



N° 58-2022

Document mis
en distribution

Le 17 JUIN 2022

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 17 JUIN 2022

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT EXONÉRATION DES DROITS
D'ENREGISTREMENT ET DE PUBLICITÉ FONCIÈRE ET DE LA TAXE DE PUBLICITÉ
IMMOBILIÈRE DE L'ACTE CONSTATANT LE TRANSFERT DE CERTAINS IMMEUBLES AU
PROFIT DE L'OFFICE DES POSTES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS,

*présenté au nom de la commission de l'économie, des finances, du budget et de la
fonction publique*

par M^{me} Béatrice LUCAS et M. Antonio PEREZ,

*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° 3102/PR du 5 mai 2022, 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 exonération des droits d'enregistrement et de publicité foncière et de la taxe de publicité immobilière de l'acte constatant le transfert de certains immeubles au profit de l'Office des postes et télécommunications (OPT).

Le transfert des biens immobiliers dont il s'agit a été effectué, à titre gratuit, en 1985 concomitamment au transfert de compétences en matière de postes et télécommunications et à la création de l'OPT (I).

Aux fins de constater le transfert de ces biens, des formalités ont été réalisées d'abord par décret en 1985 puis par arrêté pris en conseil des ministres en 2000. Néanmoins, elles ne suffisaient pas à atteindre l'objectif assigné. Un acte dressé en la forme authentique doit alors être établi à titre de régularisation, auquel une exonération des droits et taxes précités est prévue par le présent projet de texte (II).

I. Un transfert de compétences en matière de postes et télécommunications accompagné d'un transfert gratuit des biens immobiliers

Par décret n° 56-1229 du 3 décembre 1956¹, la réorganisation des services des postes et télécommunications présents dans l'outre-mer prévoyait leur constitution en offices locaux des postes et télécommunications, établissements publics à caractère industriel et commercial dotés de la personnalité civile et de l'autonomie financière.

En vertu de l'article 6 de ce décret, cette transformation a entraîné de plein droit le transfert gratuit au profit du nouvel établissement public, « *de tous biens, y compris les logements affectés au personnel, qui se trouvaient à la date de cette transformation à la disposition des territoires et autres collectivités publiques de ces territoires et dont le service local avait l'usage à cette même date.* »

Par décret n° 62-745 du 30 juin 1962², l'office local des postes et télécommunications de la Polynésie française a été érigé, à compter du 1^{er} janvier 1962, en établissement public d'État à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière et appelé « Office des postes et télécommunications de la Polynésie française ». Il exerçait alors les attributions précédemment dévolues à l'office local, dont il avait reçu par transfert gratuit tous les biens meubles et immeubles, y compris les logements affectés au personnel (article 1^{er} du décret).

La compétence en matière de postes et télécommunications ayant relevé de l'État jusqu'en 1984, elle a progressivement été transférée à la Polynésie française dans le cadre du renforcement de son autonomie³ (à l'exception des liaisons et communications gouvernementales ou de sécurité). Ce transfert de compétences a engendré une réforme organique de l'établissement.

Ainsi, par délibération n° 85-1023 AT du 8 mars 1985⁴, l'assemblée de la Polynésie française a créé un établissement public territorial à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, dénommé « Office des postes et télécommunications (OPT) » se substituant alors à l'office public de l'État créé en 1962.

La suppression de ce dernier par décret n° 85-1488 du 31 décembre 1985⁵ s'est accompagnée d'un transfert, à titre gratuit, au profit de l'OPT de tous les biens mobiliers et immobiliers ainsi que tous les droits, créances, obligations et dettes de l'ancien office de l'État.

¹ [Décret n° 56-1229 du 3 décembre 1956 portant réorganisation et décentralisation des postes et télécommunications d'outre-mer, rendu applicable en Polynésie française par le décret n° 57-622 du 15 mai 1957](#)

² [Décret n° 62-745 du 30 juin 1962 relatif à l'office des postes et télécommunications de la Polynésie française](#)

³ [Loi n° 84-820 du 6 septembre 1984 portant statut du territoire de la Polynésie française](#)

⁴ [Délibération n° 85-1023 AT du 8 mars 1985 portant création d'un établissement public territorial \(Office des postes et télécommunications\)](#)

⁵ [Décret n° 85-1488 du 31 décembre 1985 relatif à la suppression de l'Office des postes et télécommunications de la Polynésie française](#)

II. La régularisation du transfert de propriété et la nécessité d'établir un acte authentique

Malgré les dispositions du décret n° 85-1488 du 31 décembre 1985 précité, l'intégration des biens mobiliers et immobiliers transférés dans le patrimoine de l'OPT n'a pu être opérée en raison de l'absence de mentions permettant d'en effectuer la publicité immobilière, notamment les références cadastrales des immeubles.

L'article 4 du décret en question ne se limitait à ce titre qu'à prévoir ce transfert, sans précision sur les biens concernés :

« Art. 4. – L'office [...] reçoit par transfert gratuit tous les biens mobiliers et immobiliers de l'office d'État [...]. Tous les droits et obligations de l'ancien office lui sont transférés ; il en assume toutes les dettes et en reçoit toutes les créances. »

Les formalités de transcription à la conservation des hypothèques à Papeete de l'acte organisant le transfert de la propriété de ces biens n'ayant pas été réalisées, le Pays avait tenté de remédier à la situation en précisant la liste des biens transférés, par arrêté n° 1711/CM du 14 décembre 2000 modifié⁶. Son article 3 indiquait la transcription dudit arrêté à la conservation des hypothèques.

Or, dans le cadre d'un transfert de propriété concernant des biens appartenant initialement à l'État et cédés à l'OPT, il n'appartenait pas au Pays, entité tierce au transfert, de prendre ce type d'acte.

Par ailleurs, en matière de publicité immobilière, toute opération portant transfert ou mutation de propriété immobilière suppose l'établissement obligatoire d'un acte dressé en la forme authentique ou faire l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire, lequel sera nécessairement soumis à la formalité de la publicité foncière. Le fait de prévoir par arrêté la transcription de l'acte à la conservation des hypothèques ne suffisait alors pas⁷.

Il est donc nécessaire aujourd'hui d'individualiser, par rapport à l'existant, les différents biens concernés par le transfert au profit de l'OPT et de transcrire l'acte constatant le transfert d'immeubles, pour le rendre opposable aux tiers.

Au regard de la situation actuelle de l'établissement, celui-ci devra nécessairement recourir aux services d'une étude notariale, aux fins d'établir un acte authentique constatant le transfert d'immeubles et le soumettre aux formalités de la publicité foncière, après avoir pris toutes les mesures pour répondre aux obligations de fond et de forme exigées par les règles qui y sont liées (étant précisé que l'établissement en supportera les frais y afférents).

S'agissant d'un transfert de propriété d'immeubles au profit d'un établissement public industriel et commercial, l'acte authentique est en principe soumis aux droits d'enregistrement et de publicité foncière⁸, ainsi qu'à la taxe de publicité immobilière⁹. Ces droits et taxe sont calculés sur la base de la valeur vénale¹⁰ des biens à la date de l'acte transcrit.

Toutefois, depuis sa création, l'OPT poursuit une mission d'intérêt général¹¹ en assurant le service public des postes et télécommunications sur toute la Polynésie française. Eu égard aux compétences transférées et à la mission exercée par l'OPT, le transfert d'immeubles à titre gratuit, imposé alors par la puissance publique par les effets du décret du 31 décembre 1985, revêt nécessairement un caractère spécial.

Au regard des motifs qui précèdent, il est donc proposé d'exonérer à titre exceptionnel des droits d'enregistrement, des droits de publicité foncière et de la taxe de publicité immobilière, l'acte dressé en la forme authentique constatant la mutation des biens immobiliers au profit de l'OPT (article LP 1 du projet de texte).

⁶ [Arrêté n° 1711 CM du 14 décembre 2000](#) constatant, à titre de régularisation, le transfert de propriété d'immeubles domaniaux au profit de l'Office des postes et télécommunications

⁷ Par ailleurs, il est à noter que par [arrêté n° 72 CM du 21 janvier 2010](#), l'article 3 de l'arrêté du 14 décembre 2000 (sur sa transcription à la conservation des hypothèques) a été supprimé.

⁸ [Loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018](#) portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière

⁹ [Loi du pays n° 2019-20 du 1^{er} juillet 2019](#) relative à la publicité foncière et autres droits sur certains meubles

¹⁰ Si les biens immobiliers n'ont pas été intégrés dans le patrimoine de l'OPT, leur valeur historique a quant à elle été intégrée dans la comptabilité de l'établissement.

¹¹ En 2003, le Code des postes et télécommunications de la Polynésie française est venu préciser le champ d'application de cette mission d'intérêt général qui est dorénavant « d'assurer l'exploitation des domaines du courrier, des services financiers, des télécommunications et des technologies de l'information et de la communication ».

L'acte de transfert de propriété devra être transcrit à la conservation des hypothèques dans les deux années suivant l'entrée en vigueur du présent projet de texte, sous peine de caducité (article LP 2 du projet de texte).

En définitive, les biens concernés et transférés en 1985 au profit de l'OPT sont les suivants :

Site	Cadastre	Commune	Ile	Superficie	Valeur historique
Immeuble dit « Hôtel des postes »	AE n°1	Papeete	Tahiti	2 005 m ²	11 145 000 XPF
Immeuble dit « Centre d'émission radioélectrique de Mahina »	B n°6	Mahina	Tahiti	22 430 m ²	2 478 900 XPF
Immeuble dit « Hôtel des postes de Uturoa »	AD n°213	Uturoa	Raiatea	1 888 m ²	427 500 XPF
Immeuble dit « postes de Taiohae »	AC n°17	Taiohae	Nuku Hiva	3 373 m ²	105 000 XPF
Immeuble dit « centre d'émission de Atuona »	A n°1 504	Atuona	Hiva Oa	1 843 m ²	94 000 XPF

* * * * *

Examiné en commission le 16 juin 2022, le projet de loi du pays portant exonération des droits d'enregistrement et de publicité foncière et de la taxe de publicité immobilière de l'acte constatant le transfert de certains immeubles au profit de l'Office des postes et télécommunications a recueilli un vote favorable unanime des membres de la commission.

En conséquence, la commission de l'économie, des finances, du budget et de la fonction publique, propose à l'assemblée de la Polynésie française d'adopter le projet de loi du pays ci-joint.

LES RAPPORTEURS

Béatrice LUCAS

Antonio PEREZ



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION ADMINISTRATIVE

LOI DU PAYS

(NOR : DAF22200807LP-4)

portant exonération des droits d'enregistrement et de publicité foncière et de la taxe de publicité immobilière de l'acte constatant le transfert de certains immeubles au profit de l'Office des postes et télécommunications

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

Travaux préparatoires :

- Arrêté n° 649 CM du 5 mai 2022 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Examen par la commission de l'économie, des finances, du budget et de la fonction publique le 16 juin 2022 ;
 - Rapport n° 58-2022 du 17 juin 2022 de M^{me} Béatrice LUCAS et M. Antonio PEREZ, rapporteurs du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 7 juillet 2022 ;
-

Article LP 1.- L'acte dressé en la forme authentique, constatant la mutation à titre gratuit des biens immobiliers, figurant en annexe à la présente loi du pays, dans le patrimoine de l'Office des postes et télécommunications, sera exonéré à titre exceptionnel des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière prévus par la loi du pays n° 2018-25 du 25 juillet 2018 modifiée *portant réglementation générale des droits d'enregistrement et des droits de publicité foncière*, ainsi que de la taxe de publicité immobilière prévue par la loi du pays n° 2019-20 du 1^{er} juillet 2019 *relative à la publicité foncière et autres droits sur certains meubles*, compte tenu de ses missions d'intérêt général.

Article LP 2.- L'acte de transfert de propriété doit être transcrit à la conservation des hypothèques dans les deux années suivant l'entrée en vigueur de la présente loi du pays, sous peine de caducité.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le 7 juillet 2022

La secrétaire,


Béatrice LUCAS

Le Président,


Gaston TONG SANG

**BIENS IMMOBILIERS TRANSFÉRÉS À TITRE GRATUIT À L'OFFICE DES POSTES ET
TELECOMMUNICATIONS EN VERTU DU DÉCRET N° 85-1482 DU 31 DECEMBRE 1985 RELATIF À LA
SUPPRESSION DE L'OFFICE DES POSTES ET TÉLÉCOMMUNICATIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE**

Site	Cadastre	Commune	Île	Superficie	Valeur historique
Immeuble dit « Hôtel des postes »	AE n°1	Papeete	Tahiti	2 005 m ²	11 145 000 XPF
Immeuble dit « Centre d'émission radioélectrique de Mahina »	B n°6	Mahina	Tahiti	22 430 m ²	2 478 900 XPF
Immeuble dit « Hôtel des postes de Uturoa »	AD n°213	Uturoa	Raiatea	1 888 m ²	427 500 XPF
Immeuble dit « postes de Taiohae »	AC n°17	Taiohae	Nuku Hiva	3 373 m ²	105 000 XPF
Immeuble dit « centre d'émission de Atuona »	A n°1 504	Atuona	Hiva Oa	1 843 m ²	94 000 XPF