

ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

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

Papeete, le 28 FEV. 2018

N° 30-2018

RAPPORT

relatif à un projet de délibération portant modification de la délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016 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 Madame la représentante Béatrice LUCAS,

Document mis
en distribution
Le 28 FEV. 2018

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 839/PR du 1^{er} février 2018, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de délibération portant modification de la délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016 instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière.

I. Contexte

Lors du débat d'orientation budgétaire préalable au vote du budget primitif pour l'exercice 2018, l'objectif n°1 du programme « *Affaires Foncières* » (point 16.4) de la mission « *Urbanisme, Habitat et Foncier* » (point 16) était d'améliorer l'efficacité de la mesure d'aide individuelle à la sortie d'indivision.

La direction des affaires foncières a été désignée pour assurer la mise en œuvre d'un dispositif d'accompagnement du règlement des litiges fonciers qui facilite notamment les sorties d'indivision.

Cette aide, établie en faveur des ménages modestes et 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, a été instituée par la délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016.

En effet, de nombreuses situations d'indivision perduraient 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.*) alors même que le partage avait fait l'objet d'une décision judiciaire ou bien qu'un partage amiable était souhaité.

Néanmoins, le bénéfice de l'aide est actuellement limité, d'une part, aux indivisions foncières ayant fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive et, d'autre part, aux partages amiables établis devant le notaire. Seuls sont pris en charge les frais de géomètres, notaires et avocats.

L'arrêté n° 1899 CM du 22 novembre 2016 précise les modalités d'application de la délibération du 27 octobre 2016. Le plafond de l'aide est ainsi fixé à 5 millions F CFP par dossier de sortie d'indivision. Cet arrêté fixe notamment le contenu des dossiers de demande d'aide ainsi que les plafonds des revenus des ménages pouvant bénéficier du dispositif.

Comme en 2017, une enveloppe de 120 millions F CFP a été ouverte en 2018 (*contre 80 millions F CFP en 2016*).

Pour 2017, le montant total d'aide accordée par la Polynésie française s'élève à 43 651 844 F CFP. Ainsi, 43 terres soit plus de 154 hectares sortiront de l'indivision dont :

- 14 à Tahiti ;
- 14 à Moorea ;
- 9 aux Australes ;
- 4 aux Îles-Sous-le-Vent ;
- 2 aux Tuamotu.

Ces aides concernent 13 décisions de partage amiable établies devant un notaire et 15 décisions de partage judiciaire.

II. Présentation du projet de délibération

Le gouvernement souhaite étendre d'avantage le champ d'application du dispositif institué en 2016.

Aussi le projet de délibération prévoit de rajouter 2 cas pour lesquels l'aide peut être accordée à savoir lorsque l'indivision successorale a fait l'objet soit d'un protocole d'accord amiable de partage homologué établi par un médiateur foncier titulaire de la carte professionnelle, soit d'une instance en partage judiciaire en cours (*article 2*).

Par ailleurs, les frais des généalogistes, des médiateurs fonciers et des agents de transcription qui auront concouru à une sortie d'indivision immobilière d'origine successorale seront désormais pris en charge (*article 3*).

Enfin, la réglementation actuelle ne prévoit pas le cas où postérieurement à l'octroi d'aide financière dans le cadre d'une décision de partage judiciaire cette dernière a fait l'objet d'une tierce opposition. Ainsi, il est proposé d'introduire un nouvel article ayant trait à cette possibilité et prévoyant que dans ce cas-ci, l'autorité compétente peut décider de suspendre l'aide si les prestations concernées ne sont pas exécutées ou sont en cours d'exécution.

III. Travaux en commission

La commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat a examiné le 23 février 2018, le projet de délibération portant modification de la délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016 instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière.

Les membres de la commission ont pu notamment être informés du fait qu'il importait de modifier le présent dispositif afin de permettre la prise en charge des frais de généalogistes, de médiateurs fonciers et d'agents de transcription ayant concouru à une sortie d'indivision pour faire suite à l'adoption par l'assemblée de la Polynésie française de la réglementation relative à ces professions.

* * * * *

À l'issue des débats, le présent projet de texte a recueilli un vote favorable unanime des membres 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 délibération ci-joint.

LE RAPPORTEUR

Béatrice LUCAS

TABLEAU COMPARATIF

Projet de délibération portant modification de la délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016 instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière
(Lettre n° 839/PR du 1-2-2018)

Dispositions en vigueur	Modifications proposées
Délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016 instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière	
CHAPITRE I Champ d'application de l'aide	
<p>Article 1^{er}.- Objet de l'aide</p> <p>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.</p> <p>II. - L'aide ne peut être accordée que dans les deux cas ci-après :</p> <p>a) L'indivision successorale a fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ;</p> <p>b) L'indivision successorale a fait l'objet d'une décision amiable de partage établie par un notaire.</p>	<p>Article 1^{er}.- Objet de l'aide</p> <p>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.</p> <p>II- L'aide ne peut être accordée que dans les quatre cas ci-après :</p> <p>a) L'indivision successorale a fait l'objet d'une décision judiciaire devenue définitive ;</p> <p>b) L'indivision successorale a fait l'objet d'une décision amiable de partage établie par un notaire.</p> <p><i>c) l'indivision successorale a fait l'objet d'un protocole d'accord amiable de partage homologué établi par un médiateur foncier titulaire de la carte professionnelle ;</i></p> <p><i>d) l'indivision successorale fait l'objet d'une instance en partage judiciaire en cours.</i></p>
<p>Art. 2.- Frais pris en charge</p> <p>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.</p> <p>Il s'agit :</p> <p>a) des frais de géomètre ;</p> <p>b) des frais notariés ;</p> <p>c) des frais d'avocats ;</p>	<p>Art. 2.- Frais pris en charge</p> <p>I. - Les frais suyvants liés à la sortie d'indivision sont pris en charge :</p> <p>a) frais de géomètre ;</p> <p>b) frais notariés ;</p> <p>c) frais d'avocats ;</p> <p><i>d) frais de médiateur foncier tels que prévus à l'article 1^{er}, II, c) ;</i></p> <p><i>e) frais d'expertise judiciaire en matière de médiation foncière et de généalogie dans le cas prévu à l'article 1^{er}, II, d) ;</i></p> <p><i>f) frais liés à la rémunération des agents de transcription ;</i></p>

<p>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.</p> <p>II. - Les frais pris en charge ne sont pas limités à la part du co-indivisaire mais couvrent l'ensemble du partage.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les frais notariés relatifs à l'exécution de la décision de partage amiable mentionnés au b) du I sont pris en charge.</p>	<p>g) 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.</p> <p>II. - Les frais pris en charge ne sont pas limités à la part du co-indivisaire mais couvrent l'ensemble du partage.</p> <p>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, et notamment la rémunération des professionnels mandatés à cet effet.</p> <p>IV.- Sauf à démontrer que leur paiement conditionne l'exécution de la décision de partage, les frais mentionnés au a), b), c) et d) du I ne peuvent être pris en charge que lorsqu'ils sont postérieurs à ladite décision de partage.</p> <p>Les frais notariés relatifs à l'exécution de la décision de partage amiable mentionnés au b) du I sont pris en charge.</p>
<p>Art. 3.— <i>Montant de l'aide</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'aide est octroyée dans la limite des crédits disponibles.</p>	<p>Art. 3.— <i>Montant de l'aide</i></p> <p>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.</p> <p>Dans le cas prévu au g) du I et au III de l'article 2 ci-dessus, le montant de l'aide n'est pas plafonné.</p> <p>L'aide est octroyée dans la limite des crédits disponibles.</p>
<p>Art. 6. — Condition d'attribution</p> <p>A - Conditions tenant aux demandeurs</p> <p>L'aide est réservée aux ménages dont le revenu mensuel moyen (RMM) est inférieur ou égal aux plafonds définis par arrêté pris en conseil des ministres.</p> <p>Le revenu mensuel moyen du ménage (RMM) comprend tous les revenus du ménage, notamment toute pension alimentaire perçue par les personnes composant le ménage.</p> <p>Sont exclues du calcul du RMM toute prestation familiale perçue, ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage.</p> <p>Pour l'application de la présente délibération, on entend par "ménage", l'ensemble des personnes vivant avec le demandeur.</p> <p>B - Conditions tenant aux situations d'indivision</p> <p>Les demandes d'aide sont satisfaites selon l'ordre de priorité ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Art. 6. — Condition d'attribution</p> <p>A - Conditions tenant aux demandeurs</p> <p>L'aide est réservée aux ménages dont le revenu mensuel moyen (RMM) est inférieur ou égal aux plafonds définis par arrêté pris en conseil des ministres.</p> <p>Le revenu mensuel moyen du ménage (RMM) comprend tous les revenus du ménage, notamment toute pension alimentaire perçue par les personnes composant le ménage.</p> <p>Sont exclues du calcul du RMM toute prestation familiale perçue, ainsi que toute pension alimentaire versée par les personnes composant le ménage.</p> <p>Pour l'application de la présente délibération, on entend par "ménage", l'ensemble des personnes vivant avec le demandeur.</p> <p>B - Conditions tenant aux situations d'indivision</p> <p>Les demandes d'aide sont satisfaites selon l'ordre de priorité ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

	<p>- Les demandes formulées au titre du c) du II de l'article 1^{er} sont satisfaites par ordre d'arrivée ;</p> <p>- Les demandes formulées au titre du d) du II de l'article 1^{er} sont satisfaites par ordre d'arrivée.</p>
<p>CHAPITRE III Modalités d'attribution et de versement de l'aide</p>	
<p>Art. 8.- Versement de l'aide</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 8.- Versement de l'aide</p> <p>I. - Dans les cas visés aux a), b), c), d) et f) 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.</p> <p>II - Dans le cas visé au g) de l'article 2, l'aide est directement versée par l'autorité compétente à la recette de la direction des affaires foncières.</p>
	<p>Article 8-1 - Suspension de l'aide</p> <p><i>Si postérieurement à l'octroi de l'aide dans le cadre prévu par l'article 1^{er}, II, a), la décision judiciaire de partage fait l'objet d'une tierce opposition, l'autorité compétente peut décider de suspendre l'aide si les prestations concernées ne sont pas exécutées ou sont en cours d'exécution.</i></p>

**ASSEMBLÉE
DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE**

NOR : DAF1820009DL-4

DÉLIBÉRATION N° 2018-5/APF

DU 13 MARS 2018

portant modification de la 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 la délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016 instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière ;

Vu l'arrêté n° 132 CM du 1^{er} février 2018 soumettant un projet de délibération à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu la lettre n° 1374/2018/APF/SG du 9 mars 2018 portant convocation en séance des représentants à l'assemblée de la Polynésie française ;

Vu le rapport n° 30-2018 du 28 février 2018 de la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat ;

Dans sa séance du 13 mars 2018 ;

A D O P T E :

Article 1^{er}.- La délibération n° 2016-105 APF du 27 octobre 2016 instituant une aide individuelle en vue de favoriser la sortie de l'indivision immobilière est modifiée conformément aux articles 2 à 7 de la présente délibération.

Article 2.- À l'article 1^{er} - *Objet de l'aide* :

A - Au paragraphe II, le mot « deux » est remplacé par le mot « quatre » ;

B - Après le dernier alinéa, il est inséré deux nouveaux alinéas ainsi rédigés :

« c) *l'indivision successorale a fait l'objet d'un protocole d'accord amiable de partage homologué établi par un médiateur foncier titulaire de la carte professionnelle ;*

« d) *l'indivision successorale fait l'objet d'une instance en partage judiciaire en cours. »*

Article 3.- L'article 2 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Article 2 - *Frais pris en charge*

I. – Les frais suivants liés à la sortie d'indivision sont pris en charge :

a) frais de géomètre ;

b) frais notariés ;

c) frais d'avocats ;

d) frais de médiateur foncier tels que prévus à l'article 1^{er}, II, c) ;

e) frais d'expertise judiciaire en matière de médiation foncière et de généalogie dans le cas prévu à l'article 1^{er}, II, d) ;

f) frais liés à la rémunération des agents de transcription ;

g) 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, et notamment la rémunération des professionnels mandatés à cet effet.

IV.- Sauf à démontrer que leur paiement conditionne l'exécution de la décision de partage, les frais mentionnés au a), b), c) et d) 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 4.- Au deuxième alinéa de l'article 3, les mots « au d) du I » sont remplacés par les mots « au g) du I ».

Article 5.- Le paragraphe B de l'article 6 est complété de deux alinéas rédigés ainsi qu'il suit :

- « – Les demandes formulées au titre du c) du II de l'article 1^{er} sont satisfaites par ordre d'arrivée ;
- Les demandes formulées au titre du d) du II de l'article 1^{er} sont satisfaites par ordre d'arrivée. »

Article 6.- À l'article 8 – Versement de l'aide :

- A – Au paragraphe I, les mots « aux a) à c) de l'article 2 » sont remplacés par les mots « aux a), b), c), d) et f) de l'article 2 » ;
- B – Au paragraphe II, les mots « au d) de l'article 2 » sont remplacés par les mots « au g) de l'article 2 ».

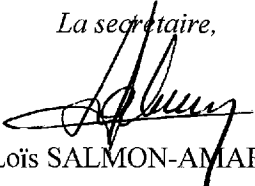
Article 7.- Il est inséré un nouvel article 8-1 rédigé comme suit :

« Article 8-1 - Suspension de l'aide

« Si postérieurement à l'octroi de l'aide dans le cadre prévu par l'article 1^{er}, II, a), la décision judiciaire de partage fait l'objet d'une tierce opposition, l'autorité compétente peut décider de suspendre l'aide si les prestations concernées ne sont pas exécutées ou sont en cours d'exécution. »

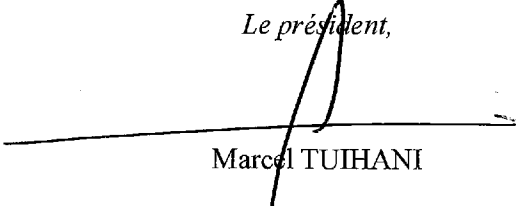
Article 8.- Le Président de la Polynésie française est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera publiée au *Journal officiel* de la Polynésie française.

La secrétaire,



Loïs SALMON-AMARU

Le président,



Marcel TUIHANI