

# L'ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DES ILES DE LA SOCIÉTÉ (Polynésie Française) : ESSAI D'INTERPRÉTATION GÉOGRAPHIQUE

F. RAVAUULT

Dans un article publié en 1966 (1), M. PANOFF a montré que les autorités du Protectorat de Tahiti avaient eu beaucoup de peine à établir le « Droit français comme unique système de règles en matière foncière ». Quatre-vingts ans après l'annexion du Royaume de POMARE V (le dernier roi de Tahiti qui abdiqua en 1880), il ne semble pas que la législation française en ce domaine ait réussi à s'imposer partout. L'objectif constant de l'administration pendant tout le xx<sup>e</sup> siècle a pourtant été le suivant : faire accéder tous les Polynésiens à la propriété individuelle en les munissant de titres de propriété écrits qui ne puissent pas être contestés. Ce faisant, indépendamment d'un souci juridique bien français (2), il s'agissait essentiellement pour les autorités de la fin du xix<sup>e</sup> et du début du xx<sup>e</sup> siècle d'encourager une colonisation foncière européenne ou demie en rendant plus sûres les transactions immobilières (3).

---

(1) PANOFF (M.), 1966. Un demi-siècle de contorsions juridiques : le régime foncier en Polynésie française de 1842 à 1892. *Journal of Pacific History*.

(2) « Lorsqu'en 1842, la France établit son Protectorat sur le royaume de Tahiti, aucun titre de propriété ne garantissait à chacun son droit, l'occupation de fait de la terre étant en règle générale, la source et la preuve de ce droit. Il était indispensable de mettre quelque ordre dans ce néant » écrit R. BONNEAU, 1965. Les problèmes de la tenure des terres en Polynésie française. *Cahiers de Documentation*, N° 4, Papeete.

Dès le départ, la partie fut mal engagée. Par le décret du 24 avril 1887 (4) qui instituait une procédure complexe de revendications et d'attributions en précisant que toute terre non déclarée reviendrait aux Domaines, elles obligèrent les Polynésiens à enregistrer les terres qu'ils occupaient. Certains le firent en leur nom personnel, mais à la génération suivante, bon nombre de ces propriétés faute d'avoir été partagées, devinrent indivises entre leurs héritiers. D'autres, aux Iles-sous-le-Vent notamment, revendiquèrent collectivement (5) et se retrouvèrent ipso facto, avec la promulgation du Code Civil, dans l'indivision.

Tout au long du xx<sup>e</sup> siècle, les autorités judiciaires, en simplifiant certaines dispositions du Code Civil, en essayant d'instituer une jurisprudence plus adaptée aux conditions locales, en mettant en place des

---

(3) Notre hypothèse n'est pas gratuite. A l'époque des revendications (1899-1900), la quasi-totalité des terres de Tahaa et Huahine appartenaient aux autochtones. Dix ans après, bon nombre étaient passées entre les mains des colons « popaa » ou « demis ».

(4) A plusieurs reprises, sous le Protectorat — loi tahitienne du 24 mars 1852, ordonnance du 6 octobre 1868, ordonnance du 30 octobre 1877 — l'administration avait invité les sujets du roi à enregistrer leurs terres.

(5) A Huahine, plus de 64 % des revendications sont le fait d'une seule personne ; à Tahaa, ce pourcentage ne dépasse pas 26 % pour 437 cas analysés.

organismes (bureau des terres, fichier généalogique) chargés de renseigner et d'aider le public, n'ont cessé de créer des conditions favorables à la promotion de la propriété individuelle. Leurs efforts ont été couronnés de succès dans la zone urbaine de Tahiti où l'indivision est en voie de disparition (1) dans certains districts à fort peuplement "demi" (Afaahiti, Papara...) où elle n'a d'ailleurs jamais été très développée... Ailleurs, aux Iles-sous-le-Vent en particulier, où existent de très grands domaines popaa ou demis appropriés individuellement, elle ne concerne pas automatiquement de très grandes surfaces mais elle intéresse la quasi-totalité des autochtones. Cet état d'indivision s'accompagne souvent, mais pas toujours (2) d'une situation juridique extrêmement confuse: quand il s'est prolongé pendant plusieurs générations, les titres de propriété, s'ils existent, ne permettent pas toujours de se mettre d'accord, ni sur l'identification et la délimitation des terres, ni sur l'identité des propriétaires. Actuellement encore, aux Iles de la Société, la possession repose bien souvent sur de simples faits d'occupation.

Tous ces faits: l'existence de l'indivision, le caractère défectueux ou même l'inexistence de titres de propriété écrits, prouvent que l'esprit et la lettre du droit français n'ont pas toujours été respectés. Pourquoi? Nous allons essayer de répondre à cette interrogation en rappelant d'abord la conception de la propriété contenue dans le Code Civil qui, rappelons-le, a force de loi dans le Territoire de la Polynésie française; en examinant ensuite si les faits relatifs à l'occupation du sol entrent bien dans le cadre de cette analyse (3).

(1) Quand elle se maintient, l'administration en est bien souvent responsable: cf. RAVAULT F., 1970, in FAGES *et alii*: Tahiti et Moorea. Études sur la Société, l'Économie et l'Utilisation de l'Espace, ORSTOM, Travaux et Documents pp. 21-22.

(2) Cf. RAVAULT F., 1970, op. cit., p. 115.

(3) Notre intention n'est pas de rouvrir un débat qui, dans le passé, a fait couler beaucoup d'encre, suscité quelques polémiques, ni d'aborder toutes les implications (sociologiques en particulier) du problème foncier; nous nous contenterons ici de soumettre au lecteur un certain nombre de faits et de réflexions que l'analyse géographique permet de dégager. Nos informations ont été recueillies à Maharepa (Moorea) en 1966 — cf. RAVAULT F., 1967, Maharepa, étude de structures agraires, ORSTOM Paris, 114 p., *multigr.* — A Papeari (Tahiti) en 1967-68 — cf. RAVAULT F., 1970. La vie rurale dans un district de la côte ouest de Tahiti: l'exemple de Polynésie, in FAGES *et alii*, 1970, op. cit., pp. 106-140 — à Tahaa et Huahine de manière beaucoup plus extensive en novembre et décembre 1971.

Selon le Code Civil « la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue » (art. 544) à condition de ne pas porter atteinte à la propriété d'autrui. C'est le fameux « droit d'user et d'abuser » (4). Cette conception individualiste et exclusive a deux conséquences pratiques étroitement complémentaires:

— le droit de propriété s'exerce normalement dans le cadre de la propriété individuelle;

— la « chose possédée » ne peut être dissociée, ce qui veut dire que « la propriété du sol ne se distingue qu'exceptionnellement de celle qui se trouve au-dessus du sol: habitations, plantations (5) »...

Dès lors, on comprend que toute forme de propriété collective soit considérée par le Code civil comme une anomalie. Selon le droit français en effet, exception faite des servitudes prévues par la loi, les droits de propriété d'un individu ne peuvent pas être limités par ceux d'un autre individu. En vertu de ce principe, si, contre l'esprit du droit, l'état d'indivision est maintenu (6) rien n'interdit à un co-propriétaire de réclamer sa part dans la récolte d'une plantation qu'il n'a pas cultivée.

Dans les Iles de la Société (7), l'appartenance à un groupe familial plus ou moins étendu — l'ancêtre de référence peut avoir revendiqué entre 1850 et 1860, entre 1880 et 1890 aux Iles du Vent; en 1899-1900 aux Iles-sous-le-Vent — confère à chacun de ses membres un « droit de propriété » mais il ne peut en jouir, en accord tacite avec les autres parties prenantes, que dans le cadre de « droits d'usage » qui, pour variables qu'ils soient d'un district à un autre, n'en sont pas moins fort précis. Leur force varie avec le mode d'occupation du sol. Chaque individu, surtout si sa situation matrimoniale s'est stabilisée, reçoit un lot pour construire sa maison. S'il y a de la place

(4) Dans le cadre d'une législation bien précise (Code rural) un propriétaire a évidemment la possibilité d'abandonner à quelqu'un pour un temps déterminé la jouissance d'un domaine agricole moyennant une redevance en argent ou en nature (Statut du fermage ou du métayage).

(5) Cf. BONNEAU R., 1965, op. cit.

(6) Situation exceptionnelle en métropole.

(7) Nous allons décrire un « modèle » sans tenir compte des multiples altérations que dans une société pluri-culturelle, il est susceptible de subir. Cette précision a son importance car c'est précisément l'existence de ces altérations, constituant des exceptions dont on voudrait faire une règle, qui permettent à certains de nier l'existence d'un système de tenure foncière spécifiquement tahitien.

disponible il peut planter des cultures vivrières (tubercules, musacées, légumes) et en récolter les fruits. Ce droit durera autant que sa plantation. Du vivant du planteur, les mêmes règles valent théoriquement (1) pour la mise en place de cultures à cycle végétatif moyen (café, vanille...) ou long (cocotier) et pour le droit aux fruits. Après sa mort, le partage des récoltes s'effectue selon des modalités diverses — nous nous contenterons de citer ici les plus fréquentes — qui varient, en règle générale, selon la plus ou moins grande insertion du produit dans l'économie marchande. Aux Iles-sous-le-Vent, dès que s'ouvre une succession, les héritiers se partagent les revenus de la récolte, puis les lianes de vanille; d'un commun accord on fixe le jour où devra commencer la récolte du café: chacun alors « profite selon ses forces »; chaque « tomité » (chaque groupe familial ayant pour ascendant une personne ayant revendiqué en 1899-1900) ramasse à son tour les noix de coco pendant une période de trois à six mois...

Sur le terrain, tous ces droits exercés par des personnes différentes se superposent (2): sur une même parcelle, on peut trouver, par exemple, une cocoteraie récoltée par les différents membres d'un groupe familial et des plantations de taros et de bananes cultivées par tel ou tel ayant-droit. L'apparente confusion du paysage agricole polynésien, dont sont responsables les techniques culturelles appliquées à un matériel végétal diversifié, en est encore accentué.

Cette conception s'oppose en tous points à celle qui est contenue dans le Code Civil: la propriété n'est pas « *le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue* » puisque les droits des uns sont automatiquement limités par ceux des autres. Ils se matérialisent sur le terrain par des faits d'occupation bien précis alors que le « Grand Larousse Encyclopédique » suppléant à une défaillance significative du Code Civil définit l'indivision comme la « *situation juridique des personnes qui possèdent des droits sur un même lieu sans qu'une division matérielle de leurs parts permette de les distinguer* ». L'exercice effectif des droits d'usage favorise, cela va de soi, les résidents aux dépens des absents. Un champ de cultures vivrières définitivement abandonné par son

responsable peut être occupé par un autre ayant-droit. Actuellement, avec le déclin des traditionnelles cultures d'exportation (coprah, café) bien rares sont les non-résidents qui viennent réclamer leur part des revenus après la récolte. En revanche, selon notre droit, un propriétaire absentéiste peut, en l'absence de tout contrat, interdire à un tiers de mettre en valeur une terre dont il ne s'occupe pas (3).

Les lignes qui précèdent nous ont permis de répondre à la question posée (cf. supra p. 22) en mettant en évidence l'existence dans le monde rural d'un système d'appropriation et d'utilisation collectives du sol qui n'a rien de commun avec l'indivision. Les Tahitiens ont fait un choix. Quelles sont leurs motivations profondes? Ce régime foncier ne serait-il pas un témoin de cette culture tahitienne que les anthropologues ont bien de la peine à définir tant elle a été malmenée par deux siècles de présence coloniale?

Dans l'état actuel de nos connaissances, il nous paraît impossible de résoudre un tel problème. Pour deux séries de raisons:

(1) Les revendications, les jugements d'appel... dont nous avons commencé l'examen contiennent une foule de données passionnantes mais ils nous renseignent sur des faits contemporains, au mieux, de l'époque du Protectorat. Or, les missionnaires anglais dont on connaît l'influence déterminante étaient à pied d'œuvre depuis le début du XIX<sup>e</sup> siècle. Ce ne sont pas les quelques données très fragmentaires relevées par les auteurs anciens qui permettent de reconstituer avec un minimum de cohérence le régime foncier pré-colonial.

(2) L'histoire agraire de ces dernières années nous est en revanche mieux connue. Le fait majeur du XX<sup>e</sup> siècle, nous apprend-elle, c'est cet énorme transfert de droits qui a permis à un domaine foncier « popaa » et « demi » de se constituer aux dépens de la propriété autochtone réduite à la portion congrue. Rappelons ici quelques chiffres: à Maharepa, en 1966, près de 53 % des propriétaires (individuels ou indivis) presque tous résidents, possèdent seulement 16,3 % des terres; à Papeari, en 1968, 6 propriétaires et groupes de propriétaires (sur 164 en tout) se partagent 65,8 % des terres appropriées alors que 136 ne dis-

(1) Théoriquement parce que nous faisons état d'informations que nous n'avons pas pu vérifier. En raison de la conjoncture, nous n'avons jamais assisté à la plantation d'une vanillière, d'une caféière et a fortiori d'une cocoteraie.

(2) Cf. RAVAUULT F., 1970, in FAGES et alii..., op. cit., p. 123 et carte hors-texte N° 21.

(3) La prescription acquisitive ne joue que si le propriétaire en titre ne s'est pas manifesté pendant trente ans. Dans l'indivision, un propriétaire ne peut en aucun cas prescrire contre d'autres co-propriétaires.

posent que de 15,4 % du sol en propriétés inférieures à 5 ha. Aux Iles-sous-le-Vent, selon les résultats de nos premières enquêtes, ces chiffres devraient être dépassés.

Les inconvénients de la micro-propriété sont aggravés par la configuration géographique des « îles hautes » qui interdit l'utilisation d'une grande partie des terres appropriées. Quant aux terres utiles (plaines littorales, vallées alluviales de Tahiti, cônes d'éboulis de Moorea et des Iles-sous-le-Vent) elles sont colonisées par une cocoteraie fournissant des revenus de plus en plus médiocres tout en empêchant toute exploitation rationnelle du sol (1).

---

(1) Cf. RAVAUT F., 1970, in PAGES *et alii...*, op. cit., pp. 129-130.

Dans ces conditions, seul un régime foncier permettant à tous les résidents vivant de l'agriculture d'avoir accès au maximum de terres disponibles et utilisables, peut permettre l'existence d'exploitations agricoles viables. Toute solution — l'accession à la propriété individuelle en est une — conduisant à l'amputation d'un patrimoine foncier déjà réduit est catastrophique.

Démunis de terres, les Tahitiens essaient-ils de résoudre ce problème en adoptant des solutions qui étaient déjà celles de leurs ancêtres à une époque de très forte pression démographique ? Pour nous, la question est posée : elle le restera sans doute encore longtemps.

*Manuscrit reçu au S.C.D. le 1<sup>er</sup> février 1972*