 1978 modifiée.

À noter toutefois qu'à la différence du régime des salaires du conservateur, certaines formalités seront exonérées de la taxe de publicité immobilière.

Il s'agit notamment :

- des inscriptions d'hypothèque légale requises par le payeur de la Polynésie française et les receveurs particuliers pour les recettes qu'ils sont chargés de recouvrer, mais aussi plus généralement par la Polynésie française et ses établissements publics à caractère administratif de ces collectivités ;
- des acquisitions et échanges faits par l'État, 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 dont la taxe incomberait selon la réglementation en vigueur à ces collectivités publiques.

À quelques nuances près, la taxe sera donc exigible :

- au tarif fixe de cent francs pour la délivrance de copie de revendication (tōmite) ;
- au tarif fixe de trois cents francs pour la délivrance de copie intégrale de document transcrit ou de bordereau d'inscription subsistante ;
- au tarif fixe de cinq cents francs pour les réquisitions de mentionner ne donnant pas ouverture à une taxe proportionnelle, pour les réquisitions écrites de délivrance des certificats négatifs sur transcriptions ou inscriptions subsistantes et pour les réquisitions écrites de délivrance des états de transcriptions ou d'inscriptions ;
- au tarif fixe de mille cinq cents francs pour chaque réquisition de transcrire et d'inscrire ne donnant pas ouverture au taux proportionnel ;
- au taux proportionnel de 0,1 % pour la transcription de chaque acte, liquidée sur les sommes énoncées ou la valeur estimée par les requérants ainsi que pour chaque radiation d'inscription, liquidée sur les sommes faisant l'objet de la radiation ;
- au taux proportionnel de 0,2 % pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque ou privilège, sur les sommes ou valeurs de la créance garantie, énoncées au bordereau et 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.

L'ensemble de ces mesures constitue un premier pas vers la modernisation de la publicité foncière en Polynésie française.

* * * * *

Tel est donc l'objet du projet de loi du pays ci-joint que le rapporteur propose à ses collègues de l'assemblée de la Polynésie française, au nom de la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat, d'adopter.

LE RAPPORTEUR

Béatrice LUCAS

TABLEAU COMPARATIF

(Ajouts et substitutions mis en évidence en « gras » / Suppressions mises en évidence en « barré »)

Dispositions en vigueur	Modifications proposées
ARTICLES LP 2	
CODE CIVIL Applicable en Polynésie française	
LIVRE 3 – TITRE 18 – CHAPITRE 10 DE LA PUBLICITE DES REGISTRES ET DE LA RESPONSABILITE DES CONSERVATEURS	
<u>Article 2197.</u> Ils sont responsables du préjudice résultant : 1° de l'omission, sur leurs registres, des transactions d'actes de mutation, et des inscriptions requises en leurs bureaux ; 2° du défaut de mention dans leurs certificats, d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes, à moins, dans ce dernier cas, que l'erreur ne provient de désignations insuffisantes qui ne pourraient leur être imputées.	<u>Article 2197.</u> 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.
ARTICLE LP 12, 1°	
Arrêté du 28 novembre 1867 rendant applicables et exécutoires à partir du 1^{er} décembre 1867, dans les États du protectorat, les dispositions de l'ordonnance du 22 novembre 1829 organisant le régime hypothécaire dans l'île de la Réunion et celles du sénatus-consulte du 7 juillet 1856 sur la transcription en matière hypothécaire dans les colonies des Antilles et de la Réunion	
<u>Article 1^{er}</u> Seront applicables et exécutoires, à partir du 1^{er} décembre 1867, dans les États du Protectorat, les dispositions de l'ordonnance du 22 novembre 1829 organisant le régime hypothécaire dans l'île de la Réunion et celles du sénatus-consulte du 7 juillet 1856 sur la transcription en matière hypothécaire dans les colonies des Antilles et de la Réunion. <u>Article 2.-</u> Un bureau de la conservation des hypothèques est établi au siège du tribunal de première instance à Papeete. <u>Article 3.-</u> Les salaires du conservateur seront réglés conformément au tarif annexé à l'ordonnance du 22 novembre sus-visée. <u>Article 4.-</u> Les droits définis par l'article 44 de l'ordonnance sus-visée du 22.11.1829 seront, pour leur application, modifiés comme suit : Il sera perçu au profit du service local, savoir : 1° un quart pour cent sur le montant des créances, pour chaque inscription, exceptées celles d'office ;	<u>Article 1^{er}</u> Seront applicables et exécutoires, à partir du 1^{er} décembre 1867, dans les États du Protectorat, les dispositions de l'ordonnance du 22 novembre 1829 organisant le régime hypothécaire dans l'île de la Réunion et celles du sénatus-consulte du 7 juillet 1856 sur la transcription en matière hypothécaire dans les colonies des Antilles et de la Réunion. <u>Article 2.-</u> Un bureau de la conservation des hypothèques est établi au siège du tribunal de première instance à Papeete. <u>Article 3.-</u> Les salaires du conservateur seront réglés conformément au tarif annexé à l'ordonnance du 22 novembre sus-visée. <u>Article 4.-</u> Les droits définis par l'article 44 de l'ordonnance sus-visée du 22.11.1829 seront, pour leur application, modifiés comme suit : Il sera perçu au profit du service local, savoir : 1° un quart pour cent sur le montant des créances, pour chaque inscription, exceptées celles d'office ;

2° un demi pour cent sur le prix des mutations, pour chaque transcription d'acte translatif de propriété immobilière en forme authentique ou sous seing privé ; 3° un droit fixe de deux francs pour chacune des autres formalités énoncées audit article 44 de l'ordonnance précitée. <u>Article 5.-</u> L'Ordonnateur f.f. de Directeur de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera enregistré partout ou besoin sera, publié au Messenger et inséré au Bulletin officiel des Établissements.	2° un demi pour cent sur le prix des mutations, pour chaque transcription d'acte translatif de propriété immobilière en forme authentique ou sous seing privé ; 3° un droit fixe de deux francs pour chacune des autres formalités énoncées audit article 44 de l'ordonnance précitée. Article 5.- L'Ordonnateur f.f. de Directeur de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera enregistré partout ou besoin sera, publié au Messenger et inséré au Bulletin officiel des Établissements.
---	---

ARTICLE LP 12, 2°

Ordonnance du Roi concernant l'organisation de la conservation des hypothèques à l'île de la Réunion du 22 novembre 1829

Titre Ier : DE LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES

CHAPITRE II : DES FONCTIONS DU CONSERVATEUR, DE SES OBLIGATIONS ET DE CELLES DES NOTAIRES ET GREFFIERS

<u>Article 2</u> – Le conservateur est chargé, sous sa propre responsabilité, conformément aux dispositions du chapitre X, titre XVIII, livre III du code civil, de l'accomplissement des formalités prescrites pour la conservation des hypothèques et de la perception des droits établis au profit du gouvernement. <u>Article 3</u>- Le conservateur est tenu de résider dans le lieu où il exerce ses fonctions. <u>Article 4</u>- Il aura son domicile de droit dans son bureau, pour toutes les contestations auxquelles sa responsabilité donnera lieu ; ce domicile durera aussi longtemps que sa responsabilité. <u>Article 5</u>.- Toute poursuite pourra être dirigée contre le conservateur, même quand il ne serait plus en exercice, ou contre ses ayants-cause, à son domicile de droit. (...) <u>Article 28</u>. Avant d'entrer en fonctions, le conservateur fera transcrire sa commission au greffe du tribunal de première instance. Il prêtera, à l'audience publique de ce tribunal, le serment de remplir avec fidélité et exactitude les fonctions qui lui sont confiées. <u>Article 29</u>. En cas d'absence ou d'empêchement, le conservateur sera suppléé dans ses fonctions par le préposé chargé de la vérification du service, et à défaut, par le surnuméraire ou par celui de ses employés qu'il désignera lui-même. <u>Article 30</u>. S'il y a vacance des fonctions de conservateur, par décès ou autrement, le cas de démission excepté, ces fonctions seront remplies provisoirement par le préposé désigné dans l'article précédent, et, à son défaut, par un surnuméraire, sur la désignation du directeur de l'intérieur. <u>Article 31</u>. Le conservateur devra tenir son bureau ouvert au public pendant six heures chaque jour, excepté les dimanches et jours de fêtes légales. Les heures de séance seront affichées à la porte du bureau ; elles seront les mêmes que pour l'enregistrement.	<u>Article 2</u> – Le conservateur est chargé, sous sa propre responsabilité, conformément aux dispositions du chapitre X, titre XVIII, livre III du code civil, de l'accomplissement des formalités prescrites pour la conservation des hypothèques et de la perception des droits établis au profit du gouvernement. <u>Article 3</u> - Le conservateur est tenu de résider dans le lieu où il exerce ses fonctions. <u>Article 4</u> - Il aura son domicile de droit dans son bureau, pour toutes les contestations auxquelles sa responsabilité donnera lieu ; ce domicile durera aussi longtemps que sa responsabilité. <u>Article 5</u> - Toute poursuite pourra être dirigée contre le conservateur, même quand il ne serait plus en exercice, ou contre ses ayants-cause, à son domicile de droit. (...) <u>Article 28</u> - Avant d'entrer en fonctions, le conservateur fera transcrire sa commission au greffe du tribunal de première instance. Il prêtera, à l'audience publique de ce tribunal, le serment de remplir avec fidélité et exactitude les fonctions qui lui sont confiées. <u>Article 29</u> - En cas d'absence ou d'empêchement, le conservateur sera suppléé dans ses fonctions par le préposé chargé de la vérification du service, et à défaut, par le surnuméraire ou par celui de ses employés qu'il désignera lui-même. <u>Article 30</u> - S'il y a vacance des fonctions de conservateur, par décès ou autrement, le cas de démission excepté, ces fonctions seront remplies provisoirement par le préposé désigné dans l'article précédent, et, à son défaut, par un surnuméraire, sur la désignation du directeur de l'intérieur. <u>Article 31</u> - Le conservateur devra tenir son bureau ouvert au public pendant six heures chaque jour, excepté les dimanches et jours de fêtes légales. Les heures de séance seront affichées à la porte du bureau ; elles seront les mêmes que pour l'enregistrement.
--	--

CHAPITRE III: DU CAUTIONNEMENT DU CONSERVATEUR

<u>Article 32</u> . Le conservateur sera tenu de fournir un cautionnement dont le montant sera ultérieurement fixé en raison de la population,	<u>Article 32</u>. Le conservateur sera tenu de fournir un cautionnement dont le montant sera ultérieurement fixé en raison de la population,
--	--

sur la proposition du gouverneur en conseil.

Article. 33. Le cautionnement pourra être fourni, soit en immeubles situés en France ou dans la colonie, soit en rentes sur l'Etat, ou en actions de la banque de France ou de la caisse d'escompte et de prêts de l'île de Bourbon.

Article. 34. Le cautionnement ne pourra être consenti que par acte authentique.

S'il est fourni en immeubles, il sera reçu par le tribunal de première instance de leur situation, contradictoirement avec le procureur du roi près ce tribunal. Les pièces établissant la valeur de l'immeuble seront produites par le conservateur.

Article. 35. Si le cautionnement est fourni en rentes sur l'Etat, ou en actions de la banque de France ou de la caisse d'escompte ou de prêts de la colonie, il sera reçu dans la même forme par le tribunal de première instance du lieu de la résidence du conservateur, sur la justification préalable que lesdites rentes ou actions ont été immobilisées et affectées spécialement au cautionnement.

Article. 36. Le conservateur sera tenu de faire recevoir son cautionnement dans les délais suivants, savoir :

1° dans un mois, si le cautionnement doit être reçu par le tribunal de la colonie ;

2° Dans neuf mois, si le cautionnement consiste en immeubles situés hors de la colonie.

Ces délais courent du jour de l'enregistrement de la commission du conservateur au greffe du tribunal de première instance de l'île de Bourbon.

Article. 37. Si le cautionnement a été reçu par un tribunal situé hors de la colonie, l'expédition, tant de l'acte de cautionnement que du jugement de réception, sera déposée au greffe du tribunal de la colonie à la diligence du conservateur, dans les neuf mois à partir de la date de ce jugement.

Article. 38. Dans tous les cas, l'expédition tant de l'acte de cautionnement que du jugement de réception, sera adressée par le conservateur au directeur de l'intérieur de la colonie dans les délais prescrits par les articles 36 et 37 ci-dessus.

Article. 39. Immédiatement après la réception de son cautionnement, le conservateur sera tenu de prendre inscription sur les immeubles affectés à ce cautionnement, et de la renouveler six mois avant l'expiration de chaque période de dix années.

Le double du bordereau d'inscription et de renouvellement sera adressé par le conservateur au directeur de l'intérieur.

Le bordereau sera conforme au modèle annexé à la présente ordonnance.

Article. 40. Aucun changement ou substitution dans les biens affectés ne pourra s'opérer qu'avec les formalités prescrites pour l'admission du premier cautionnement.

Article. 41. Tous les frais de l'acte de cautionnement, du jugement de réception et de l'inscription seront à la charge du conservateur.

Article. 42. L'affectation du cautionnement subsistera pendant toute la durée de la gestion du conservateur, et pendant les dix années qui suivront la cessation de ses fonctions.

Article. 43. La mainlevée des inscriptions ne pourra être ordonnée que par le tribunal qui aura reçu la cautionnement.

La requête en mainlevée, présentée après dix années à partir de la

sur la proposition du gouverneur en conseil.

Article. 33. Le cautionnement pourra être fourni, soit en immeubles situés en France ou dans la colonie, soit en rentes sur l'Etat, ou en actions de la banque de France ou de la caisse d'escompte et de prêts de l'île de Bourbon.

Article. 34. Le cautionnement ne pourra être consenti que par acte authentique.

S'il est fourni en immeubles, il sera reçu par le tribunal de première instance de leur situation, contradictoirement avec le procureur du roi près ce tribunal. Les pièces établissant la valeur de l'immeuble seront produites par le conservateur.

Article. 35. Si le cautionnement est fourni en rentes sur l'Etat, ou en actions de la banque de France ou de la caisse d'escompte ou de prêts de la colonie, il sera reçu dans la même forme par le tribunal de première instance du lieu de la résidence du conservateur, sur la justification préalable que lesdites rentes ou actions ont été immobilisées et affectées spécialement au cautionnement.

Article. 36. Le conservateur sera tenu de faire recevoir son cautionnement dans les délais suivants, savoir :

1° dans un mois, si le cautionnement doit être reçu par le tribunal de la colonie ;

2° Dans neuf mois, si le cautionnement consiste en immeubles situés hors de la colonie.

Ces délais courent du jour de l'enregistrement de la commission du conservateur au greffe du tribunal de première instance de l'île de Bourbon.

Article. 37. Si le cautionnement a été reçu par un tribunal situé hors de la colonie, l'expédition, tant de l'acte de cautionnement que du jugement de réception, sera déposée au greffe du tribunal de la colonie à la diligence du conservateur, dans les neuf mois à partir de la date de ce jugement.

Article. 38. Dans tous les cas, l'expédition tant de l'acte de cautionnement que du jugement de réception, sera adressée par le conservateur au directeur de l'intérieur de la colonie dans les délais prescrits par les articles 36 et 37 ci-dessus.

Article. 39. Immédiatement après la réception de son cautionnement, le conservateur sera tenu de prendre inscription sur les immeubles affectés à ce cautionnement, et de la renouveler six mois avant l'expiration de chaque période de dix années.

Le double du bordereau d'inscription et de renouvellement sera adressé par le conservateur au directeur de l'intérieur.

Le bordereau sera conforme au modèle annexé à la présente ordonnance.

Article. 40. Aucun changement ou substitution dans les biens affectés ne pourra s'opérer qu'avec les formalités prescrites pour l'admission du premier cautionnement.

Article. 41. Tous les frais de l'acte de cautionnement, du jugement de réception et de l'inscription seront à la charge du conservateur.

Article. 42. L'affectation du cautionnement subsistera pendant toute la durée de la gestion du conservateur, et pendant les dix années qui suivront la cessation de ses fonctions.

Article. 43. La mainlevée des inscriptions ne pourra être ordonnée que par le tribunal qui aura reçu la cautionnement.

La requête en mainlevée, présentée après dix années à partir de la

cessation des fonctions du conservateur, sera appuyée : 1° D'un certificat du directeur de l'intérieur constatant le jour précis de cette cessation ; 2° D'un certificat du greffier du tribunal de première instance du lieu de la résidence du conservateur, constatant qu'il n'existe aucune poursuite personnelle en garantie contre le conservateur, ni aucune action sur les biens affectés. Si les immeubles affectés ne sont pas situés dans l'arrondissement du tribunal du lieu de la résidence du conservateur, il devra être produit, en outre, un certificat, dans la même forme, du greffier du tribunal de la situation desdits immeubles.	cessation des fonctions du conservateur, sera appuyée : 1° D'un certificat du directeur de l'intérieur constatant le jour précis de cette cessation ; 2° D'un certificat du greffier du tribunal de première instance du lieu de la résidence du conservateur, constatant qu'il n'existe aucune poursuite personnelle en garantie contre le conservateur, ni aucune action sur les biens affectés. Si les immeubles affectés ne sont pas situés dans l'arrondissement du tribunal du lieu de la résidence du conservateur, il devra être produit, en outre, un certificat, dans la même forme, du greffier du tribunal de la situation desdits immeubles.
Titre II : DES DROITS ET SALAIRES CHAPITRE PREMIER : DES DROITS AU PROFIT DU GOUVERNEMENT	
<u>Article. 44.</u> Il sera perçu par le conservateur, au profit du Gouvernement, un droit fixe d'un franc pour chacune des formalités ci-après énoncées, savoir : Pour chaque inscription, exceptée celle d'office, quel que soit le nombre des créanciers et des débiteurs d'une seule et même créance ; Pour l'enregistrement de la dénonciation au saisi ; Pour l'enregistrement de l'original de la notification de placards aux créanciers inscrits ; Pour la radiation des saisies et pour chaque transcription d'un acte translatif de propriété immobilière, en forme authentique ou sous seing privé. Dans ce dernier cas, il est dû un droit pour chaque nouveau possesseur non indivis. Tous les droits ci-dessus mentionnés seront portés en recette, article par article, sur le registre des dépôts dont la tenue est prescrite par l'article 6 ci-dessus, et en même temps que le conservateur constatera sur ce registre le dépôt des pièces. <u>Article. 45.</u> Il sera exercé un prélèvement de 5 p.0/0, au profit du gouvernement, sur chacun des articles de salaire payés au conservateur en conformité du chapitre suivant.	<u>Article. 44.</u> Il sera perçu par le conservateur, au profit du Gouvernement, un droit fixe d'un franc pour chacune des formalités ci-après énoncées, savoir : Pour chaque inscription, exceptée celle d'office, quel que soit le nombre des créanciers et des débiteurs d'une seule et même créance ; Pour l'enregistrement de la dénonciation au saisi ; Pour l'enregistrement de l'original de la notification de placards aux créanciers inscrits ; Pour la radiation des saisies et pour chaque transcription d'un acte translatif de propriété immobilière, en forme authentique ou sous seing privé. Dans ce dernier cas, il est dû un droit pour chaque nouveau possesseur non indivis. Tous les droits ci-dessus mentionnés seront portés en recette, article par article, sur le registre des dépôts dont la tenue est prescrite par l'article 6 ci-dessus, et en même temps que le conservateur constatera sur ce registre le dépôt des pièces. <u>Article. 45.</u> Il sera exercé un prélèvement de 5 p.0/0, au profit du gouvernement, sur chacun des articles de salaire payés au conservateur en conformité du chapitre suivant.
CHAPITRE II: DES SALAIRES DU CONSERVATEUR	
<u>Article. 46.</u> Le conservateur recevra, pour chacun des actes et formalités désignés dans le tableau annexé à la présente ordonnance, un salaire qui sera déterminé provisoirement par le gouverneur en conseil, sauf notre approbation ultérieure. Ce tableau, avec l'indication du salaire alloué pour chaque article, sera affiché dans le bureau du conservateur. <u>Article. 47.</u> Il ne pourra être perçu ou exigé, sous le titre de droit de recherche, prompt expédition, ou sous quelque dénomination que ce soit, aucun autre salaire que ceux dus pour les actes désignés audit tableau. <u>Article. 48.</u> Le conservateur tiendra un registre conforme au modèle annexé à la présente ordonnance, sur lequel il portera, jour par jour, article par article, et par série de numéros, tous les salaires qui lui seront payés ; mention du numéro de l'article sera faite sur la quittance délivrée aux parties ; le tout à peine, contre le conservateur, d'une amende de 20 francs pour chaque article ou mention omis ou incomplet, sans préjudice de toutes autres poursuites s'il y a lieu. Toutefois, il pourra porter en une seule ligne, à la fin de chaque mois, le nombre des articles enregistrés pendant le mois, dans le registre des dépôts, et le nombre des inscriptions faites aussi pendant	<u>Article. 46.</u> Le conservateur recevra, pour chacun des actes et formalités désignés dans le tableau annexé à la présente ordonnance, un salaire qui sera déterminé provisoirement par le gouverneur en conseil, sauf notre approbation ultérieure. Ce tableau, avec l'indication du salaire alloué pour chaque article, sera affiché dans le bureau du conservateur. <u>Article. 47.</u> Il ne pourra être perçu ou exigé, sous le titre de droit de recherche, prompt expédition, ou sous quelque dénomination que ce soit, aucun autre salaire que ceux dus pour les actes désignés audit tableau. <u>Article. 48.</u> Le conservateur tiendra un registre conforme au modèle annexé à la présente ordonnance, sur lequel il portera, jour par jour, article par article, et par série de numéros, tous les salaires qui lui seront payés ; mention du numéro de l'article sera faite sur la quittance délivrée aux parties ; le tout à peine, contre le conservateur, d'une amende de 20 francs pour chaque article ou mention omis ou incomplet, sans préjudice de toutes autres poursuites s'il y a lieu. Toutefois, il pourra porter en une seule ligne, à la fin de chaque mois, le nombre des articles enregistrés pendant le mois, dans le registre des dépôts, et le nombre des inscriptions faites aussi pendant

le mois, avec le montant en masse des salaires de ces articles. Le prélèvement ordonné par l'article 45 sera tiré hors ligne, à chaque article, dans la colonne à ce destinée. Ce registre sera arrêté, jour par jour, conformément aux dispositions de l'article 8 ci-dessus.	le mois, avec le montant en masse des salaires de ces articles. Le prélèvement ordonné par l'article 45 sera tiré hors ligne, à chaque article, dans la colonne à ce destinée. Ce registre sera arrêté, jour par jour, conformément aux dispositions de l'article 8 ci-dessus.
CHAPITRE III: DU PAIEMENT DES DROITS ET SALAIRES	
<u>Article. 49.</u> Les droits et salaires seront payés par les requérants, sauf leur recours contre qui de droit, avant l'enregistrement sur le registre de dépôt. <u>Article. 50.</u> Le conservateur donnera une quittance détaillée, article par article, et en toutes lettres, de tous les droits et salaires qui lui seront payés. Cette quittance sera comprise dans la relation prescrite par l'article 11 ci-dessus. <u>Article. 51.</u> Les inscriptions de créances appartenant à l'état ou prises contre ces comptables; les inscriptions prises à la requête du ministère public, celles des hypothèques légales, celles des communes et des établissements publics sur leurs receveurs et comptables, celles des mineurs et des interdits sur leurs tuteurs, celles des femmes sur leurs maris, seront faites sans avances de droits ni salaires. Le conservateur énoncera, tant sur ces registres que sur le bordereau remis au requérant, le montant des droits et salaires qui seront dus; il sera tenu d'en poursuivre le recouvrement contre le débiteur dans la quinzaine de l'inscription.	<u>Article. 49.</u> Les droits et salaires seront payés par les requérants, sauf leur recours contre qui de droit, avant l'enregistrement sur le registre de dépôt. <u>Article. 50.</u> Le conservateur donnera une quittance détaillée, article par article, et en toutes lettres, de tous les droits et salaires qui lui seront payés. Cette quittance sera comprise dans la relation prescrite par l'article 11 ci-dessus. <u>Article. 51.</u> Les inscriptions de créances appartenant à l'état ou prises contre ces comptables; les inscriptions prises à la requête du ministère public, celles des hypothèques légales, celles des communes et des établissements publics sur leurs receveurs et comptables, celles des mineurs et des interdits sur leurs tuteurs, celles des femmes sur leurs maris, seront faites sans avances de droits ni salaires. Le conservateur énoncera, tant sur ces registres que sur le bordereau remis au requérant, le montant des droits et salaires qui seront dus; il sera tenu d'en poursuivre le recouvrement contre le débiteur dans la quinzaine de l'inscription.
Titre III : DES INSTANCES ET DE LA PRESCRIPTION CHAPITRE PREMIER : DES POURSUITES ET INSTANCES	
<u>Article. 52.</u> Les contestations et poursuites relatives aux droits et aux salaires seront instruites et jugées suivant le mode réglé par le chapitre IX de notre ordonnance du 19 juillet 1829, sur l'enregistrement. <u>Article. 53.</u> Toutes contestations, à raison de la responsabilité du conservateur envers les parties, seront instruites et jugées dans les formes ordinaires.	<u>Article. 52.</u> Les contestations et poursuites relatives aux droits et aux salaires seront instruites et jugées suivant le mode réglé par le chapitre IX de notre ordonnance du 19 juillet 1829, sur l'enregistrement. <u>Article. 53.</u> Toutes contestations, à raison de la responsabilité du conservateur envers les parties, seront instruites et jugées dans les formes ordinaires.
CHAPITRE II: DE LA PRESCRIPTION	
<u>Article. 54</u> Les prescriptions établies pour les droits d'enregistrement par le chapitre VIII de notre ordonnance du 19 juillet 1829, s'appliqueront aux droits et salaires dus en vertu de la présente ordonnance. <u>Article. 55.</u> Les droits et actions des parties contre le conservateur seront soumis aux prescriptions ordinaires. (...)	<u>Article. 54</u> Les prescriptions établies pour les droits d'enregistrement par le chapitre VIII de notre ordonnance du 19 juillet 1829, s'appliqueront aux droits et salaires dus en vertu de la présente ordonnance. <u>Article. 55.</u> Les droits et actions des parties contre le conservateur seront soumis aux prescriptions ordinaires. (...)
ARTICLES LP 11 ET LP 12.3°	
Sénatus-consulte du 7 juillet 1856 sur la transcription en matière hypothécaire dans les colonies des Antilles et de la Réunion.	
<u>Article. 1.</u> Sont transcrits au bureau des hypothèques de la situation des biens : 1° Tout acte entre-vifs, translatif de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèques;	<u>Article. 1.</u> Sont transcrits au bureau des hypothèques de la situation des biens : 1° Tout acte entre-vifs, translatif de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèques ;

2° Tout acte portant renonciation à ces mêmes droits ; 3° Tout jugement qui déclare l'existence d'une convention verbale de la nature ci-dessus exprimée ; 4° Tout jugement d'adjudication autre que celui rendu sur licitation au profit d'un cohéritier ou d'un copartageant. <u>Article. 2.</u> Sont également transcrits : 1° Tout acte constitutif d'antichrèse, de servitude, d'usage et d'habitation ; 2° Tout acte portant renonciation à ces mêmes droits ; 3° Tout jugement qui en déclare l'existence en vertu d'une convention verbale ; 4° Les baux d'une durée de plus de dix-huit ans ; 5° Tout acte ou jugement constatant, même pour bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus. <u>Article. 3.</u> Les obligations imposées aux officiers ministériels et aux receveurs de l'enregistrement par les ordonnances royales des 14 juin et 22 novembre 1829 s'appliqueront à tous les actes et jugements énoncés aux articles précédents. <u>Article. 4.</u> Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles 1 et 2 ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant aux lois. Les baux qui n'ont point été transcrits ne peuvent jamais leur être opposés pour une durée de plus de dix-huit ans. <u>Article. 5.</u> Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit, doit, dans le mois à dater du jour où il a acquis l'autorité de la chose jugée, être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre. L'avoué qui a obtenu ce jugement est tenu, sous peine de cent francs d'amende, de faire opérer cette mention en remettant un bordereau rédigé et signé par lui au conservateur, qui lui en donne récépissé. Le délai fixé par le paragraphe premier est augmenté du délai légal des distances, dans le cas où la mention d'un jugement rendu en France doit être faite en marge d'une transcription opérée dans les colonnes, et, réciproquement, dans le cas où la mention d'un jugement rendu dans les colonnes doit être faite en marge d'une transcription opérée en France. <u>Article. 6.</u> Le conservateur, lorsqu'il en est requis, délivre, sous sa responsabilité, l'état spécial ou général des transcriptions et mentions prescrites par les articles précédents. (...)	2° Tout acte portant renonciation à ces mêmes droits ; 3° Tout jugement qui déclare l'existence d'une convention verbale de la nature ci-dessus exprimée ; 4° Tout jugement d'adjudication autre que celui rendu sur licitation au profit d'un cohéritier ou d'un copartageant. <u>Article. 2.</u> Sont également transcrits : 1° Tout acte constitutif d'antichrèse, de servitude, d'usage et d'habitation ; 2° Tout acte portant renonciation à ces mêmes droits ; 3° Tout jugement qui en déclare l'existence en vertu d'une convention verbale ; 4° Les baux d'une durée de plus de dix-huit ans ; 5° Tout acte ou jugement constatant, même pour bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus. <u>Article. 3.</u> Les obligations imposées aux officiers ministériels et aux receveurs de l'enregistrement par les ordonnances royales des 14 juin et 22 novembre 1829 s'appliqueront à tous les actes et jugements énoncés aux articles précédents. <u>Article. 4.</u> Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles 1 et 2 ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant aux lois. Les baux qui n'ont point été transcrits ne peuvent jamais leur être opposés pour une durée de plus de dix-huit ans. <u>Article. 5.</u> Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit, doit, dans le mois à dater du jour où il a acquis l'autorité de la chose jugée, être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre. L'avoué qui a obtenu ce jugement est tenu, sous peine de cent francs d'amende, de faire opérer cette mention en remettant un bordereau rédigé et signé par lui à la recette-conservation des hypothèques, qui lui en donne récépissé. Le délai fixé par le paragraphe premier est augmenté du délai légal des distances, dans le cas où la mention d'un jugement rendu en France doit être faite en marge d'une transcription opérée dans les colonnes, et, réciproquement, dans le cas où la mention d'un jugement rendu dans les colonnes doit être faite en marge d'une transcription opérée en France. <u>Article. 6.</u> Le conservateur, lorsqu'il en est requis, délivre, sous sa responsabilité, l'état spécial ou général des transcriptions et mentions prescrites par les articles précédents. (...)
ARTICLES LP 11 ET LP 12.4°	
Loi du 23 mars 1855 modifiée sur la transcription en matière hypothécaire	
<u>Article 1^{er}.</u> Sont transcrits au bureau des hypothèques de la situation des biens : 1° tout acte translatif de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèque ; 2° tout acte portant renonciation à ces mêmes droits ;	<u>Article 1^{er}.</u> Sont transcrits au bureau des hypothèques de la situation des biens : 1° tout acte translatif de propriété immobilière ou de droits réels susceptibles d'hypothèque ; 2° tout acte portant renonciation à ces mêmes droits ;

3° tout jugement qui déclare l'existence d'une convention verbale de la nature ci-dessus exprimée ; 4° tout jugement d'adjudication ; 5° tout acte ou jugement déclaratif de propriété immobilière ou de droits immobiliers ; 6° les attestations notariées destinées à constater les transmissions par décès d'immeubles ou de droits immobiliers à un légataire ou à un seul héritier ; 7° tous actes et jugements dont la transcription est prévue par les textes en vigueur. <u>Article 2 :</u> Sont également transcrits : 1° tout acte constitutif d'antichrèse, de servitude, d'usage et d'habitation ; 2° tout acte portant renonciation à ces mêmes droits ; 3° tout jugement qui en déclare l'existence en vertu d'une convention verbale ; 4° les baux d'une durée de plus de dix-huit années ; 5° tout acte ou jugement constatant, même pour bail de moindre durée, quittances ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou de fermage non échus. Sauf pour les actes visés dans les numéros 4 et 5 du présent article, ne sont admis à la transcription prévue par les dispositions qui précèdent et l'article 1er, que les actes authentiques, les actes sous signature privée déposés au rang des minutes d'un notaire dans les trois mois de leur signature et les décisions de justice devenues définitives. <u>Article 3 :</u> Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles précédents ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en ce conformant aux lois. Les baux qui n'ont point été transcrits ne peuvent jamais leur être opposés pour une durée de plus de dix-huit ans. <u>Article 4 :</u> Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit, doit, dans le mois à dater du jour où il acquit l'autorité de la chose jugée, être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre. L'avoué qui a obtenu ce jugement, est tenu, sous peine de cent francs d'amende, de faire opérer cette mention, en remettant un bordereau rédigé et signé par lui au conservateur qui lui en donne récépissé. <u>Article 5 :</u> Le conservateur, lorsqu'il en est requis, délivre, sous sa responsabilité, l'état spécial ou général des transcriptions et mentions prescrites par les articles précédents. (...)	3° tout jugement qui déclare l'existence d'une convention verbale de la nature ci-dessus exprimée ; 4° tout jugement d'adjudication ; 5° tout acte ou jugement déclaratif de propriété immobilière ou de droits immobiliers ; 6° les attestations notariées destinées à constater les transmissions par décès d'immeubles ou de droits immobiliers à un légataire ou à un seul héritier ; 7° tous actes et jugements dont la transcription est prévue par les textes en vigueur. <u>Article 2 :</u> Sont également transcrits : 1° tout acte constitutif d'antichrèse, de servitude, d'usage et d'habitation ; 2° tout acte portant renonciation à ces mêmes droits ; 3° tout jugement qui en déclare l'existence en vertu d'une convention verbale ; 4° les baux d'une durée de plus de dix-huit années ; 5° tout acte ou jugement constatant, même pour bail de moindre durée, quittances ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou de fermage non échus. Sauf pour les actes visés dans les numéros 4 et 5 du présent article, ne sont admis à la transcription prévue par les dispositions qui précèdent et l'article 1er, que les actes authentiques, les actes sous signature privée déposés au rang des minutes d'un notaire dans les trois mois de leur signature et les décisions de justice devenues définitives. <u>Article 3 :</u> Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés aux articles précédents ne peuvent être opposés aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en ce conformant aux lois. Les baux qui n'ont point été transcrits ne peuvent jamais leur être opposés pour une durée de plus de dix-huit ans. <u>Article 4 :</u> Tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit, doit, dans le mois à dater du jour où il acquit l'autorité de la chose jugée, être mentionné en marge de la transcription faite sur le registre. L'avoué qui a obtenu ce jugement, est tenu, sous peine de cent francs d'amende, de faire opérer cette mention, en remettant un bordereau rédigé et signé par lui à la recette-conservation des hypothèques qui lui en donne récépissé. <u>Article 5 :</u> Le conservateur, lorsqu'il en est requis, délivre, sous sa responsabilité, l'état spécial ou général des transcriptions et mentions prescrites par les articles précédents. (...)
---	---

ARTICLE LP 12.5°

Décision n° 141 DOM du 7 février 1973, modifiée, modifiant le tarif des salaires du conservateur et des taxes hypothécaires

<u>Article 1^{er} :</u> Les salaires alloués au conservateur des hypothèques au titre de l'exécution des formalités prescrites par le code civil pour la publicité des privilèges, hypothèques et autres droits sur les immeubles sont fixés conformément aux tarifs énoncés dans la présente décision. Leur montant est arrondi au franc inférieur selon les règles applicables à la perception des impôts et les tranches des salaires dégressifs aux dix mille francs inférieurs.	<u>Article 1^{er} :</u> Les salaires alloués au conservateur des hypothèques au titre de l'exécution des formalités prescrites par le code civil pour la publicité des privilèges, hypothèques et autres droits sur les immeubles sont fixés conformément aux tarifs énoncés dans la présente décision. Leur montant est arrondi au franc inférieur selon les règles applicables à la perception des impôts et les tranches des salaires dégressifs aux dix mille francs inférieurs.
--	--

Article 2 : abrogé

Article 3 : Il est alloué un salaire fixe de 500F :

1°) pour chaque duplicata de certificat de radiation, subrogation ou résolution ;

2°) Pour la mention de la sommation prescrite par l'article 391 du code de procédure civile (article 396 dudit code), par personne sommée.

Article 4 : Il est alloué un salaire fixe de 500F :

1°) Pour la transcription de chaque commandement valant saisie immobilière ;

2°) Pour l'acte du conservateur constatant son refus de transcrire un commandement valant saisie en cas de commandement transcrit (article 382 du code de procédure civile) ;

3°) Pour la mention en marge de la transcription d'une saisie de commandement présentée postérieurement (article 382 du code de procédure civile) ;

4°) pour la radiation de la saisie ;

5°) pour la mention de tout jugement ou ordonnance en marge de la transcription d'une saisie.

Article 5 : Il est alloué un salaire fixe de 500F :

1°) pour chaque mention en marge d'une transcription (renonciation de la femme mariée à son hypothèque légale par acte distinct, demande de révocation d'une donation pour cause d'ingratitude, jugement ou arrêté constant la résolution, l'annulation ou la rescision de l'acte qui a fait l'objet de ladite transcription, réalisation d'une condition suspensive, ...);

2°) Pour chaque certificat qu'il n'existe aucune mention de résolution, annulation ou rescision d'actes transcrits ;

3°) 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 ;

4°) Pour chaque transcription de simples actes complémentaires ou rectificatifs.

Article 6 : Le tarif des salaires exigibles pour la délivrance de certificats négatifs établis à la suite de réquisitions formulées du chef d'une ou de plusieurs personnes individuellement désignées soit sur tous immeubles dans le ressort de la conservation, soit sur un ou plusieurs immeubles déterminés est fixé à 500F par personne pour chaque certificat attestant qu'il n'existe :

- a. aucune inscription subsistante ;
- b. aucune transcription de saisie ou de commandement valant saisie ;
- c. aucune transcription de donation, de substitution d'acte ou de décision de la nature de ceux spécifiés dans la loi du 23 mars 1855, modifiée par le décret du 30 octobre 1935, d'actes constitutifs de biens de famille.

Article 7 : Le tarif des salaires exigibles pour la délivrance des extraits des documents publiés est fixé à 500F par personne jusqu'à 10 extraits. Au delà, il est perçu en sus 50F par extrait.

Article 8 : Le tarif des salaires exigibles pour la délivrance des copies intégrales et extraits littéraux de documents transcrits ou de bordereaux d'inscription, quels que soient le mode d'établissement et le format du papier utilisé, est fixé à 300F par copie ou extraits jusqu'à 15 pages. Au delà, il est perçu en sus 30F par page.

Article 9 : Il est perçu au profit du trésor local une taxe fixe de 100F pour chaque copie de titre ou de revendication et certificats de propriété établis en application de la réglementation locale.

Article 2 : abrogé

Article 3 : Il est alloué un salaire fixe de 500F :

1°) pour chaque duplicata de certificat de radiation, subrogation ou résolution ;

2°) Pour la mention de la sommation prescrite par l'article 391 du code de procédure civile (article 396 dudit code), par personne sommée.

Article 4 : Il est alloué un salaire fixe de 500F :

1°) Pour la transcription de chaque commandement valant saisie immobilière ;

2°) Pour l'acte du conservateur constatant son refus de transcrire un commandement valant saisie en cas de commandement transcrit (article 382 du code de procédure civile) ;

3°) Pour la mention en marge de la transcription d'une saisie de commandement présentée postérieurement (article 382 du code de procédure civile) ;

4°) pour la radiation de la saisie ;

5°) pour la mention de tout jugement ou ordonnance en marge de la transcription d'une saisie.

Article 5 : Il est alloué un salaire fixe de 500F :

1°) pour chaque mention en marge d'une transcription (renonciation de la femme mariée à son hypothèque légale par acte distinct, demande de révocation d'une donation pour cause d'ingratitude, jugement ou arrêté constant la résolution, l'annulation ou la rescision de l'acte qui a fait l'objet de ladite transcription, réalisation d'une condition suspensive, ...);

2°) Pour chaque certificat qu'il n'existe aucune mention de résolution, annulation ou rescision d'actes transcrits ;

3°) 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 ;

4°) Pour chaque transcription de simples actes complémentaires ou rectificatifs.

Article 6 : Le tarif des salaires exigibles pour la délivrance de certificats négatifs établis à la suite de réquisitions formulées du chef d'une ou de plusieurs personnes individuellement désignées soit sur tous immeubles dans le ressort de la conservation, soit sur un ou plusieurs immeubles déterminés est fixé à 500F par personne pour chaque certificat attestant qu'il n'existe :

- a. aucune inscription subsistante ;
- b. aucune transcription de saisie ou de commandement valant saisie ;
- c. aucune transcription de donation, de substitution d'acte ou de décision de la nature de ceux spécifiés dans la loi du 23 mars 1855, modifiée par le décret du 30 octobre 1935, d'actes constitutifs de biens de famille.

Article 7 : Le tarif des salaires exigibles pour la délivrance des extraits des documents publiés est fixé à 500F par personne jusqu'à 10 extraits. Au delà, il est perçu en sus 50F par extrait.

Article 8 : Le tarif des salaires exigibles pour la délivrance des copies intégrales et extraits littéraux de documents transcrits ou de bordereaux d'inscription, quels que soient le mode d'établissement et le format du papier utilisé, est fixé à 300F par copie ou extraits jusqu'à 15 pages. Au delà, il est perçu en sus 30F par page.

Article 9 : Il est perçu au profit du trésor local une taxe fixe de 100F pour chaque copie de titre ou de revendication et certificats de propriété établis en application de la réglementation locale.

Article 10: Le salaire alloué pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque ou privilège, pour chaque inscription faite d'office par le conservateur en vertu d'un acte transcrit est liquidé conformément au tarif suivant, sur les sommes ou valeurs énoncées au bordereau : 0,05%.

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

Article 11 : Le salaire alloué pour chaque déclaration soit de cession d'antériorité, soit de subrogation, soit de subrogation et changement de domicile par le même acte est liquidé, conformément au tarif suivant, sur les sommes faisant l'objet de la subrogation ou, dans le cas de cession d'antériorité, sur la valeur de la plus faible inscription : 0,05%

Article 12 : le salaire alloué pour chaque radiation d'inscription est liquidé conformément au tarif suivant, sur les sommes faisant l'objet de la radiation : 0,1%

Il est perçu au profit du trésor local une taxe fixe de 1000F.

Article 13 : le salaire alloué pour la transcription de chaque acte est liquidé, conformément au tarif suivant, sur les sommes énoncées ou la valeur estimée par les requérants, des immeubles ou des droits faisant l'objet de la publication : 0,1%

Il est perçu au profit du trésor local une taxe fixe de 1000F.

La valeur des biens retenue pour la perception du salaire ne peut être inférieure à celle servant de base définitive à la perception des droits d'enregistrement ou, en ce qui concerne les actes non assujettis aux droits proportionnels d'enregistrement, à la valeur réelle des immeubles ou des droits faisant l'objet de la transcription.

Article 14 : le salaire ne peut être inférieur à :

- 500F par inscription visée à l'article 10,
- 200F par créancier subrogé, pour les déclarations visées à l'article 11,
- 500F par radiation visée à l'article 12,
- 500F par acte, pour les publications visées à l'article 13 même si la formalité ne donne pas ouverture au salaire proportionnel.

Article 15: voir articles 9,12 et 13

Article 16: Chaque inscription ou mention prévue aux articles 10 et 11 donne lieu à perception au profit du trésor local d'un droit proportionnel fixé à 0,15% du montant des sommes ou valeurs énoncées.

Article 17: Hors les cas où la formalité est requise au profit de l'Etat, du Territoire, des communes, des offices et établissements publics, les salaires dus pour les formalités hypothécaires sont payés d'avance par les requérants.

Le conservateur en expédie quittance au pied des actes, bordereaux et certificats remis par eux et délivrés.

Article 18:- Le nouveau tarif des salaires et taxes est applicable aux formalités et délivrances des renseignements requises postérieurement au 1^{er} mars 1978.

Article 19: La présente décision sera enregistrée, publiée et communiquée partout où besoin sera.

Article 10: Le salaire alloué pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque ou privilège, pour chaque inscription faite d'office par le conservateur en vertu d'un acte transcrit est liquidé conformément au tarif suivant, sur les sommes ou valeurs énoncées au bordereau : 0,05%.

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

Article 11 : Le salaire alloué pour chaque déclaration soit de cession d'antériorité, soit de subrogation, soit de subrogation et changement de domicile par le même acte est liquidé, conformément au tarif suivant, sur les sommes faisant l'objet de la subrogation ou, dans le cas de cession d'antériorité, sur la valeur de la plus faible inscription : 0,05%

Article 12 : le salaire alloué pour chaque radiation d'inscription est liquidé conformément au tarif suivant, sur les sommes faisant l'objet de la radiation : 0,1%

Il est perçu au profit du trésor local une taxe fixe de 1000F.

Article 13 : le salaire alloué pour la transcription de chaque acte est liquidé, conformément au tarif suivant, sur les sommes énoncées ou la valeur estimée par les requérants, des immeubles ou des droits faisant l'objet de la publication : 0,1%

Il est perçu au profit du trésor local une taxe fixe de 1000F.

La valeur des biens retenue pour la perception du salaire ne peut être inférieure à celle servant de base définitive à la perception des droits d'enregistrement ou, en ce qui concerne les actes non assujettis aux droits proportionnels d'enregistrement, à la valeur réelle des immeubles ou des droits faisant l'objet de la transcription.

Article 14 : le salaire ne peut être inférieur à :

- 500F par inscription visée à l'article 10,
- 200F par créancier subrogé, pour les déclarations visées à l'article 11,
- 500F par radiation visée à l'article 12,
- 500F par acte, pour les publications visées à l'article 13 même si la formalité ne donne pas ouverture au salaire proportionnel.

Article 15: voir articles 9,12 et 13

Article 16: Chaque inscription ou mention prévue aux articles 10 et 11 donne lieu à perception au profit du trésor local d'un droit proportionnel fixé à 0,15% du montant des sommes ou valeurs énoncées.

Article 17: Hors les cas où la formalité est requise au profit de l'Etat, du Territoire, des communes, des offices et établissements publics, les salaires dus pour les formalités hypothécaires sont payés d'avance par les requérants.

Le conservateur en expédie quittance au pied des actes, bordereaux et certificats remis par eux et délivrés.

Article 18: Le nouveau tarif des salaires et taxes est applicable aux formalités et délivrances des renseignements requises postérieurement au 1^{er} mars 1978.

Article 19: La présente décision sera enregistrée, publiée et communiquée partout où besoin sera.



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION EXTRAORDINAIRE

LOI DU PAYS

(NOR : DAF 1400034 LP)

portant modernisation de la publicité foncière

L'assemblée de la Polynésie française a adopté le projet de loi du pays dont la teneur suit :

Travaux préparatoires :

- Avis n° 58-2013/HCPF du 12 décembre 2013 du haut conseil de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 216 CM du 3 février 2014 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Examen par la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat le 27 février 2014 ;
 - Rapport n° 15-2014 du 27 février 2014 de M^{me} Béatrice LUCAS, rapporteur du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 14 mars 2014 ;
-

TITRE I – GÉNÉRALITÉS

Article LP 1.- À compter du 1^{er} 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 I^{er} de l'ordonnance du 22 novembre 1829 organisant le régime hypothécaire dans l'île de la Réunion.

À compter du 1^{er} 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 1^{er} avril 2014.

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

Article LP 2.- L'article 2197 du code civil est ainsi rédigé :

« Article 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 III – DE L'INSTAURATION D'UNE TAXE DE PUBLICITÉ IMMOBILIÈRE

Article LP 3.- I. – Il est institué une taxe de publicité immobilière 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'État, 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.

Article LP 4.- I.- La taxe de publicité immobilière est perçue, au droit fixe de mille cinq cent francs (1 500 F CFP), pour chaque réquisition de transcrire, d'inscrire ou de mentionner ne donnant pas ouverture à un droit proportionnel et notamment :

- 1° 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 ;
- 2° Pour la transcription de chaque commandement valant saisie immobilière ;
- 3° Pour la transcription de chaque état descriptif de division et de chaque acte modificatif d'état descriptif de division ;
- 4° Pour la transcription des actes constatant la modification de la forme juridique de personnes morales lorsque cette modification n'emporte pas création d'un être moral nouveau ;
- 5° 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 ;
- 6° Pour la transcription des décisions et actes complémentaires ou rectificatifs lorsque la rectification opérée n'est pas de nature à rendre exigible la taxe proportionnelle prévue à l'article LP 5.

II.- La taxe de publicité immobilière est perçue, au droit fixe de cinq cent francs (500 F CFP), pour chaque réquisition de mentionner ne donnant pas ouverture à un droit proportionnel et notamment :

- 1° Pour la mention de sommation, par personne sommée, faisant suite au dépôt au greffe du tribunal de première instance 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 radiation de saisie ;
- 5° Pour la mention de tout jugement ou ordonnance en marge de la transcription d'une saisie ;
- 6° Pour chaque duplicata de certificat de radiation, subrogation ou résolution.

Article LP 5.- I.- La taxe de publicité immobilière est perçue, au droit proportionnel de 0,10 %, pour la transcription de chaque acte, liquidée sur les sommes énoncées 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 transcription 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 transcription.

II.- Le montant du droit proportionnel de la taxe de publicité immobilière ne peut être inférieur, par acte, à la somme de mille cinq cent francs (1 500 F CFP), sous réserve des cas d'exonération prévus à l'article LP 6.

Article LP 6.- Sont exonérés de la taxe :

- 1° Les acquisitions et échanges faits par l'État, 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 au droit proportionnel prévu à l'article LP 5 ;

- 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 des articles LP 5 et LP 6 de la loi du pays n° 2012-24 du 27 novembre 2012 portant mesures fiscales en faveur des transmissions de biens à titre gratuit entre vifs et de certains partages et ceux de même nature enregistrés avant l'entrée en vigueur de cette loi du pays.

Article LP 7.- I.- Les formalités hypothécaires énumérées ci-après, donnent lieu à la perception de la taxe au droit proportionnel de 0,20 %, et notamment :

- 1° Pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque ou privilège, 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 ;
- 2° 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.

II.- 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 cent francs (1.500 F CFP).

III.- Sont exonérées de toute taxe, les inscriptions d'hypothèque légale requises par les comptables principaux et secondaires de la Polynésie française.

Article LP 8.- 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 cent francs (1 500 F CFP).

Sont exonérés de toute taxe, les radiations des inscriptions d'hypothèque légale requises par les comptables principaux et secondaires de la Polynésie française.

Article LP 9.- I.- La taxe de publicité immobilière est perçue, aux droits fixes suivants, pour les réquisitions déposées en vue de la délivrance des renseignements hypothécaires :

- 1° Réquisitions écrites pour la délivrance des certificats négatifs sur transcriptions ou inscriptions subsistantes : cinq cents francs (500 F CFP) par réquisition des transcriptions ou des inscriptions 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 ;
- 2° Réquisitions écrites pour la délivrance des états de transcriptions ou d'inscriptions : cinq cents francs (500 F CFP) jusqu'à dix extraits par réquisition des transcriptions ou des inscriptions par personne soit sur tous immeubles dans le ressort de la conservation, soit sur un ou plusieurs immeubles déterminés. Au-delà de dix extraits, il est perçu cinquante francs (50 F CFP) par extrait supplémentaire.

II.— La taxe de publicité immobilière fixe est perçue, aux droits fixes suivants, pour les demandes de délivrance des copies des documents transcrits et des bordereaux d'inscription subsistantes :

- 1° Trois cents francs (300 F CFP) pour la délivrance de copie intégrale de document transcrit ou de bordereau d'inscription subsistante dans la limite de 15 pages par document. Au-delà, il est perçu trente francs (30 F CFP) par page supplémentaire ;
- 2° Cent francs (100 F CFP) pour chaque copie de revendication.

La contribution de sécurité immobilière n'est pas exigible pour les compléments inférieurs à trois cent francs (300 F CFP) liquidés pour la délivrance des documents prévus aux I-2° et II-1° du présent article.

Article LP 10.- La taxe de publicité immobilière perçue à l'occasion de l'accomplissement d'une formalité ne fait l'objet d'aucune restitution nonobstant l'annulation, la résolution, la rescision de l'acte dont le dépôt avait justifié la perception par la recette-conservation des hypothèques.

TITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

Article LP 11.- Dans toutes les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, la référence au conservateur des hypothèques est remplacée par la référence à la recette-conservation des hypothèques.

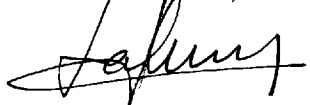
Article LP 12.- Sont abrogés :

- 1° Les articles 2 à 5 de l'arrêté du 28 novembre 1867 rendant applicables et exécutoires à partir du 1^{er} décembre 1867, dans les États du Protectorat, les dispositions de l'ordonnance du 22 novembre 1829 organisant le régime hypothécaire dans l'île de la Réunion et celles du Sénatus-consulte du 7 juillet 1856 sur la transcription en matière hypothécaire dans les colonies des Antilles et de la Réunion ;
- 2° Les articles 2 à 5 et 28 à 55 de l'ordonnance du 22 novembre 1829 organisant le régime hypothécaire dans l'île de la Réunion ;
- 3° L'article 6 du Sénatus-consulte du 7 juillet 1856 sur la transcription en matière hypothécaire dans les colonies des Antilles et de la Réunion ;
- 4° L'article 5 de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire ;
- 5° La décision du conseil de gouvernement n° 111 DOM du 7 février 1978 modifiant le tarif des salaires du conservateur et des taxes hypothécaires modifiée par l'arrêté n° 1239 CM du 13 décembre 1985 portant modification des salaires du conservateur et des taxes hypothécaires.

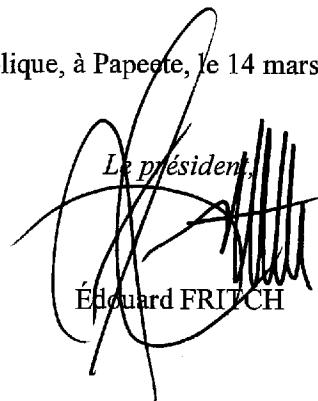
Article LP 13.- Des arrêtés pris en conseil des ministres fixent en tant que de besoin les modalités d'application de la présente loi du pays.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le 14 mars 2014

La/secrétaire,


Loïs SALMON-AMARU

Le président,


Édouard FRITCH