

Document mis
en distribution
Le 17 AOUT 2017



N° 93-2017

**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 L'ACTIVITÉ
D'AGENT DE TRANSCRIPTION EN POLYNÉSIE FRANÇAISE,**

*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° 5039/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 l'activité d'agent de transcription en Polynésie française.

La transcription effective et régulière des décisions judiciaires translatives et/ou itératives de droits immobiliers auprès de la recette-conservation des hypothèques constitue l'incontournable préalable à l'optimisation et à la rationalisation de la situation foncière en Polynésie française.

Cette formalité permet d'assurer aux tiers l'information comme l'opposabilité des mutations immobilières et est gage de sécurisation de la nécessaire répercussion de ces mutations à la matrice cadastrale.

La recette-conservation des hypothèques transcrit en moyenne 87 décisions judiciaires par an, réparties comme suit :

- partages : 37 % ;
- adjudications : 23 % ;
- usucapions : 16 % ;
- autres : 24 %.

Cependant, de nombreuses décisions judiciaires ne sont pas transcrites ou sont transcrites dans un délai de plusieurs années, voire plusieurs dizaines d'années après leur prononcé. Il semble que plusieurs facteurs soient à l'origine de cet épiphénomène de transcription tardive ou inexistante.

Concrètement, la transcription comme les démarches à effectuer pour procéder au dépôt des bordereaux de transcription peuvent être réalisées par une ou plusieurs des parties y ayant intérêt puisqu'aucun texte ne vient interdire cette dernière possibilité.

Au demeurant, il convient de souligner que la mise en œuvre de cette formalité ne requiert aucune qualification particulière, même si le formalisme exigé est rigoureux.

En pratique, la charge de la diligence des démarches nécessaires à la formalité de transcription des décisions judiciaires en particulier, revient aux officiers publics, comme les notaires, ou aux avocats. C'est ainsi la qualité de professionnels du droit qui apparaît être privilégiée.

Cependant, les décisions judiciaires sont, par essence, des actes authentiques au même titre que ceux qui peuvent être rédigés par les notaires ou les avocats. La procédure en place à l'issue du prononcé des décisions de justice ne favorise manifestement pas la mise en œuvre des démarches tendant à la transcription.

En effet, les décisions judiciaires une fois rendues et enregistrées sont notifiées aux parties qui ont la latitude d'effectuer volontairement ces démarches extrêmement formalistes et rigoureuses, qui au surplus peuvent nécessiter une certaine expérience spécifique.

En parallèle de cette pratique qui ne favorise évidemment pas la systématisation de la transcription, les notaires ne sont pas toujours enclins à recevoir en dépôt des décisions judiciaires complexes, dont ils ne sont pas rédacteurs, et pour lesquelles ils doivent souvent apporter des compléments d'informations ou solliciter des corrections auprès d'autres professionnels comme les experts géomètres (*cas des compléments cadastraux souvent exigés*).

Dans le même sens, les avocats même lorsqu'ils arrivent à une issue favorable pour leur client, n'accomplissent que rarement les formalités tendant à la transcription des décisions ainsi obtenues.

Enfin, les services d'un notaire ou d'un avocat ont un coût évident qui ne peut très souvent pas être supporté par les parties qui ont déjà fait les frais de procédures judiciaires longues et onéreuses.

Il ressort alors de ces derniers développements qu'un grand nombre de décisions judiciaires ne sont pas transcrites, engendrant de fait une insécurité alarmante quant au manque de fiabilité des transactions immobilières.

Dans le contexte qui vient d'être décrit, et afin de répondre à la demande croissante des parties qui souhaitent pérenniser leurs droits obtenus en justice, une activité d'« agent de transcription » a naturellement émergé.

Ces derniers assurent ainsi depuis quelques années, à la demande de personnes privées et à leur profit, moyennant une rémunération qui n'est pas connue, le dépôt des décisions judiciaires à la transcription.

On constate aujourd'hui que la préparation des dossiers et leur dépôt à la transcription sont assurés en moyenne à 49 % par les avocats, 30 % par les agents de transcription, 17 % par les notaires et 5 % par l'administration. L'activité des agents de transcription n'est donc pas négligeable et mérite d'être encadrée.

Par ailleurs, le contexte politico-juridique actuel tendant à la rationalisation et à l'harmonisation de la sphère foncière en général, accentué par l'arrivée imminente d'une juridiction d'exception dédiée à la problématique foncière polynésienne, induit que l'activité d'agent de transcription soit encadrée, au même titre que celle de généalogiste ou de géomètres-experts fonciers et géomètres-topographes qui ont fait l'objet de lois du pays récentes.

Le présent projet de loi du pays vient ainsi fixer un cadre réglementaire à l'activité d'agent de transcription en Polynésie française et permettra corrélativement d'assurer la protection des usagers.

La délivrance d'une carte professionnelle à l'issue d'une enquête administrative est également prévue afin de permettre à l'usager de s'assurer de la qualité de son interlocuteur. La possibilité d'une tarification maximale fixée par arrêté pris en conseil des ministres est également envisagée.

Enfin, les modalités du contrat de prestation de service sont scrupuleusement encadrées par le présent projet de texte.

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 objectifs poursuivis par le Pays, et principalement :

- la nécessité d'encadrer la pratique actuelle afin de prémunir, notamment les familles démunies, d'éventuels abus de personnes privées pouvant réaliser les démarches tendant à la transcription à des tarifs excessivement élevés (*il peut arriver qu'une personne privée soit rémunérée à hauteur de 200 000 F CFP par acte de transcription*) ;
- l'amélioration de la qualité rédactionnelle des actes. En effet, des erreurs de transcription sont aujourd'hui relevées dans certains actes. L'accès à la profession aux seules personnes autorisées conformément au présent texte doit ainsi permettre un meilleur suivi et un meilleur accompagnement des agents de transcription par le biais notamment de formations pratiques appropriées qui seront dispensées par la Direction des affaires foncières.

À l'issue des débats, le projet de loi du pays a fait l'objet de 2 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 : DAF1720978LP-4)

portant réglementation de l'activité d'agent de transcription en Polynésie française

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

Travaux préparatoires :

- Avis n° 78/2017/CESC du 26 avril 2017 du conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 1216 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° 93-2017 du 17 août 2017 de M^{me} Teura TARAHU-ATUAHIVA, rapporteur du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 12 octobre 2017 ;
-

Article LP 1.- Définition. – Les dispositions de la présente loi du pays s'appliquent aux personnes physiques ou morales, dénommées « agent de transcription », qui, d'une manière habituelle ou accessoire, réalisent, pour le compte d'un tiers et moyennant rétribution, les démarches de toute nature tendant à la transcription de décisions judiciaires et le dépôt des bordereaux de ces transcriptions à la formalité de la publicité foncière.

Article LP 2.- Conditions d'accès à la profession d'agent de transcription. – L'activité d'agent de transcription visée à l'article LP 1 ne peut être exercée que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle d'agent de transcription délivrée par le Président de la Polynésie française.

Cette carte ne peut être délivrée, après enquête administrative, qu'aux personnes physiques et morales qui satisfont aux conditions cumulatives suivantes :

A - Être de nationalité française ou ressortissant d'un État membre de l'Union européenne ;

B - Ne pas avoir été frappé d'une des incapacités suivantes au cours des dix dernières années :

- 1°) Avoir été l'auteur de faits ayant donné lieu à une condamnation pénale pour agissements contraires à l'honneur, à la probité et aux bonnes mœurs ;
- 2°) Avoir été l'auteur de faits de même nature ayant donné lieu à une sanction disciplinaire ou administrative de destitution, radiation, révocation ou retrait d'agrément ou d'autorisation ;
- 3°) 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 ;

C - Être titulaire d'un diplôme délivré par l'État ou au nom de l'État et sanctionnant un niveau égal ou supérieur au baccalauréat.

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.- Contrat de prestation de service. – I. Le contrat conclu avec les personnes visées à l'article LP 1 ci-dessus et portant sur les activités qui y sont définies doit, à peine de nullité, être rédigé par écrit en français et, si le client en fait la demande, dans une des langues polynésiennes.

Ce contrat définit la nature et l'étendue des missions de l'agent de transcription ainsi que les modalités de sa rémunération, dans le respect, le cas échéant, d'une tarification maximale fixée par arrêté pris en conseil des ministres.

II. La prestation de service prend notamment la forme d'un bordereau de transcription, sur support papier, en deux exemplaires, auxquels sont joints tous les documents requis pour la formalité du dépôt à la publicité foncière.

Ces informations sont couvertes par le secret professionnel auquel est astreint l'agent de transcription.

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

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

Article LP 4.- Collaborateurs de l'agent de transcription. – L'agent de transcription doit exécuter lui-même les prestations de service mentionnées à l'article LP 3 ou les faire exécuter exclusivement par ses collaborateurs, sous sa direction, sauf collaboration avec un autre agent de transcription.

Article LP 5.- Information du client. – Les personnes visées à l'article LP 1 doivent, avant la conclusion du contrat prévu à l'article LP 3 et, en tout état de cause, avant l'exécution de la prestation de service, mettre le client en mesure de connaître, au moyen d'un devis gratuit, les caractéristiques du service ainsi que les modalités de leur rémunération.

Elles doivent mettre à la disposition du client ou lui communiquer, de manière claire et non ambiguë, les informations nécessaires à leur identification ainsi que les tarifs des prestations offertes.

Article LP 6.- Comptabilité. – Les personnes visées à l'article LP 1 doivent tenir une comptabilité qui comporte notamment un registre-répertoire et un registre des reçus. Ces documents doivent être conservés pendant une période fixée par l'autorité réglementaire et au plus égale à dix années.

Article LP 7.- Contrôle de l'administration. – L'administration en charge du suivi de l'activité d'agent de transcription peut, à tout moment, se faire communiquer tous les documents qu'elle estime nécessaires à la vérification des conditions d'obtention de la carte professionnelle.

Article LP 8.- Conflits d'intérêt. – L'agent de transcription s'interdit d'effectuer directement ou indirectement toutes opérations dont il pourrait retirer un bénéfice ou un avantage personnel, en dehors des honoraires contractuels.

Dans le cas où l'agent de transcription se trouve directement ou indirectement concerné dans le dossier qu'il traite, il a obligation d'en avertir son client par courrier et de lui offrir la possibilité de rompre le contrat. À compter de la réception de ce courrier, le client peut rompre le contrat dans les quinze jours à Tahiti et dans les quarante-cinq jours pour les autres îles de la Polynésie française, jours fériés compris.

Article LP 9.- Sanctions administratives. – Sans préjudice des sanctions pénales qui peuvent par ailleurs être prononcées, les sanctions administratives susceptibles d'être appliquées à l'encontre des personnes titulaires d'une carte professionnelle en vertu de la présente loi du pays, en cas de manquement total ou partiel à leurs obligations professionnelles ou s'ils cessent de satisfaire aux conditions exigées, sont les suivantes :

- 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 d'agent de transcription pendant une durée maximale de dix ans.

Dans le cas où une sanction est envisagée, l'intéressé en est préalablement informé et invité à présenter ses observations orales ou écrites dans un délai d'un mois.

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 10.- Sanctions pénales. – I. 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, 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.

II. 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 d'agent de transcription au sens de la présente loi du pays.

III. 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.

Article LP 11.- Dispositions transitoires. – Les personnes exerçant actuellement l'activité définie à l'article LP 1 ci-dessus et notoirement reconnues par la division de la recette et de la conservation des hypothèques de la Direction des affaires foncières doivent, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi du pays, formuler une demande d'autorisation d'exercer en qualité d'agent de transcription auprès du Président de la Polynésie française.

Si, au terme du délai de six mois, ces personnes n'ont pas demandé à régulariser leur situation, elles ne pourront plus exercer leur activité.

L'autorisation est délivrée sous la forme d'une carte professionnelle d'agent de transcription dans les conditions prévues à l'article LP 2 de la présente loi du pays, à l'exclusion de la condition de diplôme posée par l'article LP 2, C.

Dans l'attente de la décision du Président de la Polynésie française, les personnes visées au premier alinéa peuvent continuer à exercer leur activité.

Article LP 12.- Dispositions diverses. – I. Les dispositions de l'arrêté n° 447 AA du 7 avril 1956 modifié ne s'appliquent plus à la profession d'agent de transcription à compter de la promulgation de la présente loi du pays.

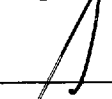
II. Les modalités d'application de la présente loi du pays sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

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

La secrétaire de séance,


Armelle MERCERON

Le président,


Marcel TUIHANI