



N° 21-2015

Document mis
en distribution

Le 07 AVR. 2015

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 07 AVR. 2015

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MESURES DE SIMPLIFICATION
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} Élise VANAA et M. Jacques RAIOHA,

*Représentants à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteurs du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 1658/PR du 20 mars 2015, 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 mesures de simplification de la publicité foncière.

I. Présentation du contexte

La loi du pays n° 2014-5 du 25 mars 2014 portant modernisation de la publicité foncière adoptée par notre assemblée est venue réformer le statut du receveur conservateur des hypothèques en supprimant son régime indemnitaire et, en contrepartie, en le déchargeant 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 a donc été substituée à celle du conservateur des hypothèques à compter du 1^{er} avril 2014.

La réforme a également été caractérisée par la création d'une 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 et qui est donc venue s'y substituer.

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

Le présent projet de loi du pays constitue le second volet de modernisation et de simplification du régime de la publicité foncière. L'objectif poursuivi est de simplifier et rationaliser les procédures liées à cette dernière.

Par ailleurs, cette réforme a reçu un avis favorable des professionnels consultés (*chambre des notaires et organismes bancaires*).

II. Présentation du projet de loi du pays

Le présent projet de loi du pays comporte 3 titres comprenant 8 articles :

- Titre I : Dispositions relatives aux privilèges du vendeur d'immeuble et du prêteur de deniers ;
- Titre II : Dispositions relatives à la taxe de publicité immobilière ;
- Titre III : Dispositions diverses.

A. Propositions de modification du code civil

1. Article 2103 du code civil

Cet article 2103¹ du code civil relatif aux privilèges immobiliers a été étendu par l'arrêté du 27 mars 1874 qui a rendu applicable en Polynésie française l'ensemble du code civil. La version de cet article actuellement applicable est celle issue des modifications apportées par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

L'article 2103 du code civil énumère les créanciers privilégiés et/ou privilèges immobiliers. Il mentionne :

- Le privilège du vendeur d'un bien immobilier pour le paiement du prix ;
- Le privilège du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges et travaux ;
- Le privilège du prêteur de deniers pour l'acquisition d'un bien immobilier lorsqu'il est subrogé aux droits du vendeur dans le même acte ;

¹ Article 2374 du code civil applicable en métropole

- Le privilège des cohéritiers sur un immeuble dépendant de la succession pour garantie des partages faits entre eux et/ou des soultes ou retours de lots ;
- Le privilège des architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers employés pour la valeur de leurs ouvrages sur la plus value acquise par l'immeuble ;
- Le privilège de ceux qui ont prêté les deniers, pour payer ou rembourser les ouvriers ;
- Le privilège des créanciers du défunt et des légataires de sommes d'argent sur les immeubles dépendant de la succession, ainsi que celui des créanciers personnels de l'héritier sur les immeubles de ce dernier, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de l'article 878.

Les privilèges immobiliers spéciaux sont des sûretés proches des hypothèques. Il s'agit de garanties portant sur des immeubles, lesquelles doivent, pour être opposables, être inscrites dans les registres de la recette-conservation des hypothèques.

La forme des inscriptions est réglementée par l'article 2148 du code civil qui précise notamment que le créancier hypothécaire doit présenter au conservateur des hypothèques le titre de créance et déposer deux bordereaux d'inscription contenant la désignation du créancier et du débiteur, la nature et l'indication du titre de la créance, son montant, sa durée, ainsi que la désignation des immeubles grevés. Il figure sur l'état hypothécaire du débiteur et peut être délivré à toute personne qui en fait la demande.

La rédaction et le dépôt des bordereaux d'inscription, en moyenne 2 500 comptabilisés annuellement, sont assurés par les études de notaires, d'avocats et les services institutionnels (CPS, DICP,...).

L'article LP 1 du projet de texte vient modifier l'article 2103 du code civil afin d'étendre un privilège au prêteur de deniers pour l'acquisition d'un immeuble même en l'absence de subrogation dans les droits du vendeur.

2. Article 2108 du code civil

Cet article a été rendu applicable en Polynésie française par la loi du 1^{er} mars 1918 relative à la suppression du registre des inscriptions en matière hypothécaire et modifiant les articles 2148, 2150, 2152, 2153 et 2108 du code civil.

L'article 2108² tel qu'applicable en Polynésie française prévoit une dérogation à l'article 2103 du code civil dans la mesure où l'inscription du privilège du vendeur d'immeuble et celui du prêteur des deniers ayant servi à l'acquisition de l'immeuble et qui est subrogé dans les droits du vendeur, par le même contrat, soit faite d'office par la recette-conservation des hypothèques au moment de la transcription de l'acte de vente.

Cette obligation avait été instaurée en 1918 en tenant compte du fait que le transfert de propriété ne permettait pas une protection du vendeur en cas de non-paiement. Chaque année, il est comptabilisé plus de 500 inscriptions d'office par an. Le coût de ces inscriptions est constitué par la rédaction des bordereaux d'inscription assurée par un agent CC3 pour la moitié de son temps de travail, ce qui représente un coût moyen annuel d'environ 2 000 000 F CFP auquel s'ajoute le coût du papier et de l'encre.

Aujourd'hui, il n'apparaît plus justifié de faire peser sur le pays, la mission d'assurer la protection de certains créanciers détenteurs de privilège immobilier par une inscription d'office de leur privilège. Les outils réglementaires, procéduraux et informatiques existants, permettent aux vendeurs d'immeubles et aux prêteurs de deniers d'être informés et protégés. Ainsi, les bordereaux d'inscription déposés à la recette-conservation des hypothèques sont obligatoirement issus d'actes authentiques rédigés par des professionnels du droit (*notaires, magistrats, avocats*) tant pour les actes de vente que pour les actes de prêt.

L'article LP 2 du présent projet de texte vient donc modifier cet article 2108 afin de supprimer cette obligation de procéder d'office à l'inscription de ces privilèges et de prévoir que ces derniers soient inscrits à la diligence du créancier sur présentation du bordereau d'inscription requis dans un délai de trois mois à compter de la date de l'acte de vente.

² Article 2379 du code civil applicable en métropole

3. Article 2108-1 du code civil

L'article 2108-1³ du code civil a été étendu à la Polynésie française par l'ordonnance n°98-774 du 2 septembre 1998 portant extension et adaptation aux départements, collectivités territoriales et territoires d'outre-mer de dispositions concernant le droit civil, le droit commercial et certaines activités libérales.

Cet article prévoit que dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme, c'est-à-dire lorsque le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, *« le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble »*.

L'article LP 3 du présent projet de texte vient modifier ledit article afin de rajouter un mois supplémentaire (*délai de distance*) au délai de deux mois requis pour l'inscription.

4. Article 2113 du code civil

En principe le privilège n'a d'effet et de rang entre les créanciers d'un même débiteur qu'à la condition d'avoir été rendu public. L'article 2106⁴ du code civil prévoit qu'entre créanciers le privilège ne produit son effet qu'autant qu'au moment même où il prend naissance, il est rendu public par la voie de l'inscription. Autrement la créance est simplement hypothécaire et n'a d'autre rang que celui qui lui est assigné par la date de l'inscription.

L'article 2113⁵ du code civil prévoit le cas où, faute par le créancier d'avoir accompli les conditions auxquelles est subordonnée la conservation du privilège (*article 2106*), la créance perd sa qualité de créance privilégiée et reçoit l'application de la règle commune en matière d'hypothèque, c'est-à-dire qu'elle prend rang seulement à la date de l'inscription qui en devra être faite.

Le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière a modifié en métropole cet article 2113 en insérant une disposition qui prévoit que les hypothèques inscrites sur les immeubles affectés à la garantie des créances privilégiées, pendant le délai accordé pour l'inscription par les articles 2108 (*3 mois*), 2109 (*60 jours*) et 2111 (*4 mois*) ne peuvent préjudicier aux créanciers privilégiés. L'article LP 4 du présent projet de texte vient créer une disposition de même nature dans l'article 2113 dans sa version applicable en Polynésie française.

B. Propositions de modification de la loi du pays n° 2014-5 du 25 mars 2014

Les salaires du conservateur dont la suppression était au cœur de la réforme posée par la loi du pays du 25 mars 2014 précitée sont restés exigibles mais sous la forme d'une nouvelle taxe dénommée *« taxe de publicité immobilière »* au profit de la Polynésie française.

Certaines formalités ont toutefois été exonérées de cette taxe (*articles LP 6 et LP 7 de la loi du pays n° 2014-5 du 25 mars 2014*) comme les inscriptions d'hypothèque légale requises par le payeur de la Polynésie française et les receveurs particuliers ou les acquisitions et échanges faits par certaines collectivités publiques (*État, la Polynésie française, les communes et les groupements de communes, etc.*).

L'article LP 5 du présent projet de texte prévoit de rajouter 2 nouvelles exonérations pour :

- La transcription et l'inscription des privilèges et hypothèques afférents aux 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. Cette exonération permettra que la taxe ne se répercute pas sur le montant de la réduction bénéficiant à l'exploitant polynésien ;
- La transcription des actes d'acquisition d'immeuble par l'Office Polynésien de l'Habitat et par l'établissement public Tahiti Nui Aménagement et Développement pour la réalisation de projets structurants.

³ Article 2380 du code civil applicable en métropole

⁴ Article 2377 du code civil applicable en métropole

⁵ Article 2386 du code civil applicable en métropole

Par ailleurs, l'article LP 6 du présent projet de texte vient modifier l'article LP 9 de la loi du pays du 25 mars 2014 pour permettre le remboursement de la taxe lorsque les documents commandés ne peuvent pas être délivrés (*détérioration des volumes ou références erronées*).

En effet, le paiement de la taxe pour la délivrance de copies de *tomite*⁶ ou d'actes transcrits⁷ s'effectue lors du dépôt des commandes au guichet sur indication des références des actes commandés et la délivrance intervient dans un délai de 3 jours. En cas d'impossibilité pour l'administration de délivrer ces copies et en l'absence de procédure de remboursement, les trop-perçus sont gérés sous forme d'avoir sur des commandes futures.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du pays du 25 mars 2014, les sommes à rembourser sont inférieures à 10 000 F CFP par mois, soit environ 120 000 F CFP par an. La nouvelle mesure proposée par le projet de texte permettra donc de prévoir cette procédure de remboursement.

C. Dispositions diverses

Compte tenu des modifications apportées par le présent projet de texte aux articles du code civil précités, il est apparu nécessaire de venir abroger certaines dispositions de la loi du 1^{er} mars 1918 et de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire.

Concernant cette dernière, l'article LP 7 du présent projet vient abroger le deuxième alinéa de son article 6 qui dispose que « *Néanmoins le vendeur ou le copartageant peuvent utilement inscrire les privilèges à eux conférés par les art. 2108 et 2109 du code civil dans les quarante cinq jours de l'acte de vente ou du partage, nonobstant toute transcription d'actes faits dans ce délai* ».

Cette abrogation est prévue au motif que les articles 2108 et 2109 du code civil dans leur version applicable en Polynésie française définissent les conditions de dépôt et de délais des inscriptions du privilège de vendeur et de co-partageant.

Enfin, pour permettre aux études notariales de la place de procéder aux modifications informatiques et procédurales induites par la réforme, il est proposé que la fin de l'obligation de procéder d'office à l'inscription des privilèges immobiliers et l'application du titre I^{er} du présent projet de texte entrent en vigueur à compter du premier jour du deuxième mois suivant la date de sa promulgation.

* * * * *

Tel est l'objet du projet de loi du pays que les rapporteurs proposent à leurs 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.

LES RAPPORTEURS

Élise VANAA

Jacques RAIOHA

⁶ 100 F CFP de taxe (*plus de 2 000 copies chaque année sont délivrées*)

⁷ 300 F CFP de taxe (*près de 15 000 copies chaque année sont délivrées*)

TABLEAU COMPARATIF : Projet de loi du pays portant mesures de simplification de la publicité foncière

Dispositions en vigueur	Modifications proposées
Code civil	
Art. 2103.- Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont : 1° le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ; s'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ; 1° bis Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues. 2° ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés ; 3° les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retours de lots ; 4° les architectes, entrepreneurs maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux et autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de première instance dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclare dessein avoir besoin de faire et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office. Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits ; 5° ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembourser les ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt et par la quittance des ouvriers, ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble. 6° Les créanciers du défunt et les légataires de sommes d'argent sur les immeubles de la succession, ainsi que les créanciers personnels de l'héritier sur les immeubles de ce dernier, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de l'article 878.	Art. 2103.- Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont : 1° le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ; s'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ; 1° bis Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues. 2° <i>Même en l'absence de subrogation</i>, ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés ; 3° les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes ou retours de lots ; 4° les architectes, entrepreneurs maçons et autres ouvriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâtiments, canaux et autres ouvrages quelconques, pourvu néanmoins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de première instance dans le ressort duquel les bâtiments sont situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclare dessein avoir besoin de faire et que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office. Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs constatées par le second procès-verbal et il se réduit à la plus-value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et résultant des travaux qui y ont été faits ; 5° ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembourser les ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que cet emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt et par la quittance des ouvriers, ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble. 6° Les créanciers du défunt et les légataires de sommes d'argent sur les immeubles de la succession, ainsi que les créanciers personnels de l'héritier sur les immeubles de ce dernier, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de l'article 878.

Art. 2108.- Le vendeur privilégié conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la propriété à l'acquéreur, et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due ; à l'effet de quoi la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers payés, et qui sera subrogé aux droits du vendeur par le même contrat : sera néanmoins le conservateur des hypothèques tenu, sous peine de dommages-intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur un bordereau de même nature que ceux indiqués à l'art. 2148 ci-après, des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur des vendeurs qu'en faveur des prêteurs, qui pourront aussi faire faire, si elle ne l'a été, la transcription du contrat de vente, à l'effet d'acquérir l'inscription de ce qui leur est dû sur le prix.	Art. 2108.- <i>Le vendeur privilégié, ou le prêteur qui a fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, conserve son privilège par une inscription qui doit être prise, à sa diligence, en la forme prévue aux articles 2146 et 2148, et dans le délai de trois mois à compter de l'acte de vente ; le privilège prend rang à la date dudit acte.</i> <i>L'action résolutoire établie par l'article 1654 ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur, ou à défaut d'inscription de ce privilège, dans le délai ci-dessus imparti, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés.</i>
Art. 2108 - 1.- Dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme conformément à l'article 1601-2, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble.	Art. 2108 - 1.- Dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme conformément à l'article 1601-2, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de <i>trois</i> mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble.
Article 2109 : Le cohéritier ou copartageant conserve son privilège sur les biens de chaque lot ou sur le bien licité, pour les soultes et retour de lots, ou pour le prix de la licitation, par l'inscription faite à sa diligence, dans soixante jours, à dater de l'acte de partage ou de l'adjudication par licitation; durant lequel temps aucune hypothèque ne peut avoir lieu sur le bien chargé de soulte ou adjugé par licitation, au préjudice du créancier de la soulte ou du prix.	
Article 2111 : Les créanciers du défunt et les légataires de sommes d'argent, ainsi que les créanciers personnels de l'héritier, conservent leur privilège par une inscription sur chacun des immeubles visés au 6° de l'article 2103, en la forme prévue aux articles 2146 et 2148 et dans les quatre mois de l'ouverture de la succession. Le privilège prend rang à la date de cette ouverture.	
Art 2113.- Toutes créances privilégiées soumises à la formalité de l'inscription, à l'égard desquelles les conditions ci-dessus prescrites pour conserver le privilège n'ont pas été accomplies, ne cessent pas néanmoins d'être hypothécaires ; mais l'hypothèque ne date, à l'égard des tiers, que de l'époque des inscriptions qui auront dû être faites ainsi qu'il sera ci-après expliqué.	Art 2113.- <i>Les hypothèques inscrites sur les immeubles affectés à la garantie des créances privilégiées, pendant le délai accordé par les articles 2108, 2109 et 2111 pour requérir l'inscription du privilège, ne peuvent préjudicier aux créanciers privilégiés.</i> Toutes créances privilégiées soumises à la formalité de l'inscription, à l'égard desquelles les conditions ci-dessus prescrites pour conserver le privilège n'ont pas été accomplies, ne cessent pas néanmoins d'être hypothécaires, mais l'hypothèque ne <i>prend rang</i>, à l'égard des tiers, que de <i>la date des inscriptions</i>.
Article 2146 : Les inscriptions se font au bureau de conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel sont situés les biens soumis au privilège ou à l'hypothèque. Elles ne produisent aucun effet si elles sont prises dans le délai pendant lequel les actes faits avant l'ouverture des faillites sont déclarés nuls. Il en est de même entre les créanciers d'une succession, si l'inscription n'a été faite par l'un d'eux que depuis l'ouverture, et dans le cas où la succession n'est acceptée que par bénéfice d'inventaire.	

Article 2148 : Pour opérer l'inscription, le créancier représente, soit par lui-même, soit par un tiers, au conservateur des hypothèques, l'original ou une expédition authentique du jugement ou de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque. Peuvent être requises, toutefois, sans communication de titres, les inscriptions de séparation de patrimoines établies par l'article 2111 et les inscriptions d'hypothèques légales.

Il y joint deux bordereaux absolument conformes dont un décret déterminera l'aspect extérieur, ainsi que le type et le coût du papier fourni par l'administration aux frais des requérants sur lequel ils seront soit imprimés, soit écrits à la main ou à la machine à écrire avec de l'encre indélébile à peine de l'amende ci-dessous prévue.

Les deux bordereaux sont signés par le requérant ou son représentant et certifiés, exactement collationnés. Au cas où l'inscrivant ne se serait pas servi du modèle type, le conservateur sera néanmoins tenu de prendre l'inscription, qui sera valable. Mais il mettra l'inscrivant en demeure, par un simple avis recommandé, d'avoir à substituer aux bordereaux irréguliers, en la forme, des bordereaux réglementaires, dans la quinzaine de la date d'avis, sous peine d'une amende de mille francs au profit du Trésor. Toutefois, et à titre exceptionnel, seul, celui des deux bordereaux qui doit être conservé au bureau des hypothèques sera obligatoirement rédigé sur papier fourni par l'administration ; le second bordereau pourra être rédigé sur du papier dont le choix est laissé au requérant.

Chacun des deux bordereaux contient exclusivement :

1° les nom, prénoms, domicile du créancier, sa profession, s'il en a une ; s'il s'agit d'une société, la raison sociale et le siège, et l'élection d'un domicile dans un lieu quelconque du ressort du tribunal de première instance de la situation des biens ;

2° Tous les noms et prénoms du débiteur dans l'ordre de l'état civil, son domicile, la date et le lieu de naissance, sa profession s'il en a une connue, et, s'il s'agit d'une société, la raison sociale et le siège. L'indication des prénoms du débiteur, dans l'ordre de l'état civil, de la date et du lieu de naissance, n'est pas applicable aux inscriptions d'hypothèques judiciaires ;

3° La date et la nature du titre qui a donné naissance au privilège ou à l'hypothèque ; et, au cas où le requérant est légalement dispensé de la représentation d'un titre, les bordereaux énoncent la cause et la nature de la créance ;

4° Le capital de la créance, ses accessoires et l'époque d'exigibilité. Sauf dispense légale, le requérant doit évaluer les rentes, prestations, droits indéterminés ; et, si les droits sont éventuels ou conditionnels, indiquer sommairement l'événement ou la condition dont dépend l'existence de la créance ;

5° L'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels il entend conserver son privilège ou son hypothèque et, en outre, l'indication des numéros et sections du cadastre. Lorsque des immeubles compris sous un même numéro cadastral feront l'objet d'un lotissement ou d'un partage en licitation amiable ou judiciaire, il sera annexé au contrat ou au cahier des charges un plan de morcellement à l'échelle du plan cadastral, certifié par les parties, ainsi que, le cas échéant, le procès-verbal de bornage, ces pièces étant, dans tous les cas, affranchies des droits de timbre et dispensées d'enregistrement. L'inscription prise en vertu du titre

devra énoncer les nouveaux numéros correspondant aux divisions du plan de morcellement. La disposition du paragraphe précédent n'est pas nécessaire dans les cas des hypothèques légales générales ou judiciaires ; à défaut de convention, une seule inscription pour ces hypothèques frappe tous les immeubles compris dans les circonscriptions du bureau. L'omission dans les bordereaux d'une ou de plusieurs des énonciations prescrites tant par le présent article que par l'art.2153 ci-après n'entraînera nullité de l'inscription que lorsqu'il en résultera un préjudice au détriment des tiers. La nullité ne pourra être demandée que par ceux auxquels l'omission ou l'irrégularité porterait préjudice, et les tribunaux pourront, selon la nature et l'étendue du préjudice, annuler l'inscription ou en réduire l'effet.)	
--	--

Loi du pays n° 2014-5 du 25 mars 2014 portant modernisation de la publicité foncière

Art. 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.	Art. 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 ; <i>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 ;</i> <i>5° Les acquisitions d'immeubles par l'Office Polynésien de l'Habitat pour la réalisation d'opération de logement social ;</i> <i>6° Les acquisitions de biens meubles et immeubles par l'établissement public Tahiti Nui Aménagement et Développement, lorsqu'elles sont réalisées dans le cadre d'une mission d'intérêt général.</i>
Art. 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 ;	Art. 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 cents francs CFP (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.	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 cents francs CFP (1 500 F CFP). III- Sont exonérés de <i>la</i> 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.
Art. 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 : <i>cinq cents francs CFP</i> (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 : <i>cinq cents francs CFP</i> (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 <i>cinquante francs CFP</i> (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° <i>Trois cents francs CFP</i> (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 <i>trente francs CFP</i> (30 F CFP) par page supplémentaire ; 2° <i>Cent francs CFP</i> (100 F CFP) pour chaque copie de revendication. La contribution de sécurité immobilière n'est pas exigible pour les compléments inférieur à <i>trois cents francs CFP</i> (300 F CFP) liquidés pour la délivrance des documents prévus aux 1-2° et 11-1° du présent article.	Art. 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 : <i>cinq cents francs CFP</i> (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 : <i>cinq cents francs CFP</i> (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 <i>cinquante francs CFP</i> (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° <i>Trois cents francs CFP</i> (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 <i>trente francs CFP</i> (30 F CFP) par page supplémentaire ; 2° <i>Cent francs CFP</i> (100 F CFP) pour chaque copie de revendication. La contribution de sécurité immobilière n'est pas exigible pour les compléments inférieurs à <i>trois cents francs CFP</i> (300 F CFP) liquidés pour la délivrance des documents prévus aux 1-2° et 11-1° du présent article. III- Le montant de la taxe de publicité immobilière prévue au II du présent article est restitué au demandeur lorsque les documents demandés ne peuvent être délivrés, notamment lorsque leur état de détérioration s'y oppose, ou lorsque l'administration a communiqué au demandeur des références erronées.

**Loi du 1er mars 1918 relative à la suppression du registre des inscriptions en matière hypothécaire
et modifiant les articles 2148, 2150, 2152, 2153 et 2108 du code civil**

Art. 5.- L'article 2108 du code civil est modifié ainsi qu'il suit :

« Le vendeur privilégié conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la propriété à l'acquéreur, et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due ; à l'effet de quoi la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers payés, et qui sera subrogé aux droits du vendeur par le même contrat : sera néanmoins le conservateur des hypothèques tenu, sous peine de dommages-intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur un bordereau de même nature que ceux indiqués à l'art. 2148 ci-après, des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur des vendeurs qu'en faveur des prêteurs, qui pourront aussi faire faire, si elle ne l'a été, la transcription du contrat de vente, à l'effet d'acquies l'inscription de ce qui leur est dû sur le prix. »

Art. 5.- L'article 2108 du code civil est modifié ainsi qu'il suit :

~~« Le vendeur privilégié conserve son privilège par la transcription du titre qui a transféré la propriété à l'acquéreur, et qui constate que la totalité ou partie du prix lui est due ; à l'effet de quoi la transcription du contrat faite par l'acquéreur vaudra inscription pour le vendeur et pour le prêteur qui lui aura fourni les deniers payés, et qui sera subrogé aux droits du vendeur par le même contrat : sera néanmoins le conservateur des hypothèques tenu, sous peine de dommages-intérêts envers les tiers, de faire d'office l'inscription sur un bordereau de même nature que ceux indiqués à l'art. 2148 ci-après, des créances résultant de l'acte translatif de propriété, tant en faveur des vendeurs qu'en faveur des prêteurs, qui pourront aussi faire faire, si elle ne l'a été, la transcription du contrat de vente, à l'effet d'acquies l'inscription de ce qui leur est dû sur le prix. »~~

Loi du 23 mars 1855 modifiée sur la transcription en matière hypothécaire

Art. 6.- À partir de la transcription, les créanciers privilégiés ou ayant hypothèque, aux termes des articles 2123, 2127 et 2128 du code civil, ne peuvent prendre utilement inscription sur le précédent propriétaire.

Néanmoins, le vendeur ou le copartageant peuvent utilement inscrire les privilèges à eux conférés par les articles 2108 et 2109 du code civil dans les quarante cinq jours de l'acte de vente ou de partage, nonobstant toute transcription d'actes faite dans ce délai.

Les articles 834 et 835 du code de procédure civile sont abrogés.

~~**Art. 6.-** À partir de la transcription, les créanciers privilégiés ou ayant hypothèque, aux termes des articles 2123, 2127 et 2128 du code civil, ne peuvent prendre utilement inscription sur le précédent propriétaire.~~

~~Néanmoins, le vendeur ou le copartageant peuvent utilement inscrire les privilèges à eux conférés par les articles 2108 et 2109 du code civil dans les quarante cinq jours de l'acte de vente ou de partage, nonobstant toute transcription d'actes faite dans ce délai.~~

~~Les articles 834 et 835 du code de procédure civile sont abrogés.~~



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION ADMINISTRATIVE

LOI DU PAYS

(NOR : DAF1520106LP-5)

portant mesures de simplification 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° 245/HCPF du 20 janvier 2015 du haut conseil de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 330 CM du 20 mars 2015 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 7 avril 2015 ;
 - Rapport n° 21-2015 du 7 avril 2015 de M^{me} Élise VANAA et de M. Jacques RAIIOHA, rapporteurs du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 7 mai 2015 ;
-

TITRE I - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRIVILÈGES DU VENDEUR D'IMMEUBLE ET DU PRÊTEUR DE DENIERS

Article LP 1.- *Disposition interprétative à l'article 2103 du code civil*

Au début du cinquième alinéa (2°) de l'article 2103 du code civil, avant le mot : « *ceux* », sont insérés les mots : « *Même en l'absence de subrogation,* ».

Article LP 2. - *Inscription du privilège à la diligence de son bénéficiaire*

L'article 2108 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 2108.- Le vendeur privilégié, ou le prêteur qui a fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, conserve son privilège par une inscription qui doit être prise, à sa diligence, en la forme prévue aux articles 2146 et 2148, et dans le délai de trois mois à compter de l'acte de vente ; le privilège prend rang à la date dudit acte.*

« *L'action résolutoire établie par l'article 1654 ne peut être exercée après l'extinction du privilège du vendeur, ou à défaut d'inscription de ce privilège, dans le délai ci-dessus imparti, au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble du chef de l'acquéreur et qui les ont publiés.* ».

Article LP 3. - *Vente d'un immeuble à construire conclue à terme*

L'article 2108-1 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 2108-1.- Dans le cas de vente d'un immeuble à construire conclue à terme conformément à l'article 1601-2, le privilège du vendeur ou celui du prêteur de deniers prend rang à la date de l'acte de vente si l'inscription est prise avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble.* ».

Article LP 4. - *Effets des hypothèques inscrites*

L'article 2113 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. 2113.- Les hypothèques inscrites sur les immeubles affectés à la garantie des créances privilégiées, pendant le délai accordé par les articles 2108, 2109 et 2111 pour requérir l'inscription du privilège, ne peuvent préjudicier aux créanciers privilégiés.*

« *Toutes créances privilégiées soumises à la formalité de l'inscription, à l'égard desquelles les conditions ci-dessus prescrites pour conserver le privilège n'ont pas été accomplies, ne cessent pas néanmoins d'être hypothécaires, mais l'hypothèque ne prend rang, à l'égard des tiers, que de la date des inscriptions.* ».

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES À LA TAXE DE PUBLICITÉ IMMOBILIÈRE

Article LP 5. - *Exemption de la taxe de publicité immobilière*

La loi du pays n° 2014-5 du 25 mars 2014 portant modernisation de la publicité foncière est ainsi modifiée :

1° dans l'article LP 6, sont insérés, après le quatrième alinéa (3°), trois nouveaux alinéas (4° à 6°) rédigés comme suit :

- « 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 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 ainsi que les baux d'immeubles qui lui sont consentis, lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre d'une mission d'intérêt général. ».

2° le III de l'article LP 7 est remplacé par les dispositions suivantes :

« III.- Sont exonérées de la taxe :

- « 1° Les inscriptions d'hypothèque légale requises par les comptes 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. ».

Article LP 6. - Restitution de la taxe de publicité immobilière

L'article LP 9 de la même loi est complété par un III nouveau ainsi rédigé :

« Le montant de la taxe de publicité immobilière prévue au II du présent article est restitué au demandeur lorsque les documents demandés ne peuvent être délivrés, notamment lorsque leur état de détérioration s'y oppose, ou lorsque l'administration a communiqué au demandeur des références erronées. ».

TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

Article LP 7.- Abrogations

Sont abrogés :

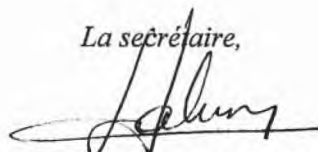
- 1° L'article 5 de la loi du 1^{er} mars 1918 relative à la suppression du registre des inscriptions en matière hypothécaire et modifiant les articles 2148, 2150, 2152, 2153 et 2108 du code civil ;
- 2° Le deuxième alinéa de l'article 6 de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire.

Article LP 8.- Modalités d'entrée en vigueur

Le titre I^{er} de la présente loi du pays s'applique aux actes donnant naissance aux privilèges immobiliers passés à compter du premier jour du deuxième mois suivant la date de sa promulgation. À compter de cette même date, il est mis fin à l'obligation, pour la recette-conservation des hypothèques, de procéder d'office à l'inscription de ces privilèges.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le 7 mai 2015

La secrétaire,


Loïs SALMON-AMARU

Le président,


Marcel TUIHANI