

COMITE ECONOMIQUE ET SOCIAL DE
POLYNESIE FRANCAISE

RAPPORT ET RECOMMANDATIONS

SUR

LE RECOURS AUX MARCHES
HYPOTHECAIRES EN POLYNESIE
FRANCAISE

PRESENTEES

PAR

Monsieur Michel DUPIEUX

Rapporteur

---o0oo0o---

COMITE ECONOMIQUE ET SOCIAL DE POLYNESIE FRANCAISE

Le Président du Comité Economique et Social,
Le Président et les Membres de la Commission Affaires
Financières et Fiscales chargés de rapporter sur :

**"Le recours aux marchés hypothécaires
en Polynésie Française"**

REMERCIENT

toutes les personnes qui ont contribué aux travaux de la
Commission en y apportant leurs connaissances, lesquelles ont
permis au Rapporteur d'élaborer le présent document.

Réunions tenues les
 9 janvier, 7, 14, 21 et 28 mai, 4, 11, 18 et 25 juin,
 13, 19 août 1986
 par la

COMMISSION AFFAIRES FINANCIERES ET FISCALES

BUREAU

- Théodore	CERAN JERUSALEM	Président
- Paul	MOORTGAT	Vice-Président
- Arthur	NOUVEAU	Secrétaire
- Michel	DUPIEUX	Rapporteur

MEMBRES

- Saturnin	CABRAL
- Jules	CHANGUES
- Jean-François	ETOURNAUD
- Gérard	FENELON
- Christian	GLEIZES
- Denis	HONG KIOU
- Titava	JOQUEL
- Jean-Louis	JOUSSIN
- Laris	KINDYNIS
- Stella	LEHARTEL
- Jean-Pierre	LE GAULIER
- Albert	MOUX
- Teriivaea	NEUFFER
- Louis	SAVDIE
- Joseph	SHAM KOURA
- Rémi	TAEA
- At Chong	TCHOUN YOU THUNG HEE
- John	TEFATUA VAIHO
- Alfred	TEITI
- Robert	WOHLER

MEMBRE DE DROIT

- Jean-François	MILLAUD	Président du Comité Economique et Social
-----------------	---------	--

---o0oo0oo0oo0oo0o---

PERSONNALITES AYANT PARTICIPE DE FACON EFFECTIVE AUX TRAVAUX DE
LA COMMISSION

- Yvonnice	ALLAIN	Chef du Service de la Conservation des Hypothèques
- Jean	ANESTIDES	Président du Conseil des Employeurs
- Pierre	BRUNEAU DE LA SALLE	Président de l'Association Française des Banques
- Jacques	DE GEYER	Directeur de l'Institut d'Emission d'Outre-Mer
- Michel	GAUTIER	Chef du Service "Crédits" à l'IEOM
- Charles	GIORDAN	Président du Directoire de la Banque de Tahiti
- Jean-Yves	KLEIN	Directeur de la Société de Développement et d'Expansion du Pacifique
- Joseph	PAYS	Chef du Service du Cadastre
- Jean	VERNAUDON	Directeur Général de la SOCEDO

---oOooOooOooOo---

I - SCRUTIN

II - AMENDEMENTS NON RETENUS

III - DECLARATION DE GROUPE

I - S C R U T I N

NOMBRE DE VOTANTS	24
ONT VOTE POUR	24
A VOTE CONTRE	00
S'EST ABSTENU	00

LE COMITE ECONOMIQUE ET SOCIAL A ADOPTE

ONT VOTE POUR

I - REPRESENTANTS DES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES ET SYNDICALES DE SALARIES

- Théodore	CERAN JERUSALEMY
- Teraiefa	CHANG
- Denis	HONG KIOU
- Arthur	NOUVEAU
- At Chong	TCHOUN YOU THUNG HEE
- John	TEFATUA VAIHO

II - REPRESENTANTS DES EMPLOYEURS ET PROFESSIONS LIBERALES

- Yves	BOUCHER
- Jules	CHANGUES
- Michel	DUPIEUX
- Jean-François	ETOURNAUD
- Gérard	FENELON
- Jean-Claude	FORTEZ

III - REPRESENTANTS DES SECTEURS DE L'AGRICULTURE, DE L'ELEVAGE, DE LA PECHE ET DE L'ARTISANAT

- Jean-Louis	JOUSSIN
- Stella	LEHARTEL
- Jean-François	MILLAUD
- Paul	VERNAUDON
- Robert	WOHLER

IV - REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS ET ORGANISMES RELATIF AUX
ACTIVITES FAMILIALES, SCIENTIFIQUES, CULTURELLES ET
SPORTIVES

- Saturnin	CABRAL
- Titava	JOQUEL
- Paul	MOORTGAT
- Teriivaea	NEUFFER
- Louis	SAVOIE
- Rémi	TAEA
- Alfred	TEITI

II - AMENDEMENTS NON RETENUS

NEANT

III - DECLARATION DE GROUPE

NEANT

SOMMAIRE

---oOooOo---

	Page
TITRE I - SYNTHESE DU SCHEMA GENERAL	07
A - CODIFICATION DU CREDIT FONCIER DE FRANCE	07
B - REFORME DU MARCHE HYPOTHECAIRE	11
TITRE II - REGIME FONCIER EN POLYNESIE FRANCAISE	13
A - CADASTRE	13
B - CONSERVATION DES HYPOTHEQUES	16
TITRE III - FINANCEMENT DE L'HABITAT	18
A - SITUATION ACTUELLE DANS LE SECTEUR DE L'HABITAT	18
B - INTERVENTION DES SYSTEMES FINANCIERS LOCAUX	20
TITRE IV - RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION	23
ANNEXE	25
A - DOCUMENT REPRENANT LES DIFFERENTS TEXTES PROMULGUES CONCERNANT LE SERVICE DU CADASTRE	26

---oOooOooOo---

PREAMBULE

Préalablement à l'étude sur l'opportunité d'étendre en Polynésie Française, le système de refinancement des crédits à long terme consentis par les banques métropolitaines, connu sous le vocable "Marché Hypothécaire", il nous paraît souhaitable de définir très schématiquement son organisation, ses buts, les réformes intervenues récemment et en cours.

---oOooOooOooOo---

TITRE I - SYNTHÈSE DU SCHEMA GENERAL

A - CODIFICATION CREDIT FONCIER DE FRANCE - ORGANISME DE TUTELLE

1) Objectif du Marché Hypothécaire

Extrait Codification Crédit Foncier de France

Le Marché Hypothécaire a pour objet de favoriser la réalisation par l'ensemble des institutions et organismes pratiquant le crédit hypothécaire, de prêts consentis, dans des conditions acceptables de taux et de durée, en vue de la construction ou de l'acquisition de logements de particuliers.

Le fonctionnement du marché est conçu pour permettre :

- d'une part, aux organismes prêteurs de mobiliser en cas de besoins les créances représentatives de leurs prêts,
- d'autre part, de faciliter l'acquisition de telles créances par les institutions collectrices d'épargne.

2) Participants au marché

a) Organismes prêteurs : banques et établissements financiers

b) Institutions collectrices d'épargne :

- l'ensemble des banques et établissements financiers,
- compagnies d'assurances et caisses de retraite,
- sociétés d'investissements, ...

3) Nature des transactions

Les transactions sur le marché ne portent pas sur des créances hypothécaires proprement dites, mais sur des effets représentatifs de prêts hypothécaires.

Les prêteurs continuent d'assurer la gestion des prêts et les prêteurs seuls sont garants des effets émis.

Les taux d'intérêts enregistrés sur le Marché Hypothécaire résultent du jeu de l'offre et de la demande : Environnement financier du moment, mais aucune influence sur le taux des intérêts des prêts consentis aux particuliers ou en cours et objet du refinancement.

4) Intervention du Crédit Foncier de France

Le Crédit Foncier de France exerce :

- les fonctions de tutelle et de régularisation,
- un contrôle chez les banques.

5) Garanties des investisseurs

Article 16 Loi n° 69-1263 du 31/12/69

a) Garanties des prêts

- Hypothèques
- Nantissement des parts sociales avec cautionnement hypothécaires de la société.

b) Objet des prêts

- Construction, acquisition, agrandissement, mise en état d'habitabilité,

- Logements anciens ou constructions neuves, résidence principale ou secondaire selon certaines conditions dans ce dernier cas, travaux d'amélioration de l'habitat,
- Financement terrain avec construction selon certaines normes à respecter (terrain seul exclu).

c) Durée

- Minimale : 10 années,
- Maximale : 20 années.

d) Apport Personnel

En règle générale, 20 % de l'investissement.

---oOooOo---

Il est bien entendu que la codification du schéma général de fonctionnement diffusée par le Ministère de l'Economie et des Finances et des Avis du Crédit Foncier de France reprend également les règles de fonctionnement et des modalités techniques dont il n'est pas dans notre propos d'aborder dans le présent Rapport, car à notre avis, n'apportant pas d'éléments de discussions ou d'éclairage, à la présente saisine, mais définissant très précisément les règles pratiques de fonctionnement.

B - REFORME DU MARCHE HYPOTHECAIRE

Il nous paraît souhaitable d'exposer ci-après en quelques lignes la réforme qu'a connu le Marché Hypothécaire et les réflexions encore actuellement en cours.

La réforme du Marché Hypothécaire opérée par la Loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 a pour objectif d'offrir aux Etablissements de Crédit une nouvelle source de financement long, adaptée aux spécificités des prêts immobiliers afin :

- d'assurer aux secteurs du logement des ressources importantes,
- de favoriser l'activité et l'emploi des secteurs d'activité -bâtiments et annexes-.

Cette réforme ne met pas en cause le fonctionnement actuel du Marché Hypothécaire qui subsistera.

Cependant, il a été créé une CAISSE DE REFINANCEMENT HYPOTHECAIRE, société anonyme dont le capital est souscrit par les banques et les établissements financiers. Cette Caisse émet des emprunts obligataires auprès du public en fonction des besoins de refinancement exprimés par les banques et établissements financiers habituels.

Lesdits emprunts bénéficient de la garantie de l'Etat.

Cette désintermédiation devrait avoir des incidences favorables sur le coût des crédits immobiliers.

En outre, des études sont actuellement en cours afin d'élargir l'objet des prêts éligibles au Marché Hypothécaire au secteur d'acquisition ou construction à usages professionnels.

---oOooOooOooOo---

TITRE II - REGIME FONCIER EN POLYNESIE FRANCAISE

A notre connaissance, dans le passé, il y a eu des approches, auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE, afin d'étendre les dispositions relatives à l'applicabilité du Marché Hypothécaire en Polynésie et ainsi permettre aux banques locales soit directement ou par l'intermédiaire de leur maison mère, d'obtenir en cas de nécessité des ressources à long terme.

Il semblerait que l'organisme de tutelle du Marché Hypothécaire ait eu jusqu'à ce jour une position négative sur l'opportunité d'accorder l'éligibilité des crédits à long terme locaux, contestant le fondement juridique des titres fonciers et hypothécaires relatifs aux prêts immobiliers locaux et plus précisément à l'organisation cadastrale locale différente des cadastres métropolitains.

A - CADASTRE

Il n'est pas dans nos intentions de lister chronologiquement les textes réglementaires relatifs à l'organisation du Cadastre créé par Arrêté du 05 novembre 1862.

Tous lecteurs intéressés par l'évolution qu'a connu ce Service pourront se reporter à l'Annexe I du présent Rapport, documentation aimablement communiquée par le responsable du Service concerné dépendant du Ministère de l'Équipement, de l'Aménagement, de l'Énergie et des Mines.

Cependant, nous développerons tout particulièrement l'Arrêté du 2 avril 1975 rendant exécutoire une Délibération de l'Assemblée Territoriale qui redéfinit les textes d'un Service du Cadastre véritable :

- a) Cadastrage : Identification et délimitation des terres non cadastrées ;
- b) Conservation cadastrale : au moyen des documents appropriés, conservation et mise à jour en continu ;
- c) Archivage d'extraits cadastraux.

Enfin, l'Arrêté du 1er octobre 1976 détermine le mode et les formalités de délimitation des terres du Territoire.

La couverture cadastrale nouvelle formule ou partie de Communes soumises à la conservation cadastrale est publiée chaque année au Journal Officiel de la Polynésie Française.

Suite à ces réformes, il nous préoccupe de préciser que ce nouvel outil est une copie dans sa forme de celui de Métropole au niveau des méthodes de gestion.

Une seule différence cependant persiste : l'absence de promulgation en Polynésie des décrets des 4 janvier et 14 octobre 1955 sur la réforme de la publicité foncière en Métropole.

De plus, sur le Territoire, une fiche au nom des personnes a été créée ; au niveau de la parcelle, il n'y a rien.

En Métropole, sur la fiche de la parcelle, toutes les formalités, toutes les publicités sont inscrites.

En cas de possibilité d'informatisation du Service du Cadastre avec connections aux informations de la Conservation des Hypothèques, le Service du Cadastre aura la même structure que le Cadastre métropolitain à l'issue de la couverture du Territoire.

Actuellement, 75.344 hectares sur 340.000 hectares de terres émergées ont été soumises à la conservation cadastrale.

La documentation du nouveau Cadastre comprend :

- 12.000 propriétés,
- 25.000 fiches,
- 550 feuilles de plan.

En principe, Tahiti sera couvert à l'horizon 1995. Cette évolution favorable nous paraît être un facteur positif quant à une éventuelle révision de la position de l'organisme de tutelle.

B - CONSERVATION DES HYPOTHEQUES

Un Arrêté du 28 novembre 1867 crée un Bureau des Conservations des Hypothèques à Papeete.

La matière de la conservation des hypothèques a été entièrement revue par le Décret du 4 janvier 1955. Rappelons que ce texte n'a pas été étendu au Territoire pour des raisons que nous ignorons, mais c'est également cette absence de mise en harmonie qui motive la décision restrictive du Crédit Foncier de France.

En outre, les inscriptions hypothécaires sont limitées localement à une durée de 10 années, alors qu'en Métropole, la durée desdites inscriptions est égale à la durée du prêt plus deux ans.

Cependant, nous avons cru comprendre qu'il n'y aurait pas d'obstacle important pour l'extension à la Polynésie de certaines dispositions applicables en Métropole. Cela nous paraît une nécessité car cette réforme est attendue.

Actuellement les différents organismes prêteurs de la place sont amenés à consentir des financements d'une durée supérieure à dix années garantis par des inscriptions hypothécaires qui elles sont limitées dans le temps.

Cette non concordance implique une vigilance particulière afin de renouveler les formalités d'inscription par devant notaire.

Enfin, nous insisterons tout particulièrement sur le fait que les notaires sont responsables des actes de leur ministère ce qui est également un facteur très sécurisant.

Sur les quelques 60 milliards d'inscriptions hypothécaires actuellement gérées par la Conservation des Hypothèques, les accidents dus à l'origine de propriété sont très rares.

---oOooDooOooOo---

TITRE III - FINANCEMENT DE L'HABITAT

Après avoir explicité, autant que faire se peut le Marché Hypothécaire métropolitain et surtout sa raison d'être, il nous apparaît que son extension pure et simple en Polynésie bute sur les spécificités locales dues aux régimes fonciers.

Il nous faut cerner les conséquences éventuelles découlant de cette situation pour le candidat à l'accession à la propriété et les possibilités offertes sur le Territoire en matière de financement immobiliers.

A - SITUATION ACTUELLE DANS LE SECTEUR DE L'HABITAT

S'il y a un point qui dégage un large consensus, c'est bien le fait qu'il y a un besoin de plus en plus impératif de financement de longue durée.

En effet, les prix enregistrés actuellement sur les transactions foncières et les coûts pratiqués à la construction individuelle ou collective font l'obligation de rechercher des crédits de longue durée d'amortissement afin de rentrer dans les normes de possibilités de remboursement (Charge d'emprunt limitée à 30/35 % des revenus de l'emprunteur).

Il est également admis qu'il existe en Polynésie et plus précisément à Tahiti, une clientèle susceptible d'être intéressée par les financements à long terme. Il s'agirait de la catégorie de personnes dont le niveau de revenu les situe au-dessus des normes d'accès au logement social ou autres aides diverses.

L'on peut supposer que la généralisation des financements à long terme serait susceptible de répondre à une certaine demande qu'il reste à déterminer avec précision et en cela porteuse d'une stimulation dans le secteur "Construction" et annexes, ce qui corroboreraient les chiffres statistiques que montre le tableau ci-dessous :

ANNEE	PERMIS DE CONSTRUIRE	CERTIFICAT DE CONFORMITE		SOLDE
1982	1162	564	48 %	598
1983	1361	767	56 %	594
1984	1414	776	55 %	638

Source : ITSTAT (Revue TE AVEI'A - Mars 1986)

A l'examen, soit les candidats ne requièrent pas les normes de financement adaptés à leurs besoins ou bien il y a eu acquisition du terrain dans un premier temps avec différé de la construction projetée.

Fort de ce constat, il nous semble indispensable de recenser les possibilités de crédits offertes sur le Territoire.

B - INTERVENTION DES SYSTEMES FINANCIERS LOCAUX

En première analyse, la place "Polynésie" semble surbancaarisée. Cependant la quasi-totalité des opérations de financement à long terme sont traitées par les établissements suivants :

- **CAISSE CENTRALE DE COOPERATION ECONOMIQUE (CCCE)** sur ressources budgétaires intervient essentiellement dans les secteurs productifs industriel et commercial.
- **SOCIETE DE DEVELOPPEMENT ET D'EXPANSION DU PACIFIQUE (SODEP)** -Société de Développement Régional- sur ressources d'emprunt obligataire n'a pas vocation d'intervenir au niveau des particuliers.
- **SOCREDO** -Banque de Développement- Cette banque a pris une part de plus en plus prépondérante dans les financements à long terme et notamment dans les branches "prêts particuliers immobiliers" grâce à l'attribution annuelle de lignes de refinancement à long terme consenties par divers organismes métropolitains.

La SOCREDO intervient selon deux formules :

- a) les prêts à taux bonifiés,
- b) les prêts à taux non bonifiés.

Ces deux catégories couvrent des prêts de montants déterminés en fonction du coût total du projet. Les taux sont actuellement modulables selon divers critères et la durée totale d'amortissement peut aller jusqu'à 15 années.

Un établissement financier spécialisé (CREDIT FONCIER IMMOBILIER DE LA NOUVELLE-CALEDONIE ET DE LA POLYNESIE), filiale d'une banque de la place, intervient également dans les crédits long terme particuliers.

En revanche, les banques commerciales classiques du Territoire, de part la structure de leurs dépôts reçus de la clientèle -A VUE ET A TRES COURT TERME- et ce malgré la masse importante des ressources ainsi collectées, interviennent principalement dans les financements à moyen terme : 7 ans maximum avec accords dans certains cas d'adossement sur les ressources de l'Institut d'Emission d'Outre-Mer.

En l'absence de possibilité de refinancement à long terme -Marché Hypothécaire par exemple- les banques s'exposeraient aux dangers de la transformation en développant inconsidérément les financements à long terme.

Ressources à vue ou à court terme : dépôts de la clientèle exigible à tout moment.

Prêts à long terme : contrat avec le client.

D'ailleurs, les institutions financières très sensibles à ce problème ont mis un certain nombre de "garde-fous" qui limitent la possibilité de transformation des banques en un respect de différents ratios de liquidités et de transformation.

En résumé, en l'état actuel de la situation, seule la banque de développement de part son statut et dans une moindre mesure un établissement financier sont en mesure de répondre à la demande de financement long terme particuliers, demande qui, nous l'avons vu, sera obligatoirement en constante augmentation, ce qui suppose des ressources de refinancement adéquates également en constante progression.

---oDooOooOooOo---

TITRE IV - RECOMMANDATIONS ET CONCLUSION

Fort de ce postulat, il semble recommandable de poursuivre les efforts et les négociations afin d'obtenir l'extension du Marché Hypothécaire à la Polynésie :

- ce pour l'évolution positive des réformes actuellement en cours localement ou programmées et programmables :
- . meilleure fiabilité du Cadastre et harmonisation des divers textes, avec en particulier l'extention au Territoire des dispositions du Décret du 4 janvier 1955 de manière à obtenir une meilleure adéquation entre durée du crédits et de l'inscription hypothécaire à la Conservation.
- . mise en place de textes réglementant les ventes en l'état futur d'achèvement applicables en Métropole, face au développement relativement récent d'opérations immobilières réalisées dans le cadre de promotion-vente de biens collectifs.

- l'absence prolongée de refinancement à long terme pourrait s'avérer à terme un frein voire un obstacle au développement du marché immobilier-particuliers. La banque de développement pourrait enregistrer une baisse éventuelle, pour diverses raisons, du volume de ses ressources de refinancement et, dans cette hypothèse, aucun relai financier ne serait disponible.

- enfin, tous les participants s'accordent à affirmer que cela serait -un plus- et un moyen de développer la concurrence quasi inexistante actuellement dans ce domaine.

CONCLUSION

Cependant, et ce sera notre conclusion, il est illusoire d'espérer avec la mise en place du Marché Hypothécaire en Polynésie, bien que cela serait un facteur très positif, un "boum immobilier" ou bien un développement spectaculaire de la construction car il y a d'autres freins à l'accession à la propriété en Polynésie dont notamment la pénurie des terrains disponibles.

ANNEXE

**MINISTERE DE L' EQUIPEMENT, DE
L' AMENAGEMENT, DE L' ENERGIE ET
DES MINES**

---o0oo0oo0o---

SERVICE DU CADASTRE

A - TEXTES REGLEMENTAIRES

Le Cadastre de la Polynésie Française n'a pas une origine, ni un caractère fiscal puisque l'impôt foncier n'est pas établi dans le Territoire.

Comme il est dit dans le préambule de l'Arrêté du 5 novembre 1862, le Cadastre de la Polynésie Française a été institué en vue de "l'établissement de la propriété sur des bases certaines et inattaquables".

1°) Loi tahitienne du 24 mars 1852

Cette Loi concerne l'enregistrement des terres aussi bien des terres privées que des terres "farii" ou d'apanage.

Aucun plan n'est prévu mais les terres revendiquées sont inscrites sur un registre rédigé en tahitien et déposé au Greffe de la Cour des "Toohitu" -une copie en français est remise au Directeur des Domaines à Papeete.

Le bien-fondé des revendications est examiné par une Commission comprenant :

- a) le "Toohitu" de la subdivision territoriale,
- b) le Chef du district,
- c) le juge du district,
- d) le plus ancien "hui raatira" du district,
- e) Monsieur DARLING, interprète du Gouvernement, secrétaire de la Commission.

2°) Arrêté du 5 novembre 1862

Cet arrêté crée un Service du Cadastre dans les Etablissements Français de l'Océanie chargé du mesurage des terres, de la confection de plans parcellaires et de procès-verbaux.

Les documents relatifs à cet Arrêté sont inexistantes au Service du Cadastre (Cyclone de 1906).

3°) Décret du 24 août 1887

Ce décret tenant compte de l'application dans les Etablissements Français d'Océanie du Code Pénal métropolitain (1877) modifie sensiblement les procédures de revendication.

Un original de la déclaration est remis à l'intéressé, l'autre original est adressé au receveur du domaine à Papeete qui rend la déclaration publique au moyen d'un extrait inséré au Journal Officiel.

Un délai est accordé aux tiers pour faire opposition, il est de :

- un mois pour Tahiti,
- 2 mois pour Moorea,
- 6 mois pour les autres îles.

Un autre délai de 5 ans, à compter de la promulgation du Décret détermine la date à partir de laquelle la propriété foncière ne pourra plus être approuvée que d'après les règles du Droit Civil français.

4°) Arrêté du 22 décembre 1898 relatif aux Iles-Sous-Le-Vent

Il modifie les précédentes dispositions relatives aux déclarations de propriété aux Iles-Sous-Le-Vent.

Ces déclarations donnent lieu à la perception de 2 francs par terre.

Un délai de 6 mois est accordé aux tiers pour faire opposition.

5°) Décret du 31 mars 1902

Ce décret définit la propriété foncière dans ses îles. Sont domaines de l'Etat :

- tous les biens vacants et sans maître ou en déshérence,
- tous les cours d'eau, voies publiques et sentiers affectés à l'usage public,
- les rivages de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées, ainsi qu'une zone de 50 mètres à partir de cette limite.

Les autres biens peuvent faire l'objet d'une demande en reconnaissance qui doit être faite dans l'année suivant la promulgation du décret.

Après ce délai, les demandes sont examinées par une commission comprenant :

- Président : un Membre du Conseil privé désigné par le Gouverneur,
- le Chef du Service des Domaines,
- un fonctionnaire de l'ordre administratif ou judiciaire désigné par le Gouverneur.

6°) Arrêté du 4 octobre 1913

Cet Arrêté crée un "Service Topographique" chargé de procéder au bornage et au levé des plans parcellaires. Tous les documents précédents ayant été anéanti par le Cyclone de 1906.

La Conservation et la mise à jour des plans est prévue mais aucune mesure n'a été prise dans ce sens.

7°) Arrêté du 9 août 1927

C'est le complément de l'Arrêté de 1913.

Il prévoit la convocation des propriétaires par voie d'affiches, pour assister à la délimitation des propriétés par le géomètre assisté des autorités compétentes pour trancher les litiges.

Il est dressé un procès-verbal des opérations de bornage signé par les propriétaires et riverains.

C'est sous ce régime que sont établis les documents actuels de l'ancien cadastre en Polynésie Française qui comprennent :

- un registre des procès-verbaux de bornage,
- des plans de bornage également signés,
- des feuilles d'assemblage au 1/10.000.

8°) Arrêté du 2 avril 1975 (JOPF du 15/04/75)

Il rend exécutoire la délibération n° 75-21 du 24 janvier 1975 redéfinissant les tâches du Service du Cadastre qui sont :

a) **Cadastrage**

Identification et délimitation des terres non cadastrées (établissement des procès-verbaux et plans).

b) **Conservation cadastrale**

- Confection de documents permettant de suivre l'évolution des propriétés foncières (plan, matrice, état de section)

- Conservation de ces documents cadastraux au moyen d'une mise à jour continue
- Délivrance d'extraits de ces documents en vue de leur conservation (extrait cadastral, document d'arpentage).

9°) Arrêté du 1er octobre 1976 (JOPF du 15/12/76)

Il rend exécutoire la délibération n° 76-116 du 14 septembre 1976 déterminant le mode et les formalités de délimitation des terres du Territoire.

Ces deux délibérations définissent les textes de base pour l'établissement et la mise à jour du nouveau Cadastre.

A l'issue de chaque année, le Service établit une liste exhaustive (publiée au JOPF) des Communes (ou parties de) soumises à la conservation cadastrale.

NOTE RELATIVE A L'UTILISATION DES DOCUMENTS CADASTRAUX

A - DESCRIPTION DES DOCUMENTS

Trois sortes de documents constituent le cadastre d'une Commune :

- les plans,
- les matrices cadastrales,
- le registre d'état de section.

I - LES PLANS

Ce sont des plans parcellaires d'ensemble sur lesquels figurent les limites des propriétés en traits pleins, les bâtiments (hachurés ou rayés en diagonal) et les détails utiles à l'intelligence du plan qui sont figurés en tiretés.

Le tableau d'assemblage représente l'ensemble de la Commune avec le découpage en sections cadastrales et en feuilles.

Les feuilles de plans qui représentent, soit une section cadastrale entière, soit une partie de section, sont dessinées à des échelles compatibles avec le morcellement.

II - LES MATRICES CADASTRALES

Ces registres comprennent trois parties :

- la table des feuillets,
- le répertoire des noms des terres,
- les feuillets des propriétaires.

La table des feuillets indique en face de chaque numéro de feuillet (dans l'ordre de ces numéros) le propriétaire auquel il a été attribué. Lors de la confection des nouveaux documents on trouve au début les collectivités et sociétés dans l'ordre alphabétique, puis les particuliers également dans l'ordre alphabétique.

Par suite des mises à jour, cet ordre n'est plus respecté puisque dès qu'un nouveau propriétaire apparaît, on lui attribue un numéro de feuillet pris à la suite.

Le répertoire de noms des terres a été rédigé dans l'ordre alphabétique et indique en regard du nom de chaque terre la section et les numéros des parcelles correspondantes. Ce répertoire, spécial au Territoire, n'est jamais mis à jour puisque même en cas de modification du parcellaire, il est

possible de retrouver les numéros des parcelles actuelles grâce à l'état de section décrit plus loin.

Les feuillets des propriétaires. Ils indiquent dans la partie haute le nom du propriétaire. En dessous, figure le détail des parcelles lui appartenant. Des colonnes "entrée" et "sortie" permettent de suivre les diverses mutations.

Les feuillets des propriétaires sont classés dans l'ordre suivant :

- a) les personnes morales
 - l'Etat,
 - le Territoire,
 - les Communes,
 - les autres collectivités, sociétés, associations, etc., dans l'ordre alphabétique.
- b) les personnes physiques, c'est-à-dire les particuliers, dans l'ordre alphabétique.

Les feuillets des propriétaires nouveaux sont insérés à leur ordre alphabétique au fur et à mesure de la constatation des mutations. C'est la raison pour laquelle les matrices cadastrales sont constituées par des reliures à vis.

III - ETAT DE SECTION

Il est constitué de fiches classées par ordre alphanumérique.

Il indique :

- le nom de la parcelle,
- la surface,
- le numéro de feuillet du propriétaire,
- les mutations successives.

En ce qui concerne les mutations, elles sont numérotées par année et indiquent le numéro de feuillet du nouveau propriétaire.

En cas de division, elles sont annulées avec indication des parcelles nouvelles.

B - UTILISATION DES DOCUMENTS CADASTRAUX

Les documents cadastraux permettent d'obtenir un certain nombre de renseignements relatifs à chaque terre :

- le nom de la terre,
- sa situation,
- ses références cadastrales,

- sa surface,
- le nom de son propriétaire.

Connaissant l'un de ces éléments, il est possible de connaître tous les autres. Le tableau ci-dessous donne la procédure à suivre.

ON CONNAIT	IL FAUT CONSULTER	QUI DONNE
le nom de la terre	la matrice cadastrale "Répertoire des noms des terres"	les références cadastrales (section et numéro)
la situation de la terre	le plan cadastral	les références cadastrales
les références cadastrales	le registre de l'état de section	la surface, le nom de la terre, le numéro du feuillet du propriétaire
le nom du propriétaire (ou son numéro de feuillet, on passe alors par la table des feuillets pour connaître son nom	la matrice cadastrale le feuillet du propriétaire est à son ordre alphabétique	les références cadastrales des terres lui appartenant, leurs noms, leurs surfaces