

**ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE**

Commission du logement, des affaires
foncières, de l'économie numérique,
de la communication et de l'artisanat

Papeete, le **19 OCT. 2016**

N° 158 - 2016

**Document mis
en distribution**

Le 19 OCT. 2016

RAPPORT

relatif à un projet de délibération instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière,

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

par les représentants M^{me} Teura TARAHU-ATUAHIVA et M. Frédéric RIVETA

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 7306/PR du 29 septembre 2016, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de délibération instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière.

Le présent projet de délibération a pour objet d'instituer une aide financière en faveur des ménages modestes destinée à prendre en charge tout ou partie des frais associés à la mise en œuvre des procédures de sortie d'indivision immobilière d'origine successorale.

En effet, alors même que le partage a fait l'objet d'une décision judiciaire ou bien qu'un partage amiable est souhaité, de nombreuses situations d'indivision perdurent en raison de l'importance des coûts requis pour leur mise en œuvre : frais de géomètre, frais notariés, frais d'avocats, droits et taxes, etc.

Il n'est évidemment pas réaliste d'espérer régler l'ensemble des situations d'indivision. Le projet de délibération s'en tient donc aux seules décisions de partage clairement établies.

En effet, l'article 1^{er} vise, d'une part, les indivisions foncières ayant fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive et, d'autre part, les partages amiables établis devant le notaire.

L'article 2, dans son I, énumère limitativement les frais pris en charge au titre de l'aide. Seuls sont pris en charge les frais faisant objectivement obstacle à la mise en œuvre effective de la décision de partage.

À cet égard, il y a lieu de préciser que les frais d'enregistrement et de publicité foncière pourront le cas échéant être pris en charge. Il s'agit ainsi de prendre en compte certains partages qui n'ont pas pu bénéficier de la loi du pays n° 2012-24 du 27 novembre 2012 portant mesure fiscales en faveur des transmissions de biens à titre gratuit entre vifs et de certains partages.

Le II de l'article 2 précise que les frais pris en charge ne sont pas limités à la part du co-indivisaire mais couvrent l'ensemble du partage. Bien qu'elle conduise indirectement à faire bénéficier du dispositif des co-indivisaires ne répondant pas aux conditions d'éligibilité, cette disposition apparaît comme une condition d'efficacité du dispositif. En effet, une aide dont la portée serait limitée à la seule quote-part de l'indivisaire éligible ne permettrait pas d'atteindre l'objectif visé.

Enfin, dans un souci d'efficacité du dispositif, le III de l'article 2 prévoit que, pour les partages admis au bénéfice du présent dispositif, le service en charge des affaires foncières assure la prise en charge des prestations liées à la transcription.

L'article 3 a trait au montant de l'aide qui pourra représenter jusqu'à 100 % du montant du coût de sortie de l'indivision mais sera toutefois plafonné par un arrêté pris en conseil des ministres. Seul le montant de l'aide relative à la prise en charge des frais d'enregistrement et de publicité foncière est déplafonné dans la mesure où il a vocation à être reversé à la recette du service en charge des affaires foncières.

En outre, l'article 3 dispose, de façon classique, que l'aide est octroyée dans la limite des crédits disponibles.

L'article 4 concerne le contenu du dossier de demande. Ce dossier est indispensable et les informations qu'il comporte doivent permettre à l'autorité compétente de vérifier si la demande d'aide peut être prise en compte et d'apprécier le bien-fondé des frais dont la prise en charge est demandée.

L'article 5 est relatif aux conditions d'instruction de la demande. La désignation de l'autorité en charge de l'instruction est renvoyée à un arrêté pris en conseil des ministres. L'article se borne classiquement à prévoir les délais pour vérifier la recevabilité de la demande et à indiquer que les demandes qui ont été déclarées recevables ont une durée de validité de cinq années.

L'article 6 dans son A énumère les conditions d'attribution de l'aide, qui est réservée à des ménages dont les revenus sont modestes. Les plafonds permettant de déterminer l'éligibilité des ménages sont précisés par un arrêté pris en conseil des ministres.

Le B de l'article 6 concerne l'ordre de priorité selon lequel les demandes d'aide sont satisfaites. À cet égard la règle est simple : les indivisions résultant d'un partage judiciaire sont traitées prioritairement et par ordre d'ancienneté, puis les indivisions résultant d'un partage amiable sont traitées par ordre d'ancienneté.

L'article 7 a trait aux informations contenues dans la décision d'attribution.

L'article 8 précise que l'aide n'est pas directement versée au bénéficiaire mais à celui qui effectue la prestation. Dans le cas où l'aide a vocation à assurer le paiement de droits et taxes, elle est directement versée à la recette de la direction des affaires foncières.

Enfin, il est précisé que le montant de l'enveloppe dédiée au présent dispositif d'aide s'élèvera à 80 millions de F CFP pour 2016, et à 120 millions de F CFP pour 2017.

*
* *

Tel est donc l'objet du projet de délibération ci-joint, 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

Teura TARAHU-ATUAHIVA

Frédéric RIVETA

**ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE**

NOR : DAF1621279DL-3

DÉLIBÉRATION N° 2016-105/APF

DU 27 OCTOBRE 2016

instituant une aide individuelle en vue de favoriser
la sortie de l'indivision immobilière

L'ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 modifiée complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 1507 CM du 29 septembre 2016 soumettant un projet de délibération à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu la lettre n° 3149/2016/APF/SG du 19 octobre 2016 portant convocation en séance des représentants à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu le rapport n° 158-2016 du 19 octobre 2016 de la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat ;

Dans sa séance du 27 octobre 2016 ;

A D O P T E :

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION DE L'AIDE

Article 1^{er}.- *Objet de l'aide*

I. – Est instituée une aide financière en faveur des ménages disposant de revenus modestes destinée à prendre en charge tout ou partie des frais liés aux procédures de sortie de l'indivision immobilière, et ce, dans le cadre d'un partage judiciaire ou amiable.

L'aide mentionnée au premier alinéa est réservée aux seules personnes physiques.

II. – L'aide ne peut être accordée que dans les deux cas ci-après :

- a) l'indivision successorale a fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ;
- b) l'indivision successorale a fait l'objet d'une décision amiable de partage établie par un notaire.

Article 2.- Frais pris en charge

I. – Les frais liés à la sortie d'indivision ne peuvent être pris en charge que pour autant qu'ils font objectivement obstacle à la mise en œuvre de la décision de partage. Il s'agit :

- a) Des frais de géomètre ;
- b) Des frais notariés ;
- c) Des frais d'avocats ;
- d) Des droits d'enregistrement et de transcription restant dus au titre des partages de situations d'indivision de la nature de celles énumérées à l'article LP 5 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, ayant fait l'objet de décisions judiciaires déposées à la formalité de l'enregistrement.

II. – Les frais pris en charge ne sont pas limités à la part du co-indivisaire mais couvrent l'ensemble du partage.

III. – Le service en charge des affaires foncières assure pour tous les partages admis au bénéfice du présent dispositif, la prise en charge des prestations liées à la transcription.

IV. – Sauf à démontrer que leur paiement conditionne l'exécution de la décision de partage, les frais mentionnés au a), b) et c) du I ne peuvent être pris en charge que lorsqu'ils sont postérieurs à ladite décision de partage.

Les frais notariés relatifs à l'exécution de la décision de partage amiable mentionnés au b) du I sont pris en charge.

Article 3.- Montant de l'aide

L'aide peut représenter jusqu'à 100 % des frais de sortie d'indivision dans la limite d'un plafond dont le montant est déterminé par un arrêté pris en conseil des ministres.

Dans le cas prévu au d) du I et au III de l'article 2 ci-dessus, le montant de l'aide n'est pas plafonné.

L'aide est octroyée dans la limite des crédits disponibles.

CHAPITRE II - MODALITÉS DE PRÉSENTATION DE LA DEMANDE

Article 4.- Contenu du dossier de demande

Le dossier de demande a pour objet d'établir que la demande d'aide entre dans le champ d'application de l'article 2 et de justifier, au regard de l'article 3, le bien-fondé des frais dont la prise en charge est sollicitée ainsi que leur caractère non exagéré.

Un arrêté pris en conseil des ministres précise les documents et informations requis à cet effet.

CHAPITRE III - MODALITÉS D'ATTRIBUTION ET DE VERSEMENT DE L'AIDE

Article 5.- Instruction de la demande

L'autorité compétente pour recevoir et instruire les demandes d'aides est désignée par un arrêté pris en conseil des ministres.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de réception du dossier, l'autorité compétente informe le demandeur du caractère complet du dossier ou réclame la production de pièces ou de renseignements manquants. Dans ce dernier cas, l'instruction du dossier est suspendue jusqu'à l'obtention des pièces ou renseignements demandés.

Le demandeur peut être invité à fournir tout document ou toute pièce dont la production serait jugée utile.

Tout refus de communication des pièces ou renseignements requis entraîne le rejet automatique de la demande d'aide à l'issue d'un délai d'un mois suivant la demande.

En aucun cas l'accusé de réception de la demande d'aide ne vaut promesse d'aide.

Si, après rejet, la demande d'aide est formulée à nouveau, il s'agit d'une nouvelle demande.

Les demandes déclarées recevables par l'autorité compétente ont une durée de validité de cinq ans.

Article 6.- Condition d'attribution

A - Conditions tenant aux demandeurs

L'aide est réservée aux ménages dont le revenu mensuel moyen (R.M.M.) est inférieur ou égal aux plafonds définis par arrêté pris en conseil des ministres.

Le revenu mensuel moyen du ménage (R.M.M.) comprend tous les revenus du ménage, notamment toute pension alimentaire perçue par les personnes composant le ménage.

Sont exclues du calcul du R.M.M. toute prestation familiale perçue, ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage.

Pour l'application de la présente délibération, on entend par « ménage », l'ensemble des personnes vivant avec le demandeur.

B - Conditions tenant aux situations d'indivision

Les demandes d'aide sont satisfaites selon l'ordre de priorité ci-après :

- les demandes formulées au titre du a) du II de l'article 1^{er} sont traitées par priorité ;
- les demandes formulées au titre du a) du II de l'article 1^{er} sont satisfaites par ordre d'arrivée ;
- les demandes formulées au titre du b) du II de l'article 1^{er} sont satisfaites par ordre d'arrivée.

Article 7.- Décision d'attribution

La décision attributive comporte les indications suivantes :

- a) Le nom du ou des bénéficiaires(s) ;
- b) L'indication du bien immobilier concerné par la situation d'indivision ;
- c) Selon le cas :
 - la date de la décision de justice devenue définitive ;
 - la date de la décision amiable de partage établie devant le notaire.
- d) Le montant de l'aide et la désignation précise des prestations prises en charge ;
- e) Les modalités d'exécution et de versement de l'aide dans les conditions définies par l'article 8 ci-dessous.

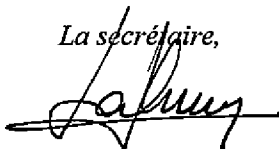
Article 8.- Versement de l'aide

I. – Dans les cas visés aux a) à c) de l'article 2 l'aide est directement versée par l'autorité compétente aux professionnels intervenant dans le cadre de la procédure de sortie d'indivision (*géomètres, notaires, avocats, etc.*) après vérification de la réalisation complète des prestations prises en charge.

II. – Dans le cas visé au d) de l'article 2, l'aide est directement versée par l'autorité compétente à la recette de la direction des affaires foncières.

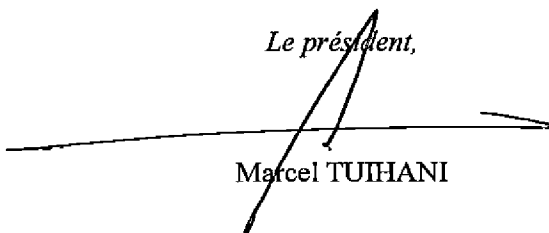
Article 9.– Le Président de la Polynésie française est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au *Journal officiel* de la Polynésie française.

La secrétaire,



Loïs SALMON-AMARU

Le président,



Marcel TUIHANI