

Document mis
en distribution

Le 17 AOUT 2017



N° 92-2017

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 17 AOUT 2017

RAPPORT

**SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT RÉGLEMENTATION DE LA PROFESSION
DE MÉDIATEUR FONCIER,**

*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} Teura TARAHU-ATUAHIVA,

*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° 5034/PR du 26 juillet 2017, 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 réglementation de la profession de médiateur foncier.

L'évolution des mentalités et des esprits des acteurs judiciaires et des justiciables fait que la médiation est aujourd'hui reconnue, par l'ensemble des praticiens du droit, comme l'un des moyens les plus efficaces de prévenir, gérer et régler les conflits.

Préalable procédural souvent obligatoire dans un grand nombre de systèmes juridiques, la médiation doit cependant répondre à de strictes conditions qui seront autant de gages de sa crédibilité et de son efficacité dans les règlements des conflits.

Elle doit, en premier lieu, être un mode structuré. Elle doit aussi être une activité spécialisée adaptée à chaque type de différend et plus particulièrement lorsque les contestations portent sur des droits fonciers. Partant, elle ne peut être confiée qu'à des membres d'une profession strictement réglementée.

De plus, le médiateur qui se situe entre les parties en conflit doit leur donner confiance dans le processus qu'il met en œuvre et les persuader qu'un règlement pacifique est possible.

Mode de reconstruction de liens et de rétablissement de la communication reposant sur le choix volontaire des parties et non soumis à sanction en cas d'échec, la médiation apparaît en parfaite adéquation avec l'approche culturelle et traditionnelle des modes de résolution des litiges fonciers en Polynésie française.

Il faut de plus noter que l'encadrement de cette profession s'inscrit en parallèle de l'installation effective du tribunal foncier de la Polynésie française. En effet, cette installation mettra fin aux activités de la commission de conciliation obligatoire en matière foncière. Il convient donc d'offrir aux justiciables des outils pour leur permettre une résiliation amiable de leur litige.

L'ambition affichée de la présente loi du pays est d'instaurer un cadre légal à la profession particulière de « médiateur foncier », qui deviendra ainsi une profession réglementée, gage de sérieux et de confiance pour le public et qui confèrera à ceux qui l'exerceront un titre professionnel légalement protégé.

Le texte prévoit un accès à l'exercice de cette profession soumis à des critères précis et impératifs, notamment s'agissant des conditions requises de moralité et de compétences professionnelles (*ex : obligation de détenir un diplôme sanctionnant un niveau égal ou supérieur au master 1, dans le domaine juridique, y compris par VAE, ainsi qu'un diplôme sanctionnant une formation universitaire adaptée au processus et aux techniques de la médiation*).

Par ailleurs, le texte pose un ensemble de règles de nature à assurer, par celles et ceux qui exerceront cette profession, le respect d'une stricte déontologie, garantissant aux usagers la confidentialité du processus de médiation et que le professionnel dont ils utiliseront les services percevra une rémunération raisonnable et transparente.

Sur ce dernier point, il est prévu qu'un arrêté pris en conseil des ministres fixera le montant maximum du tarif des prestations des médiateurs foncier ainsi que les conditions dans lesquelles les usagers en seront informés.

TRAVAUX EN COMMISSION

L'examen de ce projet de loi du pays en commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat, le lundi 14 août 2017, a permis de préciser, en présence du ministre en charge des affaires foncières, les principaux objectifs poursuivis par le Pays, à savoir notamment :

- professionnaliser le métier de médiateur, afin de permettre aux personnes ayant recours à la médiation, de pouvoir faire appel à des professionnels reconnus et pratiquant des tarifs encadrés ;
- prévoir un cadre réglementaire pouvant venir en complément du dispositif d'aide à la sortie de l'indivision créé en fin d'année 2016, le gouvernement souhaitant en effet tout mettre en œuvre pour libérer du foncier.

À l'issue des débats, le projet de loi du pays a fait l'objet de 8 amendements techniques et a recueilli un vote favorable de la commission.

En conséquence, la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat propose à l'assemblée de la Polynésie française d'adopter le projet de loi du pays ci-joint.

LE RAPPORTEUR

Teura TARAHU-ATUAHIVA



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION BUDGÉTAIRE

LOI DU PAYS

(NOR : DAF1720977LP-4)

portant réglementation de la profession de médiateur foncier

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

Travaux préparatoires :

- Avis n° 79/2017/CESC du 26 avril 2017 du conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
 - Avis n° 2017-AO-03 du 4 juillet 2017 de l'autorité polynésienne de la concurrence ;
 - Arrêté n° 1214 CM du 26 juillet 2017 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 14 août 2017 ;
 - Rapport n° 92-2017 du 17 août 2017 de M^{me} Teura TARAHU-ATUAHIVA, rapporteur du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 12 octobre 2017 ;
-

TITRE I - DE L'EXERCICE DE LA PROFESSION DE MÉDIATEUR FONCIER

Article LP 1.- Les dispositions de la présente loi du pays s'appliquent aux personnes physiques ou morales, dénommées « médiateurs foncier ».

La médiation foncière s'entend, de tout processus structuré, par lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord, en dehors ou en parallèle d'une procédure judiciaire, en vue de la résolution amiable de tout ou partie de leurs différends dans un litige entrant dans le champ de compétence du tribunal de première instance statuant en matière foncière, avec l'aide d'un tiers, le médiateur choisi par elles ou par le tribunal de première instance statuant en matière foncière, et ce y compris en référé.

Article LP 2.- La profession de médiateur foncier visée à l'article LP 1 ne peut être exercée que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle de médiateur foncier, délivrée par le Président de la Polynésie française ou le ministre ayant reçu délégation à cet effet.

Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques et morales qui satisfont aux conditions cumulatives suivantes et ce, après enquête administrative comportant notamment l'avis du procureur de la République :

A - Conditions relatives à la personne :

- 1°) Être de nationalité française ou être ressortissant d'un autre État membre de l'Union européenne ;
- 2°) Ne pas avoir été l'auteur de faits ayant donné lieu à une condamnation pénale, à une incapacité ou à une déchéance mentionnée sur le bulletin n° 2 du casier judiciaire ;
- 3°) Ne pas avoir été l'auteur de faits contraires à l'honneur, à la probité et aux bonnes mœurs ayant donné lieu à une sanction disciplinaire ou administrative de destitution, radiation, révocation, de retrait d'agrément ou d'autorisation ;
- 4°) Ne pas avoir été frappé de faillite ou de banqueroute ou d'une autre sanction en application soit des articles L. 625-1 et suivants et des articles L. 626-1 et suivants du code de commerce applicable en Polynésie française, soit du titre VI de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation des entreprises, soit du titre II de la loi n° 67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ;

B - Conditions relatives à la compétence professionnelle :

- 1°) Être titulaire d'un diplôme délivré par l'État ou au nom de l'État et sanctionnant un niveau égal ou supérieur au master 1 dans le domaine juridique ;
- 2°) Être titulaire d'un diplôme sanctionnant une formation universitaire, adaptée au processus de médiation et à l'intégration des techniques de médiation ;

C - Conditions relatives à la délivrance de la carte professionnelle :

L'autorisation est délivrée sous la forme d'une carte professionnelle après avis d'une commission qui apprécie les conditions visées au présent article.

L'avis de la commission est consultatif.

D - Le titulaire de la carte professionnelle doit pouvoir justifier pendant tout l'exercice de son activité qu'il continue de remplir les conditions requises pour l'octroi de la carte professionnelle.

Article LP 3.- La commission instituée par l'article LP 2 est composée ainsi qu'il suit :

- le directeur des affaires foncières ou son représentant, président ;
- le secrétaire général du gouvernement ou son représentant ;
- le directeur général des affaires économiques ou son représentant ;
- une personnalité reconnue pour sa connaissance de la culture et/ou des langues polynésiennes.

La commission peut décider de s'adjoindre, avec voix consultative, toute personne dont elle souhaiterait solliciter l'avis en raison de sa compétence.

Article LP 4.- En vue de l'exercice de leur profession, les médiateurs foncier peuvent se constituer en sociétés de médiateurs foncier.

Ces sociétés peuvent prendre les formes suivantes :

- A - Sociétés civiles professionnelles régies par la loi n° 66-879 du 29 novembre 1966 relative aux sociétés civiles professionnelles ;
- B - Sociétés d'exercice libéral régies par la loi n° 90-1258 du 31 décembre 1990 relative à l'exercice sous forme de sociétés des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé et aux sociétés de participations financières de professions libérales ;
- C - Sociétés anonymes ou sociétés à responsabilité limitée régies par les articles L. 225-1 et suivants et L. 223-1 et suivants du code de commerce dans les conditions prévues à l'article LP 5.

Article LP 5.- Lorsque les médiateurs foncier exercent leur activité au sein d'une société de médiateurs foncier constituée sous la forme d'une société anonyme ou d'une société à responsabilité limitée, celle-ci doit se conformer aux règles ci-après :

- A - Les actions ou parts sociales de la société doivent toutes être détenues par des personnes physiques toutes régulièrement titulaires d'une carte professionnelle de médiateur foncier et revêtir la forme nominative ;
- B - L'adhésion d'un nouvel associé est subordonnée à l'agrément préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers ;
- C - Le président du conseil d'administration, le directeur général s'il est unique, les directeurs généraux, les membres du directoire et les gérants, ainsi que les membres du conseil d'administration et du conseil de surveillance doivent exercer légalement la profession de médiateur foncier.

Article LP 6.- Les médiateurs fonciers exerçant leur profession au sein d'une société de médiateurs foncier et eux seuls portent la dénomination de médiateur foncier associé.

Un médiateur foncier associé ne peut exercer sa profession qu'au sein d'une seule société de médiateurs foncier et ne peut pas exercer la même profession à titre individuel.

Article LP 7.- Toute société de médiateurs foncier communique à l'administration en charge du suivi de l'activité un extrait de ses statuts comprenant notamment toutes informations permettant d'identifier la société, son fonctionnement et la liste de ses associés ainsi que toute modification apportée à ses statuts ou à cette liste.

TITRE II - DES OBLIGATIONS DES MÉDIATEURS FONCIER

Article LP 8.- Les médiateurs foncier sont tenus de disposer d'un local permettant d'accueillir du public, siège de leur activité.

Article LP 9.- Durant toute la durée de leur activité, les médiateurs foncier doivent mettre à la disposition du client et lui communiquer, de manière claire et non ambiguë, les informations nécessaires à leur identification ainsi que les tarifs des prestations offertes et, le cas échéant, les tarifs réglementés maximaux.

Article LP 10.- I. Avant l'exécution de leur mission, les médiateurs foncier doivent mettre leurs mandants en mesure de connaître, au moyen d'un devis gratuit, les caractéristiques de leurs prestations ainsi que les modalités de leurs rémunérations, dans le respect d'une tarification maximale fixée par arrêté pris en conseil des ministres.

II. Les médiateurs foncier remettent à leurs mandants un projet de mandat qui fixe notamment la nature et l'étendue de la mission qui leur sera conférée ainsi que sa durée. Ce projet de mandat doit, à peine de nullité, être rédigé par écrit en français et, si le client en fait la demande, dans une des langues polynésiennes.

III. À compter de la signature du mandat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception dans les sept (7) jours à Tahiti et dans les trente (30) jours pour les autres îles de la Polynésie française, jours fériés compris.

IV. Un exemplaire de ce mandat daté et signé par les parties est remis au client au moment de sa signature.

Article LP 11.- Les médiateurs foncier doivent transmettre les tarifs qu'ils pratiquent à l'administration en charge du suivi de l'activité de médiateur foncier qui en informera ses usagers par voie d'affichage dans ses locaux et sur son site internet.

Article LP 12.- La liste des titulaires de la carte professionnelle de médiateur foncier est tenue à la disposition du public dans les tribunaux, les études d'officiers ministériels et auprès de l'administration en charge du suivi de l'activité de médiateur foncier.

Elle est également transmise au Président de la Polynésie française.

La liste est publiée tous les deux ans par l'administration en charge du suivi de l'activité de médiateur foncier dans un journal d'annonces légales et au Journal officiel de la Polynésie française.

Article LP 13.- L'administration en charge du suivi de l'activité de médiateur foncier peut, à tout moment, se faire communiquer tous les documents qu'elle estime nécessaires.

L'administration n'a cependant pas communication des dossiers de fond suivis par le médiateur foncier.

Article LP 14.- Par dérogation aux articles LP 8 à LP 13, lorsqu'un médiateur foncier a été désigné dans le cadre d'une procédure soumise au tribunal de première instance statuant en matière foncière, il devra alors se conformer aux dispositions du code de procédure civile de la Polynésie française qui régissent la matière.

TITRE III - DES INCOMPATIBILITÉS ET DES INTERDICTIONS

Article LP 15.- L'obtention d'une carte professionnelle de médiateur foncier est incompatible avec une charge d'officier public.

Article LP 16.- Dans le cadre de ses missions de médiateur foncier, le médiateur foncier ne peut pas :

- A - Remplir les fonctions d'arbitre ;
- B - Donner des consultations juridiques, rédiger des actes sous seing privé à titre principal, pour autrui, et ce conformément à la réglementation applicable en matière de consultation juridique et de rédaction d'actes sous seing privé ;
- C - Effectuer des activités d'entremise et de gestion immobilière, telles que prévues par la réglementation en vigueur.

Les interdictions ou restrictions énumérées au présent article et à l'article LP 13 s'étendent à ses employés salariés et à toute personne agissant pour son compte.

Article LP 17.- Le médiateur foncier s'interdit d'effectuer directement ou indirectement toutes opérations dont il pourrait retirer un bénéfice ou un avantage personnel, en dehors des honoraires contractuels.

Si un conflit d'intérêt s'élève lors de l'examen du dossier soumis au médiateur foncier, ce dernier a l'obligation de se déporter.

Article LP 18.- Le médiateur foncier doit exécuter lui-même les travaux de médiation foncière tels que prévus par la réglementation en vigueur.

TITRE IV - DES SANCTIONS

Article LP 19.- Sans préjudice des sanctions pénales qui peuvent par ailleurs être prononcées, les sanctions administratives peuvent être appliquées à l'encontre des personnes titulaires de la carte professionnelle de médiateur foncier délivrée dans le cadre de la présente loi du pays. Les sanctions suivantes interviennent en cas de manquement total ou partiel à leurs obligations professionnelles ou si elles cessent de satisfaire aux conditions exigées :

- 1°) L'avertissement ;
- 2°) Le retrait temporaire de la carte professionnelle pour une durée maximale de six mois ;
- 3°) Le retrait de l'autorisation administrative assorti d'une interdiction d'exercice de l'activité de médiateur foncier pendant une durée maximale de dix ans.

La commission prévue à l'article LP 3 convoque alors le médiateur foncier par lettre recommandée avec accusé de réception, fixant un entretien dans le délai d'un mois à compter de sa réception.

Lors de cet entretien, la commission prend acte des observations orales présentées par le médiateur foncier, ce dernier pouvant s'il le souhaite se faire accompagner par toute personne de son choix.

Si une sanction est envisagée par la commission, l'intéressé en est informé par lettre recommandée avec accusé de réception, l'invitant à présenter ses observations écrites dans le délai d'un mois, à compter de la première présentation de la lettre.

Le cas échéant, la sanction est prononcée par le Président de la Polynésie française ou le ministre ayant reçu délégation à cet effet dans le délai de quatre mois à compter du moment où l'intéressé est informé des faits qui lui sont reprochés.

La décision de retrait fixe le délai dans lequel l'intéressé doit cesser son activité et restituer sa carte professionnelle.

Article LP 20.- I. La mention de médiateur foncier est un titre protégé, conféré uniquement aux personnes qui remplissent les conditions posées par la présente loi du pays.

II. Les dispositions de l'article 433-17 du code pénal sont applicables à quiconque aura exercé, moyennant rémunération, l'activité mentionnée à l'article LP 1 sans être titulaire de l'autorisation administrative visée à l'article LP 2 de la présente loi du pays, en utilisant une autorisation administrative non conforme ou après avoir fait l'objet d'une suspension ou d'un retrait d'une durée maximale de dix ans de l'autorisation administrative.

III. Les dispositions des articles 226-13 et 226-14 du code pénal sont applicables en cas de violation du secret professionnel par toute personne autorisée à exercer la profession de médiateur foncier au sens de la présente loi du pays.

Les titulaires d'une carte professionnelle de médiateur foncier ne sont, toutefois, plus tenus au secret professionnel dans le cas de poursuites judiciaires exercées contre eux et lorsqu'ils sont appelés en témoignage devant une juridiction répressive.

IV. Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi d'homologation relative aux peines d'emprisonnement prévues aux I et II du présent article, seules les peines d'amende sont applicables.

TITRE V - DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article LP 21.- Les personnes exerçant l'activité de médiateur dans le domaine foncier doivent, dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi du pays, formuler une demande d'autorisation d'exercer en qualité de médiateur foncier auprès du Président de la Polynésie française.

L'autorisation est délivrée sous la forme d'une carte professionnelle de médiateur foncier dans les conditions prévues à l'article LP 2 de la présente loi du pays.

Dans l'attente de la décision du Président de la Polynésie française, les médiateurs visés au premier alinéa peuvent continuer à exercer leur activité mais ne pourront pas se prévaloir de la qualité de médiateur foncier.

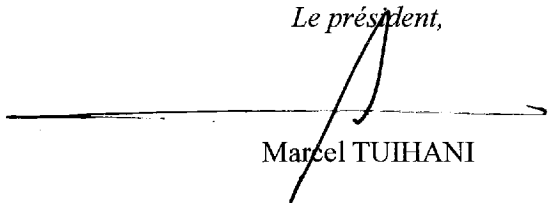
Article LP 22.- Les modalités d'application de la présente loi du pays sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le 12 octobre 2017

La secrétaire de séance,


Armelle MERCERON

Le président,


Marcel TUIHANI