



N° 42-2025

Document mis  
en distribution

Le 17 AVR. 2025

---

# ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

---

Enregistré au secrétariat général de l'Assemblée le 17 AVR. 2025

## RAPPORT

**SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS PORTANT MODIFICATION DE LA LOI DU PAYS N° 2020-6  
DU 29 JANVIER 2020 VISANT A ORGANISER LE TITREMENT DE CERTAINES TERRES SISES A  
RURUTU ET RIMATARA, ARCHIPEL DES AUSTRALES, POLYNESIE FRANÇAISE**

*présenté au nom de la commission du logement, des affaires foncières et du  
développement durable*

*par M<sup>me</sup> Patricia PAHIO-JENNINGS,*

*Représentante à l'Assemblée de la Polynésie française,  
Rapporteuse du projet de loi du pays.*

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 2423/PR du 10 avril 2025, 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 modification de la loi du pays n° 2020-6 du 29 janvier 2020 visant à organiser le titrement de certaines terres sises à Rurutū et Rimatara, archipel des Australes, Polynésie française.

## I- Contexte et rappel et de la procédure de titrement

La loi du pays n° 2020-6 du 29 janvier 2020 a été adoptée afin de pallier le « vide juridique historique » laissé par une histoire coloniale, et surtout foncière, empreinte de fractionnements. Ainsi, c'est le décret du 24 août 1887 relatif à la délimitation de la propriété foncière dans les Établissements français de l'Océanie (E.F.O) qui aura institué la nouvelle procédure de déclaration de terres, à l'époque où l'inscription de la propriété foncière était d'usage.

Dès lors, pour revendiquer une terre et la déclarer, ledit décret prévoyait les étapes suivantes :

- l'inscription d'une déclaration individuelle et unilatérale sur le registre du district ;
- la publication de la déclaration au Journal officiel ouvrant un délai d'opposition ;
- l'établissement du titre de propriété (Tomite<sup>1</sup>) soit à la suite de la publication non contestée, soit à la suite de la décision du conseil de district sur les déclarations concurrentes.

Or, ce texte n'a jamais été étendu aux îles de Rurutu et Rimatara et aucune réglementation spécifique à ces deux îles, pour la matière foncière, n'a été adoptée. Par voie de conséquence, en l'absence de procédure de revendication des terres, aucun titre foncier n'a pu être délivré aux habitants de ces îles.

Suite au jugement dit « POAREU »<sup>2</sup>, le régime foncier de Rurutu et Rimatara a été défini jurisprudentiellement, actant ainsi que les biens fonciers situés sur l'île de Rurutu sont des « biens sans maître », ces derniers n'ayant « pas fait l'objet de la procédure systématique des droits fonciers instituée dans les autres parties du territoire ».

En application des dispositions combinées de l'article 47 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française et de l'article 13 de la délibération n° 95-90 du 27 juin 1995 modifiée<sup>3</sup>, ces biens sont entrés dans le patrimoine de la Polynésie française.

Pourtant, lors des travaux d'élaboration cadastrale à Rimatara et Rurutu, respectivement en 1943 et 1952, les procès-verbaux de bornage ont renseigné une rubrique « attributaire ». Depuis, ces documents sont largement acceptés par les habitants de ces îles, qui en réalité les considèrent comme des titres de propriété. D'ailleurs, la Cour d'appel de Papeete disposera, dans un arrêt du 9 août 2018<sup>4</sup>, que les habitants de Rurutu ne pourraient se voir privés de leurs éventuels droits de propriété « au seul motif qu'aucune procédure de revendication n'a été mise en place sur leur île », en renchérissant qu'il y avait lieu de considérer que les procès-verbaux de bornage établis par l'autorité publique dans les années 1950, « s'ils ne constituent pas un titre de propriété, permettent d'établir une présomption de propriété ».

Il aura toutefois été avéré que pour établir la présomption de propriété, le procès-verbal seul ne suffisait pas puisqu'à ce dernier, il était nécessaire d'ajouter une condition de *« possession concordante »* : en effet, dans un jugement du 23 août 2018, le tribunal foncier de la Polynésie française a disposé que ces deux éléments réunis constituaient *« une preuve de propriété solide qui en pratique, dans le cas de RURUTU, ne pourra pas être combattue »*.

À partir de ces éléments, le Pays a adopté la loi du pays n° 2020-6 du 29 janvier 2020 afin d'organiser le titrement de certaines terres sises à Rurutu et Rimatara, soit la cession à titre gratuit de biens relevant du domaine privé de la Polynésie française, en dehors de toute action en revendication de propriété devant le tribunal foncier.

<sup>1</sup> Les Tomite constituent les premiers titres de propriété. Ils font foi lorsqu'ils sont accompagnés d'un plan cadastral

<sup>2</sup> Arrêt n° 419 du 12 août 2010 de la Cour d'appel de Papeete

<sup>3</sup> Délibération 95-90 du 27 juin 1995 modifiée portant réglementation en matière de constitution, d'administration et d'aliénation du domaine privé et de mise à disposition des biens immobiliers dépendant du domaine privé ou du domaine public du territoire

<sup>4</sup> Arrêt n°54 du 9 août 2018 de la Cour d'appel de Papeete

Une procédure exceptionnelle et temporaire a ainsi été instauré, pour une période de 5 années à compter de l'entrée en vigueur dudit texte, spécifique aux îles de Rurutu et Rimatara, tendant à la délivrance de titres de propriété (pour des terres domaniales dûment visées dans les annexes de ladite loi du pays).

## **II- Avancées du titrement**

La Direction des affaires foncières (DAF) a été chargée de la mise en œuvre de la procédure de titrement qui prévoyait plusieurs étapes :

- la déclaration unilatérale sous la forme d'un avis publié au Journal officiel de la Polynésie française (JOPF) ;
- le délai d'opposition d'une année suite à cette publication ;
- la saisine des commissions administratives et budgétaires ;
- la présentation en conseil des ministres.

Dès validation du conseil des ministres, un titre de propriété est signé entre le déclarant et la Polynésie française. Dès lors, cet acte sera transcrit à la diligence du Pays.

Au 2 avril 2025, le dispositif règlementaire est arrêté comme suit :

	Rurutu	Rimatara
Nombres de terres à titrer	1503	804
Nombre de déclarations	756	439
Nombre de terres cédées	<b>255</b>	<b>219</b>
Nombre de terre non déclarées	559	169

Bien que cette procédure existe depuis pratiquement 5 années, plusieurs problématiques entravent l'efficacité du dispositif, à commencer par la difficulté à établir le lien de filiation entre un déclarant et un contribuable, expliquant en partie la faiblesse du nombre de terres cédées par rapport aux terres à titrer.

De plus, les délais d'instruction sont rallongés de par les recherches à mener mais également du fait de décisions de justices, ayant déjà attribuées certaines terres, non encore transcrites. Également, il est à noter que des constructions, cimetières, sites culturels, stations de pompage ou de bassins d'eau sont établis sur des terres inscrites au titrement, d'où la réalisation de documents d'arpentage et travaux de levés qui, n'ont pas encore été validés dans leur intégralité.

Pour tous ces motifs, le dispositif du titrement est ralenti.

## **III- Présentation du projet de texte**

Face aux freins exposés supra, le projet de texte prévoit de proroger le délai d'application de la loi du pays n° 2020-6 du 29 janvier 2020, qui arrive à expiration le 18 juin 2025 (article LP 9). La prorogation demandée est de trois années supplémentaires, laissant ainsi au service instructeur le temps nécessaire pour faire évoluer le dispositif afin de le simplifier, tout en tenant compte des contraintes identifiées.

Il est à noter que des discussions avec les communes et la population concernées sont en cours, en vue de l'évolution du dispositif du titrement.

## **IV. Travaux en commission**

Le présent projet de loi du pays a été examiné par la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable le 17 avril 2025.

À cette occasion, il a été souligné que sur les deux îles de Rurutu et Rimatara, 70 % des terres sont restées domaniales et font l'objet de la procédure de titrement (1400 hectares sur Rurutu et 442 hectares sur Rimatara). Les autres terres sont devenues des propriétés privées par le biais de la prescription trentenaire. Les terres inscrites au titrement ont une valeur comptable symbolique égale à 1 000 F CFP, soit un peu plus de 18 milliards F CFP en écritures d'ordre, inscrites au budget du Pays.

Ainsi, il est à noter que sur plusieurs terres inscrites au titrement, se trouvent des sites culturels, estimés à une soixantaine. En conséquence, des discussions devraient se tenir sur la possibilité de retirer ces terres de la procédure de titrement.

Il peut également arriver que des dossiers soient rejetés pour plusieurs motifs : lien de filiation non établi, procédure contentieuse en cours, etc. Enfin, il a été souligné qu'au bout du délai de déclaration prévue par le texte, soit 8 ans, les terres non déclarées resteront domaniales.

\* \* \* \* \*

*À l'issue des débats, le projet de loi du pays portant modification de la loi du pays n° 2020-6 du 29 janvier 2020 visant à organiser le titrement de certaines terres sises à Rurutū et Rimatara, archipel des Australes, Polynésie française, a recueilli un vote favorable unanime des membres de la commission.*

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

LA RAPPORTEURE

**Patricia PAHIO-JENNINGS**



---

## ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE OU EXTRAORDINAIRE]

---

### PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : DAF25200863LP-9)

portant modification de la loi du pays n° 2020-6 du 29 janvier 2020 visant à organiser le titrement de certaines terres sises à Rurutū et Rimatara, archipel des Australes, Polynésie française

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

---

*Travaux préparatoires :*

- Arrêté n° 463 CM du 10 avril 2025 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
  - Examen par la commission du logement, des affaires foncières et du développement durable le 17 avril 2025 ;
  - Rapport n° ..... du ..... de M<sup>me</sup> Patricia PAHIO-JENNINGS, rapporteure du projet de loi du pays ;
  - Adoption en date du .....
-

**Article LP 1.-** Le premier alinéa de l'article LP.9 de la loi du pays n° 2020-6 du 29 janvier 2020 visant à organiser le titrement de certaines terres sises à Rurutū et Rimatara, archipel des Australes, Polynésie française est modifié comme suit :

*« La possibilité de formuler une « déclaration unilatérale de propriété immobilière » est limitée à huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi du pays. »*

**Article LP 2.-** Les dispositions de la présente loi du pays entrent en vigueur dès sa promulgation *Journal officiel* de la Polynésie française.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le

*La secrétaire,*

*Le Président,*

Odette HOMAI

Antony GEROS