

F. RAVALT  
Géographe

LE REGIME FONCIER  
DE LA POLYNESIE FRANCAISE

---

OFFICE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
ET TECHNIQUE OUTRE-MER

CENTRE ORSTOM DE PAPEETE

Janvier  
1979

## AVANT-PROPOS

La présente étude, rédigée à la demande de Monsieur Paul COUSSERAN, Haut-Commissaire de la République en Polynésie, a un double objectif :

- analyser la nature des obstacles opposés par le régime foncier actuel au développement des activités agricoles en Polynésie Française.
- indiquer quelles pourraient être les grandes lignes d'une politique d'aménagement du régime foncier permettant de créer des conditions plus favorables à l'expansion de l'agriculture dans le Territoire.

La situation de l'agriculture et la réforme foncière ayant donné lieu dans le passé à des débats contradictoires et passablement confus, avant d'entrer dans le vif du sujet, j'aimerais préciser ce qu'est un régime foncier et indiquer en quoi il influe sur l'activité agricole.

Lato sensu, le régime foncier est l'ensemble cohérent des "techniques d'encadrement" juridiques et sociales - organisation sociale, modes d'appropriation de la terre (individuel ou collectif), réglementation foncière (1) stricto sensu qui en découle - qui, dans un système économique donné, permettent d'ajuster la demande de terres aux superficies disponibles en fonction d'un certain nombre de mobiles dominants qui sont économiques, sociaux et même politiques.

Comme le souligne R.G. CROCOMBE (2), non seulement le "régime foncier fournit un cadre pour la répartition des ressources .... de la collectivité" mais encore il fixe les droits et obligations de chacun des membres de la société vis à vis des autres à l'égard de ces ressources.

Tout régime foncier présente un certain nombre de caractères spécifiques dont l'analyse doit tenir compte, tout particulièrement dans le contexte local.

---

(1) - que CROCOMBE R.G., 1968, (les références sont consignées à la fin de l'ouvrage) définit comme "le système d'obtention, d'exercice, de répartition des droits à la terre".

(2) - CROCOMBE R.G., 1968, p. 7.

. Tout en étant plus ou moins adaptée à un certain nombre de données du milieu physique et humain se traduisant par une certaine pression démographique exercée sur une "surface agricole utile" dont l'étendue (rapport plaine/montagne par exemple) et les potentialités (files hautes/files basses par exemple) sont variables, la réglementation foncière dépend, ou plutôt, est un élément fondamental du régime économique. Sans aborder ici le problème complexe des relations de causalité qui, compte-tenu du degré d'évolution des sociétés et des choix idéologiques, existent entre les objectifs que se proposent les hommes et les moyens qui concourent à leur réalisation, on peut affirmer qu'il n'y a rien de commun entre les régimes fonciers prévalant en économie fermée de subsistance, en économie de marché capitaliste ou socialiste ... Il n'est pas possible d'analyser un régime foncier sur le plan juridique en l'isolant de son contexte global.

. Le régime foncier sert parfois les buts de la collectivité : plus souvent, à travers la théorie du droit de propriété qu'il contient implicitement ou explicitement (3), il reflète une certaine conception de la vie économique et sociale qui est celle d'une classe sociale dominante ou d'une catégorie sociale dirigeante.

. Comme tout cadre institutionnel, le régime foncier est doté par nature d'une certaine inertie (4). Conçu dans une conjoncture socio-économique donnée, il peut se retrouver très vite inadapté aux nouveaux besoins, aux nouvelles aspirations qu'a pu engendrer une évolution rapide de la dite conjoncture : croissance démographique, innovations techniques, mutations socio-économiques .....

---

(3) - Ex : "La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue..." (Art. 544 du Code civil).

(4) - La coutume non codifiée s'adapte plus facilement que la loi, mais presque toujours négativement (certaines dispositions tombent en désuétude), à l'évolution du milieu, mais toujours dans les limites bien précises qu'autorise la logique du système foncier. Au terme d'une longue période, ou, à la suite de mutations socio-économiques brutales, elle peut se retrouver totalement inadaptée.

Le régime foncier influe sur le développement de l'agriculture tant au niveau de la production que de la répartition des revenus parce que, dans un contexte socio-économique donné .....

... Il se traduit par une certaine répartition quantitative et spatiale de la propriété foncière entre les résidents et les non-résidents (citadins notamment) qui résulte, au terme d'une évolution historique, du jeu des règles relatives aux modes d'acquisition et de transmission des droits fonciers. Cette structure foncière, tout en favorisant plus ou moins, compte-tenu des mobiles des propriétaires, l'utilisation du sol à des fins agricoles, est l'élément de base de la formation des exploitations que l'on peut définir en fonction de leur taille, de leur configuration spatiale, de leur mode de faire-valoir, de leur spécialisation culturelle....

... Il détermine, en précisant le contenu, la durée et les conditions d'exercice des droits fonciers, le degré de maîtrise juridique que l'agriculteur peut avoir sur le sol. Ce faisant, il favorise plus ou moins l'exploitation et la productivité agricoles ....

... Il assure enfin, au plan juridique, en "organisant" la propriété foncière, la sécurité des tenures.

Ceci étant, il n'est pas inutile de préciser, avec R. CROCOMBE (5), que le régime foncier peut permettre la mise en valeur des terres mais qu'il ne saurait en lui-même la provoquer. Pour bien situer sa responsabilité en la matière, j'aurai l'occasion de signaler, dans le cours de ce rapport, que le développement de l'agriculture dépend aussi de l'encadrement technique des agriculteurs, de la politique des prix et du crédit, de l'organisation des circuits économiques .....

Compte tenu de ces considérations liminaires, je vais être conduit :

I - à faire l'historique de la mise en place de la propriété et plus précisément de situer les problèmes juridiques dans leur contexte démographique, socio-économique, culturel .....

---

(5) - CROCOMBE R.G., 1968, p. 21.

cette analyse : la rupture avec le passé que constitue, à la fin du XIXème siècle, la promulgation du Code Civil.

II - à analyser le régime de l'indivision dont le contenu fait problème (6).

III - à rappeler quelle est la situation actuelle de l'agriculture et à montrer en quoi le régime foncier jouant dans le contexte préalablement défini en est responsable.

IV - à définir, compte tenu de la politique de développement agricole définie par le Gouvernement, les caractéristiques essentielles que devrait présenter, selon moi, un régime foncier adapté.

Je suis profondément reconnaissant à Monsieur le Haut-Commissaire Paul COUSSERAN de m'avoir donné l'occasion de faire état d'une réflexion orientée vers l'action qui procède d'abord d'une expérience de terrain. Je n'en ai pas moins contracté une grande dette intellectuelle à l'égard de tous ceux, juristes professionnels et chercheurs en Sciences Humaines, je pense surtout à R. CALINAUD et à P. OTTINO, qui, ces dernières années, ont beaucoup contribué à la connaissance et à la résolution des problèmes fonciers de la Polynésie Française.

---

(6) - Le régime des baux propre au Territoire ayant fait l'objet d'un vaste débat (cf. RAVault F., 1977 b) et le Gouvernement s'étant prononcé à son endroit, je ne crois pas utile de l'analyser dans le cadre de ce travail.

## I - L'HISTORIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

Près de cent ans après l'annexion du royaume des POMARE et de ses dépendances à la France et plus de trente ans après l'abolition des lois codifiées et des juridictions indigènes aux Iles-Sous-Le-Vent, à RURUTU et à RIMATARA, le régime foncier du Territoire est celui du Code civil (1) mais la terre connaît deux modes d'appropriation incompatibles avec la lettre et l'esprit du droit français :

- La propriété individuelle (2), qui concerne pratiquement, à l'exception de quelques flots d'habitat polynésien ancien, toutes les terres utilisées de la zone urbaine de TAHITI, de MAHINA à PAEA ; qui occupe de très fortes positions.

- . sur la côte Sud de TAHITI et dans certains secteurs de la Presqu'île, notamment dans les districts ruraux à forte implantation "demi", tels PAPARA et AFAAHITI (3).
- . dans les îles à vocation touristique, comme MOOREA (4) et BORA-BORA.
- . à RAIATEA - TAHAA et même, dans une proportion moindre, à TUBUAI, dans certains atolls des TUAMOTU que j'ai eu l'occasion de visiter, tels MATAIVA, AHE, MANIHI, RAROA, TAKUME, FANGATAU, FAKAHINA, et sans doute aussi dans certaines îles MARQUISES.

---

(1) - Y compris dans le domaine des baux ruraux, le Code rural métropolitain n'ayant pas été promulgué dans le Territoire.

(2) - En raison (cf. infra p. 46) des lacunes et des insuffisances du système hypothécaire et compte tenu du fait que le cadastre, qui n'a pas été levé partout, ne comporte pas de matrices et de plans parcellaires remis à jour régulièrement, l'importance relative et la localisation géographique de la propriété individuelle et de l'indivision ne sont pas connues avec précision.

(3) - A PAPEARI, en 1968, elle intéressait environ 50 % des terres. Depuis lors, elle a beaucoup progressé. cf. RAV/ULT F., 1977a.

(4) - A MAHAREPA, en 1966, la propriété individuelle avoisinait les 70 %. cf. RAV/ULT F., 1967.

- L'indivision qui est très importante partout ailleurs, y compris sur la côte Est de TAHITI et dans certains districts de la Presqu'île. Dans tous les archipels extérieurs et notamment à RAIATEA - TAHAA elle ne concerne pas toujours, contrairement à une opinion très répandue, la quasi totalité de la propriété immobilière privée, mais elle intéresse pratiquement tous les autochtones.

Dans quelles conditions et selon quelles modalités se sont mises en place la propriété individuelle et l'indivision en Polynésie Française ? C'est ce que je vais examiner maintenant.

"Lorsqu'en 1842, la France établit son protectorat sur le royaume de Tahiti .... la tenure des terres était régie par des coutumes non codifiées .... Aucun titre écrit de propriété ne garantissait à chacun son droit, l'occupation de sur 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" (5).

Indépendamment d'un souci juridique bien français, il s'agissait pour les autorités du Protectorat, puis de la Colonie (6), dans le contexte économique (7) de la seconde moitié du XIXème siècle (demande d'oléagineux de la part des pays industrialisés), de susciter la création de cocoteraies en encourageant la colonisation foncière. Pour ce faire, il fallait faire accéder les Polynésiens, pour qui la terre était un bien familial inaliénable, à la propriété individuelle en les munissant de titres de propriété qui puissent servir de bases sûres aux transactions immobilières. Tout en mettant en place, en l'absence de cadastre, le régime hypothécaire métro-

---

(5) - BONNEAU R., 1965, p. 3

(6) - cf. PANOFF M., 1966. L'auteur, n. 123, fait allusion à une lettre du Commissaire Impérial LA RICHERIE en date du 18 Avril 1863.

(7) - cf. ROBINEAU cl., 1970, Livre II, p. 22.

politain (8), l'administration s'attèle à l'enregistrement des droits fonciers et de leurs titulaires. Par la loi tahitienne du 24 Mars 1852 est instituée "une procédure de revendications des terres en créant un registre sur lequel devaient être inscrits sur la déclaration de l'occupant le nom de chaque terre, celui du ou des propriétaires, les limites et la contenance approximatives". Bien que le système ait été simplifié à plusieurs reprises, il n'eut guère de succès auprès des sujets des deux derniers souverains de TAHITI ; aussi fallut-il attendre l'annexion et le décret du 24 Août 1887 qui stipulait que toute terre non déclarée reviendrait au Domaine pour voir les ayants-droit se manifester. Avec quelques variantes et améliorations, notamment aux Iles-Sous-Le-Vent annexées en 1898, la procédure de revendications fut progressivement étendue à l'ensemble de la Colonie (9), mais il faudra attendre les années 1920-25 pour en voir le terme dans les TIAMOTU de l'Est.

Au strict plan juridique, les résultats de cette politique de reconnaissance et d'établissement des droits fonciers seront franchement décevants. Les objectifs socio-économiques poursuivis n'en seront pas moins atteints pour l'essentiel. Je m'explique.

"Délivrés sur la simple déclaration des intéressés, sans contrôle sérieux sur le terrain ..." (10) les titres n'offrent pas toujours de grandes garanties tant en ce qui concerne les limites et la contenance des terres que l'identification des propriétaires. Pour ce qui est de celles-là, il eût fallu, tout en enregistrant les déclarations de propriété, procéder à un levé systématique des parcelles. Les opérations cadastrales, commencées timidement sous le Second Empire, seront abandonnées en 1906 après le

---

(8) - Le principe en est adopté dès 1855, mais le Bureau des Hypothèques qui sera créé en 1867 ne commencera vraiment à fonctionner qu'après 1887.

(9) - A l'exception de la lointaine RAPA et des îles de RIURUTU et de RIMATARA qui, en vertu des accords passés avec la France lors de l'annexion (en 1901), conserveront leur propre régime foncier jusqu'en 1945.

(10) - BONNEAU R., 1965, p. 6.

passage du cyclone qui a détruit les premiers documents. Elles ne reprendront que beaucoup plus tard, à la suite de la promulgation de l'Arrêté du 9 Août 1927. A l'heure actuelle, non seulement elles ne sont pas terminées, dans le groupe S des MARQUISES et aux TUAMOTU, mais leur mise à jour s'impose. Compte tenu des coutumes polynésiennes en matière de dévolution des noms et de filiation, l'identification précise des propriétaires impliquait l'existence d'un personnel qualifié qui n'existait pas à l'époque et le recours à des méthodes rigoureuses qui n'ont jamais été utilisées (11).

Quoiqu'il en soit, les titres délivrés par l'administration entre 1852 et 1930 sont "fort nombreux" et, pour beaucoup d'ayants-droit, ils constituent encore actuellement la seule preuve de la propriété. Toutefois, l'objectif recherché, à savoir généraliser l'accession à la propriété individuelle, ne sera pas atteint. Certes, beaucoup de personnes ont revendiqué en leur nom personnel, mais à la génération suivante, bon nombre de ces propriétés, faute d'avoir été partagées, deviendront indivises entre les héritiers des revendiquants. D'autres, aux Iles-Sous-Le-Vent notamment, ont fait des déclarations collectives et se sont retrouvés, "ipso facto", dans l'indivision.

Le caractère défectueux des titres de propriété et les progrès rapides de l'indivision ne vont pourtant pas entraver beaucoup, dans les premières décennies de ce siècle, l'essor des transactions immobilières. "Le fait majeur de l'histoire agraire du XXème siècle, ai-je pu écrire ailleurs (12), 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". Ce transfert a été permis par toute une série de facteurs favorables.

---

(11) - Est-il besoin de souligner que l'Etat Civil qui n'existait pas lors du démarrage de la procédure de revendications va longtemps souffrir des mêmes insuffisances et que bon nombre d'actes ultérieurs translatifs de la propriété vont être entachés des mêmes erreurs et des mêmes imprécisions que les "tomite".

(12) - RAVAUULT F., 1972, p. 23.

. Par une faible pression démographique s'exerçant dans le cadre d'un système agricole voué à l'auto-subsistance et faible consommateur d'espace. Entre 1880 et 1890 (cf. Figure n° 1 p. 10), nous sommes au creux de la vague démographique : entre 1887 et 1931, la croissance de la population est de 1,5 % par an, mais entre 1902 et 1921, ce taux ne dépasse pas 0,3 %.

. Par l'ambiguïté probable de bon nombre de contrats d'acquisition conclus à cette époque : les acquéreurs achètent des droits de propriété définis par le Code civil : les vendeurs croient céder des droits d'usage.

. Par le recours systématique à certaines procédures (licitations, ventes à réméré) qui obligent les propriétaires par indivis récalcitrants à céder leurs droits. L'usage, courant à cette époque, de la licitation explique pourquoi l'indivision n'a pas constitué un grand obstacle à la formation d'un domaine foncier "popaa" et "demi". Il était en effet facile d'acheter des quote-parts indivises aux co-propriétaires résidents qui n'exploitaient pas leurs terres ou ne résidaient pas, de demander ensuite le partage et d'acquérir les droits restants à la barre du Tribunal.

. Par l'absence jusqu'en 1934 de tout contrôle exercé sur les transferts immobiliers entre vifs.

Cette constitution de la propriété individuelle va se traduire ..

... Sur le plan agro-économique, par la mise en place de la cocoteraie qui conquiert les plaines littorales et le développement d'autres cultures d'exportation telles que le café et la vanille qui occupent les sols des lits majeurs et des versants des vallées. L'initiative en revient aux "popaa" et aux "demi" mais les Polynésiens qui se découvrent des besoins monétaires par l'intermédiaire de l'économie spéculative suivent le mouvement et négligent les cultures vivrières qui sont de plus en plus pratiquées sur des sols de pente qui se dégradent rapidement. Stimulée par la hausse des prix qui est pratiquement continue jusqu'en 1928 (13), la production de coprah augmente rapidement.

---

(13) - ROBINEAU Cl., in FAGES et alii, 1970, Livre II, Fig. 4, p.23.

# L'EVOLUTION DE LA POPULATION EN POLYNESIE FRANCAISE

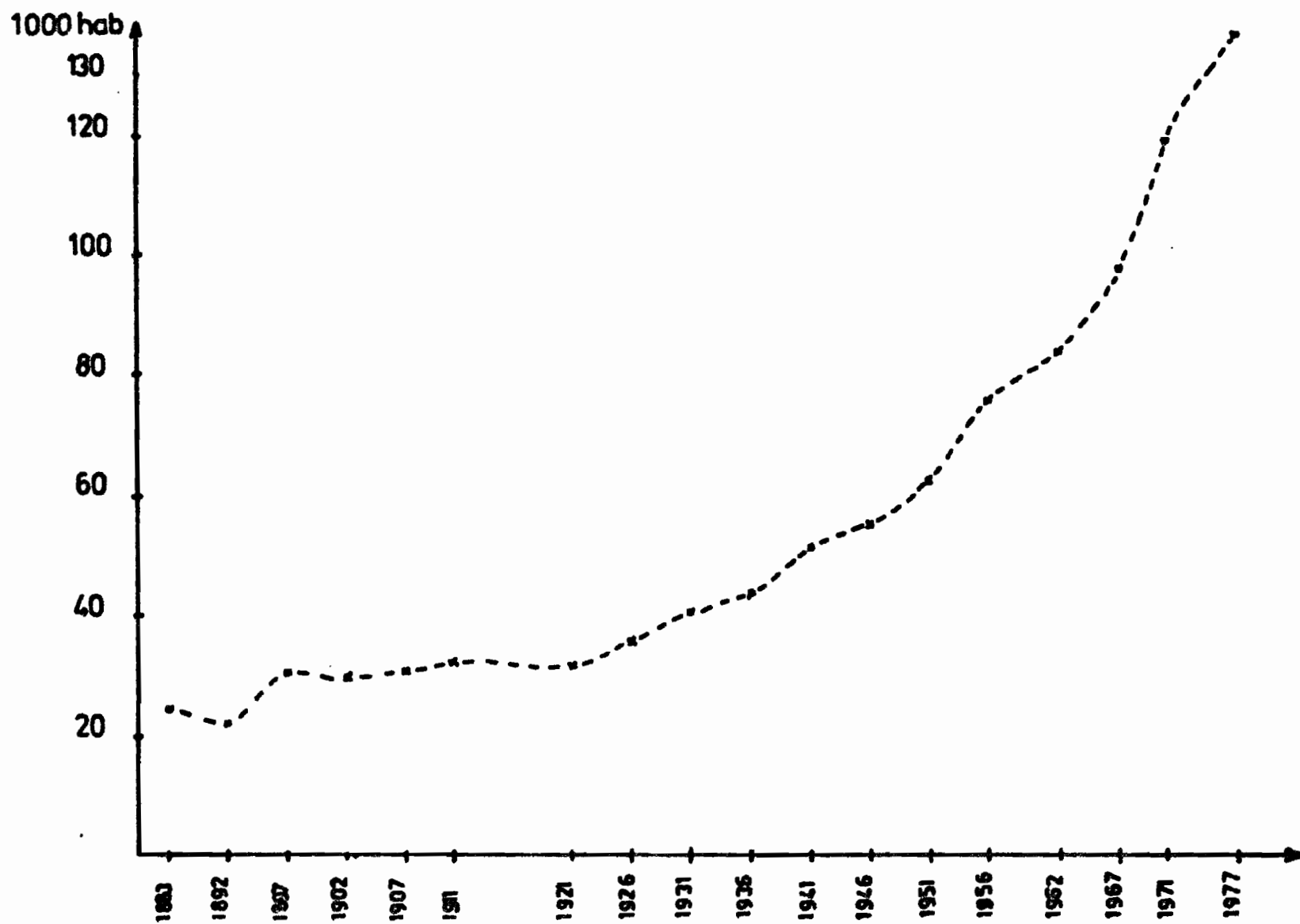


Figure n° I

... Sur le plan social, par une opposition latente entre une "bourgeoisie" (14) qui garde des racines terriennes mais réside de plus en plus en ville où elle investit ses gains agricoles dans l'armement, le négoce ... et la masse des ruraux qui, après avoir été dépossédée d'une bonne partie de son patrimoine foncier, ne recueille que les miettes des ressources procurées par l'économie de traite (15).

A cette période de dynamisme économique et de différenciation sociale dont le Code civil a été l'instrument, succèdent, entre 1930 et 1960, trois décennies qui sont marquées à la fois par une certaine stabilisation de la situation foncière et l'apparition d'une crise socio-économique qui ne va cesser de s'amplifier au cours des années.

L'indivision, dont la complexité ne cesse de s'accroître à mesure que passent les générations, progresse considérablement. A PAPEARI par exemple (16), dans les années 30, à la suite des transferts immobiliers, 20 % environ seulement des terres du district étaient indivises : en 1968, au moment de mes enquêtes, cette proportion était légèrement supérieure à 50 %. L'indivision concernait non seulement les familles originaires n'ayant jamais partagé leurs terres mais aussi les descendants d'immigrants "demi" ayant fait souche localement.

- 
- (14) - Cette "bourgeoisie" est née au siècle précédent, par le truchement notamment des alliances matrimoniales entre immigrants "popaa" et filles de l'aristocratie tahitienne.
- (15) - Il faudrait raffiner l'analyse et signaler les conflits d'intérêt opposant "demi" et chinois, insister sur le fait que les colons "demi" restés sur leurs terres s'identifient de plus en plus culturellement aux Polynésiens par le jeu des alliances matrimoniales, ce qui ne les empêche pas de conserver une certaine prééminence économique et sociale.
- (16) - RAVVAULT F., 1977 a.

Cette situation semble davantage liée à l'évolution de la conjoncture économique qu'à la politique de l'administration en matière foncière. Entre 1930 et 1960 en effet, en facilitant les partages (décret du 23 Mars 1923), tout en essayant, beaucoup plus tard (décret du 18 Juin 1956), d'éviter un morcellement excessif des terres (17), en poursuivant le levé du cadastre, en créant un bureau des terres (arrêtés du 12 Mai 1950 et du 8 Juin 1964) et en instituant un fichier généalogique (arrêté du 16 Avril 1956) chargés de renseigner et d'aider le public (18), elle ne cesse de créer des conditions favorables à la promotion de la propriété individuelle. En vain.

Dans un autre ordre d'idées, en vue de protéger la propriété "indigène", l'administration soumet, par le décret du 25 Juin 1934, les transferts immobiliers entre vifs à l'autorisation administrative. Il s'agit essentiellement, en l'occurrence, de mettre un terme au dynamisme des Chinois, et autres étrangers, en matière foncière.

Ce décret, en apparence tout au moins, semble avoir eu quelque succès puisque l'on assiste, tout au long de la période, à un net ralentissement des transactions immobilières. A vrai dire, les conditions socio-économiques générales ne leur sont guère favorables. Il n'y a plus de cocotiers à planter, sauf aux TUAMOTU ; les Polynésiens devenus méfiants ne sont plus vendeurs et, surtout, l'économie rurale des Etablissements Français de l'Océanie s'installe progressivement dans la crise. La production de coprah, qui a augmenté rapidement jusqu'en 1936, s'essouffle peu à peu et, à partir de 1945, elle plafonne (19). Les cours, qui ne cessent de baisser entre 1929 et 1941, atteignent leurs plus hauts niveaux au lendemain de la seconde guerre mondiale mais, après 1948, le prix F.O.B. moyen, qui connaît de très fortes variations inter-annuelles, stagne aux alentours de 26 F. jusqu'en 1960. Dans le même temps, entre 1948 et 1962, l'indice du coût de la vie progresse d'environ 70 points (20), et la population, entre 1946 et 1962,

---

(17) - Faute d'une définition de l'exploitation agricole constituant une unité économique, ce décret ne sera jamais appliqué.

(18) - A noter que le fichier généalogique, qui est établi d'après l'Etat civil, reproduit fatalement les erreurs de celui-ci.

(19) - ROBINEAU Cl., in FAGES et alii, 1970, p. 22.

(20) - ROBINEAU Cl., in FAGES et alii, 1970, p. 44 (extrapolation du tableau).

voit son taux de croissance annuelle, qui était de 2,5 % entre 1931 et 1946, passer à 3,3 % (cf. Fig. n° 1, p. 10).

A la veille des grandes mutations socio-économiques contemporaines, l'agriculture du Territoire est en pleine crise. Les Polynésiens qui ne peuvent plus vivre sur leurs exploitations émigrent nombreux à partir de 1955 en Nouvelle-Calédonie (21). Les descendants des propriétaires fonciers qui ont créé la cocoteraie touchent la rente foncière mais n'investissent plus. L'inspecteur général GUILLAUME note par ailleurs (22), dès 1956, que "l'on spéculé sur les plus-values considérables à attendre du développement des centres urbains et des zones résidentielles à la faveur d'une puissante expansion du tourisme ..." ce qui entraîne, à TAHITI, une forte "surestimation du capitale foncier".

Des spécialistes (agronomes, juristes) se penchent au chevet du malade. Un plan de relance et de diversification de l'agriculture est mis au point : une "commission d'amélioration du régime foncier" présidée par un magistrat propose toute une série de mesures destinées à favoriser l'exploitation des terres indivises. Les textes mis au point par cette commission ne seront pas examinés par l'Assemblée Territoriale et le Parlement. Quant au plan de relance de l'agriculture, il connaîtra un début d'exécution, mais l'implantation du C.E.P. en 1962 rendra rapidement caducs tous les efforts consentis.

En quelques années, c'est toute la structure de l'économie qui se trouve bouleversée. A la traditionnelle économie d'exportations se substitue "une économie de services .... qui est aussi une économie de salaires" (23). Dans le domaine qui nous préoccupe plus particulièrement, le développement rapide du marché de l'emploi et la hausse rapide des salaires provoquent l'effondrement ou le déclin des traditionnelles cultures d'exportation. On note bien, dans les Iles-Du-Vent notamment, une adaptation progres-

---

(21) - FAGES J., 1975.

(22) - GUILLAUME, 1956, ANNEXE III, p. 11.

(23) - ROBINEAU Cl., in FAGES et alii, 1970, Livre II, p. 28.

sive de la production agricole aux besoins sans cesse accrus du marché urbain : la situation de l'agriculture n'en demeure pas moins préoccupante (24).

Au terme de ce rappel historique un peu long mais nécessaire, il apparaît très clairement :

- que l'essor de la propriété individuelle est lié au dynamisme et aux intérêts de la bourgeoisie dont l'objet varie selon la conjoncture. A la fin du XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle, le Code civil est l'instrument juridique de la mise en place d'une "économie d'exportations agricoles et d'importations de produits manufacturés, simple développement d'une économie de traite dans la ligne d'une exploitation coloniale selon Jules FERRY" (25). Ce type d'économie connaît de beaux jours entre les deux guerres, mais il s'effondre après 1945 avec la détérioration des termes de l'échange, l'accroissement démographique. Actuellement, dans le cadre d'une "économie de salaires et de services", la propriété individuelle sert rarement à la promotion de l'agriculture ; en revanche la terre, objet de spéculation, permet, tout au moins à TAHITI, aux propriétaires terriens de gagner de l'argent à bon compte et aux nouveaux "bourgeois" (fonctionnaires, commerçants, membres des professions libérales...) d'effectuer des placements qui pourraient se révéler lucratifs dans l'avenir (cf. ANNEXE n° III pp. 81-82)

- que, à contrario, l'indivision qui a conservé de très solides positions dans le monde rural et notamment dans les archipels extérieurs, apparaît non seulement comme une survivance du passé mais encore comme une réaction à une entreprise de dépossession et une forme d'adaptation des Polynésiens à une économie en crise dans un contexte d'accroissement démographique rapide. Il est en effet intéressant de noter qu'elle s'est considérablement développée entre 1930 et 1960, passée la grande période des mutations immobilières.

La propriété individuelle et l'indivision s'inscrivent donc dans des contextes très différents. Le régime foncier du Code Civil est connu ; celui de l'indivision fait problème. Je vais l'analyser maintenant.

---

(24) - Dans le chapitre consacré à "Régime foncier et situation agricole" j'analyserai plus complètement la situation actuelle de l'agriculture.

(25) - cf. ROBINEAU Cl. in FAGES et Alii. 1970, Livre II, p. 18.

## II - LE REGIME DE L'INDIVISION

Dans un Territoire où le Code civil métropolitain a partout force de loi, l'existence de l'indivision suscite un certain nombre d'interrogations. Constitue-t-elle la simple somme de "propriétés individuelles combinées" comme l'affirment certains juristes qui se réfèrent à la conception absolutiste du droit de propriété contenu dans le Code civil ? Elle se caractériserait alors "du point de vue socio-économique, de l'exploitation, par l'anarchie, l'insécurité et la sous-exploitation" (1). Est-elle au contraire "une véritable propriété collective dont on use en vue de réaliser un but commun" ? Questions fondamentales, car, au delà des apparences légales, elles posent le problème de l'origine et de la nature du ou des régime (s) foncier (s) de la Polynésie Française. L'indivision peut-elle être considérée comme une simple anomalie "locale" du Code civil ou est-elle l'expression d'un régime foncier spécifique ? Avant de proposer ma propre analyse, j'aimerais exposer brièvement les arguments des tenants de l'école classique.

### 1. L'interprétation classique

Pour tous ceux, ils sont semble-t'il de moins en moins nombreux, qui ne mettent pas en doute un seul instant la valeur universelle (2) des principes contenus dans le Code civil, l'indivision se ramène, somme toute, à des problèmes techniques (3). Un magistrat (4), sans y souscrire, résume leurs arguments de la manière suivante : "l'éparpillement du Territoire, la difficulté d'établir les droits de chacun, les frais même minimes de toute procédure, la nécessité d'avoir recours à un géomètre et à un spécialiste des successions, l'indolence native, entravent les partages". Cette analyse

---

(1) cf. CALINAUD R., 1976, p. 3.

(2) Il n'y a pas (cf. supra p. 2), la théorie rejoint ici les données de l'expérience, de régime foncier "universel".

(3) cf. par ex. COPPENRATH G., s.d.

(4) BONNEAU R., 1965, pp. 8-9.

s'appuie sur l'existence d'un certain nombre de faits dont le poids ne doit pas être sous-estimé, surtout si l'on réfère (cf. supra pp. 7-8) aux conditions dans lesquelles s'est constituée à l'origine la propriété foncière et se sont transmis pendant longtemps les droits à la terre, mais elle ne tient aucun compte du contexte socio-économique et culturel des problèmes fonciers. Est-il besoin de rappeler en effet :

. que les Polynésiens ont longtemps renoué avant d'adhérer à une procédure, celle des "tomite", qui marquait une rupture avec le passé (5).

. que la politique de l'administration qui s'est inspirée de cette thèse jusqu'en 1960 n'a connu aucun succès dans la période de crise de l'économie coloniale.

. que le recul spectaculaire de l'indivision enregistré ces quinze dernières années dans les Iles-Du-Vent et tout particulièrement à TAHITI est essentiellement lié aux changements intervenus, ce qui prouve que les obstacles techniques entravant les partages ne sont pas insurmontables.

. que, à contrario, l'indivision qui se maintient dans le monde rural polynésien et notamment dans les archipels extérieurs est liée à un environnement économique, social et culturel qui demeure relativement préservé.

Une telle interprétation de l'indivision doit-elle être rejetée sans appel ? Certes pas, car dans les îles les plus touchées par les phénomènes d'acculturation et tout particulièrement dans les Iles-de-la-Société et les TUAMOTU de l'Ouest, les fondements traditionnels du droit coutumier que je vais étudier maintenant ont été mis à mal, ce qui ne signifie pas d'ailleurs que tous les co-propriétaires désirent sortir de l'indivision. Quand une telle éventualité finit par s'imposer, surgissent en effet un certain nombre d'obstacles techniques qui font reculer bon nombre d'indivisaires. Il y a là une dimension réelle du problème de l'indivision mais elle n'est pas la plus importante.

## 2. Le droit coutumier

Dans tous les archipels où j'ai eu l'occasion de travailler (Iles-de-la-Société, TUAMOTU, AUSTRALES), le droit coutumier repose sur un certain nombre de principes communs, mais le fonctionnement du régime foncier n'est

---

(5) - cf. aussi PANOFF M., 1966.

pas partout satisfaisant, et c'est précisément cette inefficacité qui a alimenté l'argumentation de ceux qui voient seulement dans l'indivision le résultat d'une mauvaise application du système métropolitain. Dans les lignes qui suivent, je vais essayer de dégager les fondements socio-géographiques de la coutume puis, transcendant les différences tenant à la fois à la dimension géographique des îles, à leur poids démographique relatif et surtout aux conditions naturelles qui, à travers les systèmes de cultures, permettent d'opposer les îles hautes aux atolls, je vais essayer de définir un "modèle" et décrirai ensuite les altérations qu'il a pu subir (6).

a) La finalité du régime foncier

Dans un pays où le régime foncier donne lieu à des interprétations contradictoires, il convient d'asseoir son analyse sur des faits concrets qui apparaissent fort bien dans le paysage aménagé par l'homme en vue d'une exploitation.

En effet, si l'on confronte les documents fonciers disponibles (par exemple les "tomite" et les plans cadastraux correspondants) et les données relatives à l'occupation du sol (attribution de parcelles vouées à certaines formes de culture et d'élevage), on constate immédiatement la distorsion existant entre le caractère très général de l'appropriation des "fenua" au niveau des groupes de parents issus des revendiquants (7) et le caractère très précis des droits fonciers relatifs à l'exploitation des plantations qui peut-être collective (dans le cas des cocoteraies et des caféières) mais dont l'exercice est presque toujours individuel (tour de coprah dans le cas d'une cocoteraie indivise par exemple). Les aménagements cultureux complexes, fréquents dans les Îles-de-la-Société, peuvent donner lieu, sur une même parcelle, à une superposition de droits résultant de l'attribution des diverses cultures à des exploitants différents : on peut trouver, par exemple, une cocoteraie récoltée par les différents membres

---

(6) - Pour définir le "modèle" et décrire ses altérations, je me référerai (cf. Références p. 85) aux situations que j'ai pu analyser à RIMATARA, à RURUTU (AUSTRALES) et à TATAKOTO (TUAMOTU de l'Est) d'une part ; à MAHAREPA - MOOREA, à PAPEARI-TAHITI, à TAHAA, dans l'archipel de la SOCIÉTÉ, à AHE (TUAMOTU de l'Ouest) et à TUBUAI (AUSTRALES) d'autre part.

(7) - qui peuvent être très étendus quand, par exemple, à TAHITI, les "tomite" datent du Protectorat.

d'un groupe familial et, sous les arbres, des plantations de bananes et de taros cultivées par d'autres ayants-droit. Si on pousse un peu plus loin l'analyse, il apparaît que les exploitants se réfèrent presque toujours (8), pour justifier leurs droits, sauf quand il s'agit de plantations très anciennes dont ils ont oublié les auteurs (cocoteraies et moins fréquemment caféières), à deux catégories d'évènements complémentaires .....

.... d'une part, à l'action de planter qui est leur fait ou celui de leurs ascendants,

.... d'autre part à ce que j'appellerai, faute de mieux, un "acte" écrit ou non, transcrit ou non, portant attribution de la terre à la suite d'une revendication, d'un partage, d'un simple fait d'occupation, d'un testament, voire d'une acquisition ... effectué parfois à leur bénéfice ou plus fréquemment, c'est l'hypothèse que je retiendrai ici, à celui d'ascendants plus ou moins éloignés dans le temps.

Tous ces faits, qui sont d'observation courante dans tous les archipels de la Polynésie Française que j'ai visités prouvent que les Polynésiens font une distinction fondamentale entre ce que j'appellerai le contrôle collectif sur la terre (fenua) qui est l'apanage des descendants du bénéficiaire de l'acte portant attribution et les droits effectifs, individuels ou indivis, sur les plantations qui sont détenus par les planteurs eux-mêmes ou leurs héritiers.

Ce phénomène qui est assimilable à un "démembrement" de la propriété fournit la preuve que la conception de la propriété des Polynésiens, qui demeure très enracinée dans les mentalités (9), s'oppose "en tous points" à celle contenue dans le Code Civil telle qu'elle a presque toujours

---

(8) - cf. notamment RAVault F., 1975, pp. 14 et 15.

(9) - Il n'est pas rare, y compris dans la zone urbaine de TAHITI, de voir des arbres utiles (arbres à pîns, manguiers ....) récoltés par leur planteur bien longtemps après que la terre ait été attribuée, à la suite d'un partage légal, à une tierce personne.

été interprétée en Polynésie Française (10). Quelle est la signification de ce "démembrement" ?

En distinguant deux catégories de droits fonciers correspondant à deux niveaux d'appropriation, les Polynésiens poursuivent à l'évidence deux objectifs différents. Le second est sans ambiguïté : les droits effectifs sur les plantations permettent de satisfaire les besoins en ressources des familles élémentaires (11) qui, avec le développement de l'économie monétaire, ont fini par constituer, y compris dans les îles les plus éloignées, les cellules de base de la consommation. Il y a là, sans aucun doute, une adaptation de la coutume car, si l'on en croit certains témoignages qui concordent parfaitement avec des faits constatés ailleurs, les travaux agricoles étaient autrefois effectués collectivement par les membres des familles étendues sous l'autorité du chef de famille qui procédait ensuite au partage des récoltes entre les familles élémentaires.

A l'ethnologue P. OTTINO, il s'agit du premier objectif, revient le mérite d'avoir montré de manière irréfutable, dans son étude sur RANGIROA dont la portée dépasse très largement le cadre des TUAMOTU de l'Ouest (12), non pas que la terre a une valeur sociale, ce que l'on savait déjà (13), mais en quoi elle l'a conservé. Je résume très brièvement son apport qui est fondamental :

- 
- (10) - CALINAUD R., 1976 - Celui-ci me reproche, pp. 4 et 5, de faire preuve de "schématisation" et de négliger les "potentialités du Code civil". Une chose est d'analyser une situation telle qu'elle se présente sur le terrain ; autre chose est de raisonner en termes de réforme. Tous les praticiens locaux ne sont d'ailleurs pas d'avis d'assimiler, comme le fait R. CALINAUD dans des jugements récents, certains usages locaux au droit de superficie métropolitain (cf. infra. p. 76 ).
- (11) - Elles comprennent en règle générale un couple, ses enfants biologiques et adoptifs, auxquels peuvent venir s'ajouter un frère ou une soeur, des conjoints, un ascendant .....
- (12) - OTTINO, P., 1971 - L'auteur pense avec raison que le "schéma que son étude a permis de dégager constitue un modèle valable .... pour les archipels de la SOCIÉTÉ et des AUSTRALES".... et des TUAMOTU de l'Est (c'est moi qui précise). Il y a dix ans ce "modèle" était parfaitement "valable" à PAPEARÏ et il est infiniment probable qu'il le demeure pour la côte Est de TAHITI NUI et dans certains secteurs de la Presqu'île.
- (13) - cf. Notamment PANOFF M., 1970 ; FINNEY B.R., 1973 ; HANSON A., 1973.

"En dépit des exigences des nouvelles conditions économiques qui modifient radicalement les rapports de génération et de production, à l'intérieur des grandes unités familiales appelant l'émergence .... des familles conjugales ....", les principes fondant l'existence de la famille étendue continuent à déterminer, selon OTTINO, les idées et les comportements des Polynésiens. Quels sont-ils ?

Partant du fait que le caractère indifférencié de la structure sociale qui permet à toute personne d'être "théoriquement parente avec son père et sa mère, ses quatre grands-parents, huit arrière grands-parents...." conduit à un enchevêtrement des liens de parenté et d'alliance tel que toute personne se retrouve "feti" avec la "quasi totalité des autres habitants du village et de l'atoll..." et de bien d'autres îles (c'est moi qui précise), Paul OTTINO démontre que les différents groupements de parenté fondés sur la descendance "n'ont d'existence concrète que dans la mesure où ils coïncident avec une ou plusieurs unités territoriales....", nous retrouvons ici la notion de contrôle collectif sur la terre, l'indivision selon le Code Civil, et à condition d'être "domiciliés" par l'intermédiaire d'un "noyau de résidents" exploitant les terres de famille, nous retrouvons là les droits effectifs. Dans une telle conception, la propriété foncière est donc "l'un des éléments déterminatifs de la parenté" : le patrimoine foncier garantit la pérennité de l'institution familiale, mais l'implantation territoriale ne peut être assurée, dans le cadre de la résidence, que par l'exercice effectif des droits à la terre.

La finalité et la problématique du régime foncier coutumier étant clairement posées ; il convient de se demander quels sont les principes et les règles qui concourent à la réalisation des objectifs poursuivis.

#### b) Les fondements socio-géographiques de la coutume

En droit coutumier, pour être "fatu", c'est-à-dire propriétaire au sens le plus vague du terme, il faut être "taata tumu", habitant de souche. Cette qualité s'acquiert à deux conditions.

Il suffit :

a - d'être le rejeton par son père et/ou par sa mère d'une lignée issue d'un ancêtre commun originaire d'un district ou d'une île donnée qui

peut être très éloigné dans le temps (14). Cette condition est nécessaire mais elle n'est pas suffisante. Il faut en effet :

b - s'intégrer à l'une (ou) et l'autre des catégories sociales suivantes, définies avec précision par P. OTTINO, qui ne sont rien d'autre que les segments "localisés", je donnerai tout à l'heure la signification de ce terme, du vaste groupe social formé par la descendance de l'ancêtre de référence. Il s'agit, je les décris très brièvement ....

.... du "opu hoe" restreint qui regroupe les "très proches parents .... que sont les frères et soeurs germains, consanguins ou utérins, parfois adoptifs, ayant été élevés ensemble"

.... du "opu hoe" étendu qui réunit les proches parents que sont le groupement étendu formé par ces frères et soeurs initiaux (le "opu hoe" de tête) et les deux générations descendantes, celle des enfants ("tamarii") et des petits-enfants ("mootua") qui sont des frères et soeurs "un sang" ou des cousins au 1er ou au 2è degrés "deux" ou "trois sangs".

.... du "opu fetii" qui est une catégorie qui se définit par rapport à un "parent grand-parent plus souvent mort que vivant" qui a engendré un groupe de frères et soeurs âgés, représenté par au moins un survivant, constituant l'élément de tête d'un "opu hoe" étendu. Cet ascendant est souvent à l'origine des droits fonciers.

Il est important de signaler, à la suite de P. OTTINO, pour comprendre notamment les mécanismes de transmission des droits fonciers, que ces catégories sociales ne sont pas figées. "Avec le passage du temps et la disparition des générations antérieures" (cf. fig. n° 2), le "opu hoe" étendu se dissout avec la mort du dernier représentant du groupe de frères et soeurs initiaux. Il se constitue alors autant de "opu hoe" restreints qu'il existe à la première génération descendante de groupes de frères et soeurs. Ces derniers s'adjoignent à leur tour les deux générations qui les suivent et deviennent les éléments de tête de nouveaux "opu hoe" étendus.

---

(14) - Les habitants de AHE-MANIHI, par exemple, qui se rattachent à la lignée royale ("opu arii"), sont les descendants d'un "tupuna" qui a vécu il y a une vingtaine de générations.

# LE SYSTEME DE PARENTE

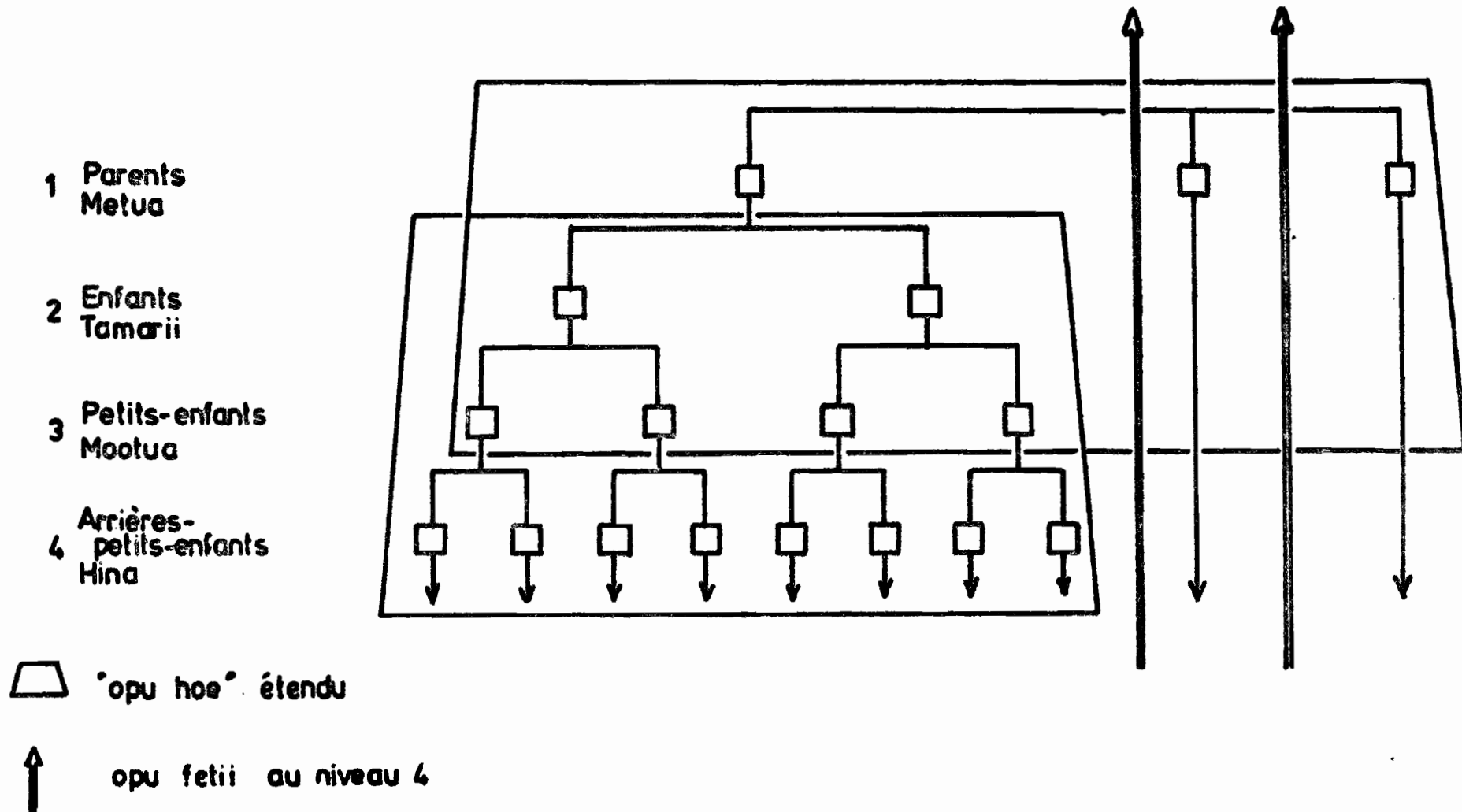
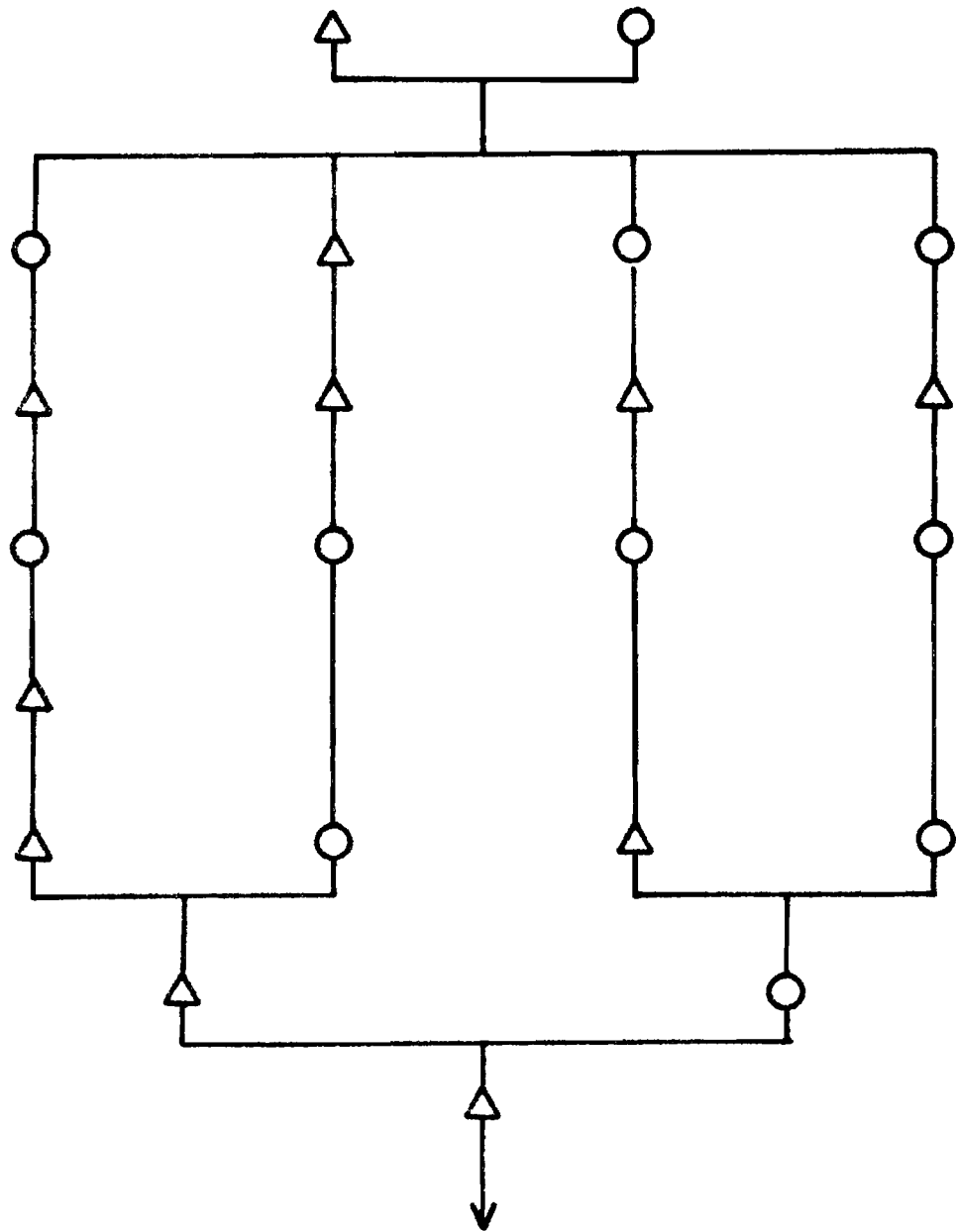


Figure n° 2

# LIGNES RESIDENTIELLES



Exemples empruntés à TATAKOTO

Figure n° 3

La référence à l'ancêtre commun et l'appartenance à des groupements de parenté localisés ont une signification précise que je voudrais dégager en analysant les généalogies traditionnelles qui constituent le mode de preuve de la propriété (15). Ces généalogies permettent en effet à tout originaire de remonter en ligne directe et par n'importe quelle ligne (cf. fig. n°3) jusqu'à l'ancêtre commun qui est initialement à l'origine des droits et de prouver par la même occasion son appartenance à une "lignée résidentielle" dont la continuité est assurée de génération en génération par la postérité des seules personnes considérées comme résidentes. L'examen des listes de noms montre en effet très clairement que la descendance des personnes qui ont fait souche ailleurs à la suite d'une alliance matrimoniale, d'une adoption ... n'est jamais signalée pour peu que l'absence se prolonge sur deux ou trois générations. Les vieux résidant dans les îles ne connaissent pas ou ne veulent pas connaître leurs parents non résidents issus, par exemple, du frère ou de la soeur d'un aïeul parti ailleurs (16). Ils considèrent en effet que les absents incapables de se rattacher à l'une et (ou) l'autre des catégories sociales "localisées" que j'ai définies tout à l'heure, ont rompu leurs liens de parenté et, ce qui revient au même, perdu leurs droits fonciers. Ce faisant, ils ne font

- 
- (15) - Les généalogies auxquelles sont annexées des listes de terres, des "parau tutu" (testaments coutumiers), sont transcrites dans des "puta tupuna" (livres d'ancêtres) qui sont "conservés" par les chefs de famille. Autrefois, tout au moins aux TUAMOTU, cette conservation était assurée par les Conseils de district qui les tenaient à la disposition de leurs administrés. A RURUTU et à RIMATARA, jusqu'en 1945, le savoir généalogique était le fait d'orateurs représentant les grandes unités familiales qui intervenaient notamment, auprès des juridictions coutumières locales, lors des affaires de terres.
- (16) - Les spécialistes des successions connaissent bien ce genre de situation.

que réaffirmer le principe de l'appropriation collective de la terre - la qualité de "taata tumu" s'applique au groupe et non à l'individu - et ils délimitent implicitement le cadre socio-temporel - la propriété se perd en deux ou trois générations - dans lequel les droits fonciers effectifs peuvent être exercés. Ce cadre est celui du "opu hoe" étendu ; on ne saurait s'en étonner : le fonctionnement normal du régime foncier coutumier implique l'existence d'un pouvoir de direction et de concertation qui ne peut opérer efficacement qu'au niveau de groupes de parents cohérents sociologiquement.

Au terme de cette analyse, on comprend pourquoi la qualité de "taata tumu" qui confère la "propriété potentielle" requiert deux conditions : c'est la référence à l'ancêtre commun qui fonde le droit mais c'est l'appartenance à un groupe local qui se détermine à la fois en fonction de la résidence et de la descendance qui permet de l'exercer. Reste un problème fondamental que je n'ai pas abordé, celui du mécanisme spécifiquement foncier qui préside à la transmission et à la répartition du patrimoine entre les groupes de parents domiciliés qui, périodiquement, à mesure que les générations succèdent aux générations, sont affectés par le processus de segmentation (cf. supra p. 21) qui leur permet de conserver une profondeur généalogique et une étendue convenables. Ce mécanisme concerne essentiellement les résidents puisque ce sont eux qui assurent la continuité de l'implantation territoriale. Aussi vais-je l'étudier dans le cadre de l'analyse de la propriété effective.

### c) Le patrimoine

Dans toutes les îles où la coutume est le mieux conservée (cf. supra p. 17 ), il est facile de repérer la profondeur et l'étendue des groupements fonciers détenteurs

de la propriété éminente en comptant le nombre de générations qui séparent les habitants actuels des personnes qui, selon elles, sont à l'origine de leurs droits. A TATAKOTO, dans les TUAMOTU de l'EST (17), si l'on se réfère aux "tomite" de 1903 et 1919, on constate que, si certains attributaires vivent encore, la plupart des originaires sont les enfants, les petits-enfants, voire les arrières petits-enfants ("hina") des revendiquants. Ils sont donc tous de proches parents ou de très proches parents. A RURUTU, île sans "tomite" où le levé du cadastre, effectué à partir de 1952, a provoqué un partage généralisé des terres (18), les groupements fonciers sont en règle générale encore plus restreints. Dans le cadre de ces groupements, les mécanismes généraux de transmission des biens dont la connaissance est un préalable à l'analyse des règles présidant à l'accès à la terre, varient selon les régimes fonciers.

Pour le Code Civil, les groupes de co-proprétaires indivis, les membres d'une même succession, sont constitués par tous les descendants "capables", résidents ou non résidents, dont le nombre croît à chaque génération, de l'ancêtre commun revendiquant, bénéficiaire d'un partage .... dont le titre de propriété est définitif. Une même personne peut donc appartenir à plusieurs indivisions plus ou moins étendues et plus ou moins dispersées territorialement et ses droits de propriété sur des quote-parts abstraites des biens concernés ne peuvent plus être remis en cause quelle que soit sa résidence et la profondeur généalogique des groupes de parents auxquels il s'intègre.

---

(17) - RAVALT F., 1978, p. 57

(18) - Partage coutumier, cf. DE BISSCHOP, 1952. On a enregistré le même phénomène à RIMATARA.

En droit coutumier, la réalité est toute autre. Si on examine les faits d'occupation du sol en se référant aux documents fonciers disponibles ou aux "donations verbales" faisant état des revendications, partages, testaments ... effectués dans le passé, on constate qu'une même personne peut exercer des droits fonciers sur des terres qui ont été attribuées dans le passé (19), non seulement à ses ascendants directs originaires dans les deux lignes, parents, grands-parents, voire "tupuna" (20) s'il s'agit d'un homme jeune, mais encore à n'importe lequel des membres, pourvu ou non de descendance, des "opu hoe" de ces différentes catégories de parents (21). Il n'a donc pas seulement une possibilité d'accès, conjointement avec ses propres frères et soeurs, au patrimoine qui leur a été transmis en ligne directe; il peut être partie prenante, en vertu du principe de résidence, dans l'héritage des branches collatérales qui ne sont plus représentées localement : il peut alors avoir affaire, dans le cadre sociologique du "opu hoe" étendu, à des parents un peu plus éloignés, oncles, tantes, cousins ... qui sont avec lui les ayants cause du titulaire du droit. Je m'explique : si un attributaire, vivant ou mort, n'a plus de descendants sur place, ses terres reviennent aux membres résidents de son "opu hoe" et à leurs descendants. Une situation de ce type,

---

(19) - Pour justifier leurs droits, les Polynésiens ont pris l'habitude de se référer aux documents établis par l'administration ("tomite", procès-verbaux de bornage du Cadastre à RURUTU et RIMATARA qui sont considérés, à tort, par les habitants de ces îles comme de véritables titres de propriété) attribuant les terres à un moment donné à telle ou telle personne et ce, sans préjudice des répartitions nouvelles intervenues ultérieurement.

(20) - Les "tupuna" sont des ancêtres appartenant aux générations antérieures à celles des grands-parents.

(21) - Les biens immobiliers d'une personne décédée sans postérité reviennent à ses frères et soeurs à moins qu'elle ne les ait légués par "purau tutu" (testament) à un membre de sa proche parenté.

se prolongeant sur deux ou trois générations, se traduit pour les absents, comme je l'ai indiqué (cf. supra p.24 ), par la perte de la propriété. Selon la coutume, les droits fonciers disparaissent donc par le non-usage : les "tomite" n'ont donc pas toujours pour les Polynésiens la valeur de titre de propriété définitif que le Code civil leur donne.

Les règles relatives à la descendance et à la résidence jouent donc un rôle décisif dans la constitution du patrimoine d'un originaire. J'examinerai ultérieurement dans quelles conditions et selon quelles modalités, il peut y accéder. Auparavant, j'aimerais indiquer quels sont précisément le contenu et la durée des droits de propriété effectifs.

#### d) Les droits effectifs

Si on essaie de raisonner par analogie avec le Code civil, on constate que, selon la coutume, les originaires sont détenteurs de trois grandes catégories de droits : droit d'user des "terres de famille", d'en percevoir les fruits et même dans une certaine mesure d'en disposer. La ressemblance ne va pas plus loin; il convient en effet de faire une distinction, propre à la coutume, entre les droits qui sont attachés aux modes d'utilisation du sol et ce que j'appellerai un droit de "contrôle" qui est détenu par ceux qui, au sein des groupes, interviennent dans la répartition des terres et des plantations et, au delà, jouent un rôle important dans le système de dévolution des liens. Dans le présent paragraphe, je me contenterai de décrire les premiers.

Compte-tenu des modes d'utilisation du sol, on peut distinguer trois grandes catégories de droits dont le contenu et la durée sont variables.

1. Le droit de construire son "fare" sur une terre de famille et plus particulièrement sur un "lot de ville" destiné à cet usage. Dans toutes les îles de la Polynésie Française, y compris dans l'archipel de la SOCIETE, les "fenua" à vocation résidentielle sont souvent occupés par

les maisons des différents membres résidents d'une famille étendue : parents, enfants mariés. Clos de murs peints à la chaux aux TUAMOTU et aux AUSTRALES ou entourés d'une haie vive (surtout dans les Iles-De-La-Société), ces espaces, qui sont occupés depuis des générations par les lignées résidentielles, attestent la pérennité du groupe familial. Aussi ne faut-il pas s'étonner si le droit de résidence, au delà de la mobilité des hommes et de la fragilité (de plus en plus rare) des constructions, a un véritable caractère perpétuel.

2. Le droit de planter des cultures vivrières : tubercules, légumes, musacées, destinées essentiellement à satisfaire la consommation familiale et des cultures "spéculatives" telles que le cocotier, le caféier ou le vanillier qui fournissent des revenus monétaires.

Le fait de planter confère à son auteur des droits très étendus, car outre l'usage et la jouissance de la "chose", il a la possibilité, cette perspective ne joue guère que pour les cultures pérennes, d'en confier l'exploitation à un tiers, de la transformer et même de la détruire (22). Le droit de propriété sur une plantation dure en principe autant que la chose qui en est l'objet : ce peut être moins d'une année pour la plupart des tubercules, quatre vingts ans ou plus pour les cocotiers. Il n'y a pourtant pas lieu d'opposer de façon simpliste, comme on le fait habituellement, cultures annuelles et cultures pérennes. La durée du droit est en effet fonction, outre la résidence qui demeure le facteur fondamental (23), de la capacité technique des agri-

---

(22) - Aux TUAMOTU de l'Est comme aux AUSTRALES, les agents du Service de l'Economie Rurale ont pu renouveler des cocoteraies et des caféières appartenant à des planteurs dont les parents étaient toujours vivants.

(23) - A cet égard, j'ai noté à TATAKOTO que les planteurs de l'atoll qui avaient régénéré leurs plantations entre 1962 et 1965 avant d'émigrer à TAHITI ne participaient pas en 1977 aux fruits des cocoteraies venant d'entrer en production.

culteurs de conserver au sol sa fertilité. A RURUTU, certains sites de tarodières sont exploités par les mêmes lignées depuis des générations, ce qui a conduit le géomètre du Cadastre à leur consacrer un bornage spécial. Le taro, plante de civilisation à la base de l'alimentation quotidienne, fait l'objet d'une culture intensive dans le cadre des techniques traditionnelles : les droits acquis peuvent donc être transmis aux descendants, pourvu qu'ils résident. Il n'en va évidemment pas de même pour d'autres tubercules tels que le manioc et la patate, dont la culture sommaire pratiquée sur les sols de pente ou de plateau les plus pauvres, n'entraîne pas une occupation permanente du sol et par conséquent une fixation des droits fonciers au profit d'un usager et d'une lignée déterminée.

3. Le droit de participer aux fruits des plantations (cocoteraies, caféières) mises en place par les ascendants est réservé aux héritiers du planteur quand celui-ci est connu ou à ceux du précédent attributaire quand ce n'est pas le cas, ce qui arrive fréquemment aux TUAMOTU. Ce "droit de récolte" collectif mais dont l'exercice est toujours individuel, suite à un partage dans l'espace (cf. infra p.33 ), peut être cédé à un tiers en cas d'absence momentanée, mais son bénéficiaire, contrairement au planteur, qui est maître de son oeuvre sa vie durant, ne peut détruire la plantation de son propre chef car il ne fait qu'exercer individuellement un droit d'essence collective. La longévité des plantations pérennes contribue à fixer au sol les agriculteurs mais à condition bien entendu que leur exploitation soit jugée économiquement intéressante, ce qui est rarement le cas dans la conjoncture actuelle ...

e) Les possibilités d'accès au sol et ses modalités

Pour un originaire donné, les possibilités d'accès à la propriété effective et ses modalités sont extrêmement complexes car elles dépendent, outre le facteur résidence ...

... de la nature du droit d'usage en cause : désire-t'il créer une plantation ou accéder à une terre déjà plantée ?

... de sa position généalogique au sein des divers groupements fonciers qui contrôlent les terres ou les plantations qu'il convoite.

Pour essayer de rendre compte avec le maximum de clarté de la diversité des situations que j'ai pu rencontrer, je vais raisonner à partir d'exemples précis relevant d'un modèle unique.

Soit (cf. Figure n°4) les deux "opu fetii I et II" issus de couples dont les membres originaires peuvent être considérés comme titulaires définitifs des droits détenus par leurs descendants (cf. infra p.37 paragraphe f ). Par le biais, par exemple, des "tomite", ils ont procédé à une première répartition des terres entre eux-mêmes, leurs enfants (génération 1), et certains de leurs petits-enfants (génération 2) dont certains ont eux-mêmes aujourd'hui des descendants sur deux générations (24). Cette répartition a été à l'origine très inégalitaire : les aînés de la génération 1 ont été les mieux pourvus; leurs frères et soeurs résidents sans descendance ou non résidents, du fait des alliances matrimoniales ou des adoptions, ont été moins favorisés. Compte-tenu de ces attributions originelles mais aussi des événements, décès et départs qui ont pu intervenir ultérieurement, les terres détenues à l'origine par I et II sont réparties de la manière suivante entre, d'une part les différents groupes de frères et soeurs et d'autre part les individus.

---

(24) - Je me réfère ici aux enseignements que j'ai pu tirer d'une analyse des "tomite" de TATAKOTO et de AHE aux TUAMOTU et des procès-verbaux de bornage et de certains "parau tutu" (donations - partages) de RURUTU.

- Dans le "opu fetii I, tous les membres de la génération 1 ayant disparu, le partage des droits fonciers touchant les sites d'habitat, les "fenua" plantés par le "tane" de I, ses enfants résidents et A1 qui est aujourd'hui très âgé, s'est fait de la manière suivante entre les "opu hoe" issus de A, de D et de E qui sont les seuls à être représentés localement.

. Avant de mourir, D, le dernier survivant de la génération 1 qui, outre les terres qui lui avaient été attribuées par "tomite", avait pris le contrôle des "fenua" revendiqués par B, décédé sans postérité, et par C, dont tous les descendants étaient absents, procède au partage des terres en cause entre les descendants de A (A1, A2 et A3), D1 et EF1 (vivant encore à ce moment là) qui disposaient déjà des biens qui leur avaient été attribués par leurs propres auteurs.

. Ce partage va se révéler provisoire, car, à la mort de EF1 qui n'avait pas de descendants sur place et en l'absence de EF2 qui ne résidait pas à ce moment là, A1, l'aîné de la famille, va prendre le contrôle des terres du défunt et procéder à leur répartition entre les descendants résidents de A et ceux de D, réservant pour son propre "opu hoe" la plus grosse part du gâteau. Quand EF2 reviendra pour faire valoir ses droits, il n'aura pas trop de mal à recouvrer les terres revendiquées par son père, mais il n'arrivera pas à récupérer le moindre "fenua amui" de ses oncle et tante B et C.

. Quand D1 vieillissant décidera d'aller s'installer à Papeete chez un de ses enfants, le même scénario ne se reproduira pas, car il aura pris soin de faire rentrer au "fenua" son fils aîné qui assurera la "garde" de ses biens.

- Dans le "opu fetii" II, la situation est beaucoup plus simple. H, seule survivante de son "opu hoe" (génération 1), se prétend la seule propriétaire des "terres de famille",



y compris de celles qui ont été attribuées dans le passé à ses frères et soeurs décédés qui ont des descendants sur place.

Compte-tenu de ces divers évènements qui sont venus modifier les attributions successives, chaque groupe de frères et soeurs et ses descendants dispose à l'heure actuelle d'un certain nombre de terres qui doivent être réparties pour l'exploitation entre les diverses cellules familiales qui les composent. Le contenu des droits exercés et les modalités d'accès au sol sont fonction du statut social des personnes en cause et, le cas échéant, du mode d'utilisation du sol.

. Au niveau des groupes de frères et soeurs âgés, il y a en principe égalité des droits, chacun recevant (cf. Figure n°4, les enfants de A) en fonction de ses besoins (nombre d'enfants ...), après un partage dans l'espace à l'initiative de l'aîné, un lot de "fenua" (plantations pérennes et terres à mettre en valeur) hérités en ligne directe ou collatérale (cf. supra). Chacun a la maîtrise de sa part de patrimoine (cf. supra p.29) qui ne peut lui être retirée s'il utilise le sol avec continuité ou si l'exploitation est assurée de son vivant par un de ses descendants, par exemple D1', qui agit au nom de son père. A chaque évènement important entraînant une augmentation de patrimoine, par exemple la mort de EF 1 (cf. supra), ou au contraire sa diminution, par exemple, le retour de A3, une redistribution doit en principe être opérée. En fait, dans la première hypothèse, et notamment dans les îles les plus pauvres, l'aîné a tendance à accaparer les plantations disponibles (25). Dans la seconde, l'originai- re qui revient a toutes les chances d'être mal accueilli, surtout si son absence a été longue, mais satisfaction doit lui

---

(25) - RAVALT F., 1978, p. 66.

être donnée. S'il existe des terres qui n'ont pas été affectées ou sont restées inutilisées, situation très fréquente aux AUSTRALES (26), l'aîné en conserve le contrôle : toute nouvelle affectation de ces terres passe par son accord.

. Les originaires qui ont perdu leurs ascendants directs mais dont certains membres des "opu hoe" restreints de ces derniers vivent encore (cf. Figure N°4, D2' dans le "opu fetii" I et les adultes de la génération 2 dans le "opu fetii" II) ont une situation plus précaire car ils ne sont pas des "fatu mau", de "vrais propriétaires", selon l'expression usitée aux TUAMOTU, cette qualité, qui leur est rarement contestée, étant réservée au (x) membre (s) des générations aînées, en l'occurrence D1 et H qui recueille (nt) les premiers l'héritage de leurs frères et soeurs disparus et peuvent, en principe, en disposer à leur guise. En fait, ils doivent respecter les affectations antérieures quand il y a continuité dans l'occupation du sol : cas de G1 et de G2 qui se répartissent les "fenua" de leur père. En revanche, s'ils ont affaire à des héritiers revenant au "fenua" pour réclamer l'héritage d'un défunt qui n'a jamais résidé (D2'), ils doivent leur donner des terres où ils pourront résider et planter mais peuvent leur refuser l'accès aux plantations pérennes. J'ai rencontré aux TUAMOTU des originaires privés de toute possibilité d'accès au sol (27). Aux AUSTRALES où la terre ne

---

(26) - A ce propos, il convient de signaler, aux TUAMOTU comme aux AUSTRALES, qu'un certain nombre de terres sont appropriées par des groupements familiaux très étendus et font l'objet de conflits entre leurs diverses branches. Ce sont généralement des "fenua" de vastes dimensions sans grand intérêt économique (sols coralliens grossiers, sols de pente ...). N'ayant jamais été utilisés, ils sont censés appartenir à des "tupuna" éloignés. C'est ainsi qu'à RURUTU, au moment du cadastrage, un certain nombre de "fenua" ont été attribués à des personnes mortes depuis très longtemps. Leur localisation traduit dans l'espace de très anciens partages.

(27) - RAVALT F., 1978.

manque pas, de tels faits sont sans doute fort rares. A signaler enfin que les droits des mineurs (I1 et I2) sont bien entendu exercés par l'aîné qui bien souvent d'ailleurs est un adoptant.

. Les originaires qui ont gardé leurs auteurs ne sont pas "propriétaires". Néanmoins, compte-tenu des disponibilités, ils peuvent demander des terres à leurs ascendants directs (cf. Figure n°4, A1') ou à défaut à d'autres membres de la famille (D2' à D1 et à A1) qui doivent cependant donner la priorité à leurs propres descendants. La possibilité de construire leur maison ou de planter des cultures vivrières ne saurait leur être refusée. Celle de planter des cultures pérennes ou de récolter des plantations en production, moyennant le paiement d'une redevance qui représente généralement 50 % du produit de la récolte, est fonction de la résidence du titulaire du "droit de récolte" et de l'intérêt économique, variable selon les archipels, accordé à ces spéculations.

A RURUTU et à RIMATARA où des superficies importantes ne sont pas mises en valeur et où les cocoteraies et les caféières sont peu exploitées, si ce n'est pour la consommation familiale, l'accès aux terres ne pose guère de problèmes. Aux TUAMOTU de l'Est où le coprah constitue encore, dans la plupart des îles, la seule source de revenus monétaires, il n'en va pas toujours de même. Les propriétaires résidents ne donnent à bail à leurs parents des générations descendantes que les terres où ils ne veulent pas où ne peuvent pas, en raison de leur âge par exemple, faire le coprah. J'ai même rencontré quelques exemples de pères refusant l'accès de leurs plantations à leurs enfants (28). Les plus favo-

---

(28) - RAVALT F., 1978.

risés sont les exploitants qui "gardent" les "terres de famille" pour le compte de leurs parents résidant à TAHITI (cf. Figure n°4, D1') qui, ayant bien souvent d'autres sources de revenus que le coprah, se contentent d'une redevance symbolique qui atteste leurs droits.

#### f) Le système foncier

Au terme de cette analyse du système foncier coutumier dont j'ai défini par ailleurs la finalité (cf. supra pp. 17-20 ), il apparaît bien que toutes les règles qui permettent d'accéder à la propriété visent essentiellement à assurer la continuité de l'implantation territoriale des groupes familiaux : élimination des non-résidents; priorité à l'héritage en ligne directe mais succession en ligne collatérale dès que les droits effectifs ne sont plus exercés; possibilité, pour un originaire, du vivant de ses auteurs, d'acquérir de véritables droits de propriété transmissibles sur les terres qu'il a plantées ... Dans la mesure où ces droits concernent les cultures et non le sol, ils sont temporaires, mais si, au sein d'une même lignée, ils sont exercés avec continuité, ils ont évidemment tendance à devenir perpétuels.

Dans ce système, le rôle des aînés apparaît avec clarté. Ils ont essentiellement la charge, dans le cadre du "opu hoe" étendu, de prendre le contrôle des droits qui ne sont plus exercés pour cause de départ et de les répartir entre les différents groupes de frères et soeurs de même niveau et au sein de leur propre groupe. La détention de l'autorité qui est nécessaire au bon fonctionnement du système peut s'accompagner de privilèges : il peut en effet être tentant pour les aînés de s'approprier, à l'occasion des partages, les "fenua" vacants, notamment quand ils ont été affectés dans le passé à des personnes sans descendance ("fenua amui"). Ces privilèges sont la rançon du système.

Le partage des biens attribués à l'ancêtre de référence (cf. Figure n°4, I et II) devient définitif quand, avec le passage du temps, apparaît au niveau 3 les groupes de frères et soeurs, déjà pourvus de descendance, appartenant à la génération des "hina", qui sont entre eux des cousins du 2ème degré ("trois sangs"; cf. supra p.21), c'est à dire des parents trop éloignés pour être en mesure de coopérer. De deux choses l'une, ou bien le dernier représentant de la génération précédente (A1 ou tout autre aîné survivant) au moyen d'un "parau tutu", sanctionne définitivement les répartitions antérieures tout en distribuant les "fenua amui" qu'il contrôle; ou bien les divers groupes de frères et soeurs concernés procèdent eux-mêmes aux partages, ce qui ne va pas toujours sans conflit. Ils se constituent alors en autant de groupements fonciers autonomes (29).

### 3. Les altérations du droit coutumier

Le régime foncier que je viens de décrire est celui de toutes les îles éloignées et isolées géographiquement, TUAMOTU de l'Est, RURUTU et RIMATARA, MARQUISES (?) qui, ayant conservé pendant longtemps leur pureté socio-ethnique (TUAMOTU de l'Est) ou ayant réussi à intégrer les éléments allogènes (30), ont conservé jusqu'à nos jours (pour combien de temps ?) leurs structures sociales traditionnelles et

---

(29) - Récemment un vieux RURUTU, résidant depuis longtemps à PAPEETE, est revenu dans son île d'origine juste avant de mourir pour procéder à un tel partage et "installer" un de ses fils qui n'avait jamais résidé.

(30) - Beaucoup de RURUTU et de RIMATARA ont des ascendants européens mais il s'agit presque toujours de marins, de baleiniers ... en rupture de ban qui, à l'origine, n'avaient aucune relation avec les "demi" de TAHITI; leurs descendants seront facilement assimilés par la société locale. Rien de tel à TUBUAI où les familles "demi" qui y sont implantées sont d'origine tahitienne.

leurs institutions communautaires (31), et de ce fait, ont pu réagir de manière spécifique aux transformations de l'époque coloniale. Il n'est pas douteux en effet que le régime foncier qui associe le contrôle collectif de la terre à l'exercice individuel des droits effectifs, conséquence de la diffusion de l'économie monétaire, est une adaptation des institutions traditionnelles aux temps nouveaux.

Dans les îles (archipel de la SOCIETE, TUAMOTU de l'Ouest, TUBUAI) qui, dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle vont avoir des contacts très étroits avec le monde extérieur, contacts qui vont se traduire, dans l'ordre économique, par une intensification du trafic des goélettes et par la création de véritables comptoirs de traite, et dans l'ordre socio-culturel, par la multiplication des alliances matrimoniales avec les "popaa" et les "demi", le régime foncier coutumier va connaître de puissantes altérations, tant au niveau de son fonctionnement qu'à celui du contenu du droit de propriété. Je vais les décrire brièvement.

Dans les TUAMOTU de l'Est (32), la procédure des "tomite" n'a constitué qu'une étape, rendue obligatoire par les autorités du Protectorat puis de la colonie (cf. supra p. 7 ), dans le processus coutumier de répartition et de transmission des biens. Ailleurs elle est le point de départ

- 
- (31) - En 1977, à TATAKOTO, j'ai pu constater que le Conseil municipal soumettait ses décisions à la ratification de l'assemblée villageoise qui se réunit le dimanche matin après la messe à chaque fois que les circonstances l'exigent. C'est ainsi que le rétablissement du "rahui" proposé par la municipalité a été refusé.
- (32) - RURUTU et RIMATARA, je le rappelle, ont conservé leurs institutions foncières jusqu'en 1945.

d'une évolution qui peut aboutir à la paralysie progressive du système traditionnel et à la mise en place d'une situation d'indivision qui, par certains aspects, s'apparente à celle décrite par les praticiens du Code civil.

Dès l'époque des revendications, mais aussi beaucoup plus tard, ce sont alors des droits indivis qui sont en cause, il va se trouver des Polynésiens qui, contraints par certaines dispositions du Code civil (cf. supra p. 9) ou influencés par l'idéologie individualiste qu'il secrète, vont outrepasser les droits (usage et jouissance) que leur donne la coutume et, utilisant des prérogatives réservées jusque-là aux aînés, disposer de leurs biens en les aliénant (33) ou en les léguant à des personnes qui ne sont pas toujours de proches parents (membres du "opu hoe" étendu) ou des résidents (34). Ce faisant, ils ne vont pas être seulement les artisans conscients ou inconscients de la création de la propriété individuelle; ils vont avoir une grande part de responsabilité dans la paralysie progressive du système coutumier. En faisant fi des principes traditionnels de répartition et de dévolution des biens, c'est l'autorité des aînés qui jouaient un rôle décisif en la matière qui est remise en cause. Les partages coutumiers ne se faisant plus, les indivisions ne peuvent plus être maintenues au niveau, celui du "opu hoe", de groupes de parents cohérents sociologiquement. A chaque génération, elles deviennent au contraire de plus en plus étendues car les co-indivisaires sont bien obligés de se référer aux revendiquants pour justifier leurs droits.

---

(33) - Certains Polynésiens entreprenants seront les bénéficiaires de ces transferts.

(34) - RAVALT F., 1978, p. 79.

Le relâchement des liens de solidarité entre "fetii", qui est la conséquence de cette extension des groupements fonciers, peut entraîner deux grandes catégories de conflits.

. Les premiers opposent les résidents aux non-résidents. Ceux-ci peuvent être tentés, comme la loi les y autorise, de demander le partage légal, ce qui arrive relativement souvent, compte-tenu de la conjoncture actuelle dans l'archipel de la SOCIETE, ou de réclamer, éventualité qui se présente rarement, une part des récoltes. Ceux-là ne sont pas disposés à leur donner satisfaction en adhérant à la conception de la propriété contenue dans le Code Civil car il n'est pas dans leur intérêt d'accepter l'amputation de leur patrimoine et de reconnaître aux non-résidents des droits effectifs que la coutume leur refuse.

. Les seconds opposent les résidents entre eux à propos de l'exploitation des terres indivises. Les cultures vivrières sont rarement en cause car les droits auxquels elles donnent naissance s'éteignent rapidement. Il n'en va pas toujours de même pour les plantations pérennes qui ont été mises en place par les "tupuna". De deux choses l'une, où les différentes branches d'une même famille n'arrivent pas à se mettre d'accord sur la répartition des droits : les "fenua" sont alors occupés de force ou désertés quand le conflit devient trop aigu : ou bien un "modus vivendi", qui ne fait que refléter généralement les rapports de force, s'établit entre les groupes en présence. Chacun dispose alors d'un certain nombre de "fenua" qui, selon les plantations en cause, cocoteraies des îles de la SOCIETE et des TUAMOTU de l'Ouest ou caféières des AUSTRALES (TUBUAI) sont exploités de manières différentes. Dans le premier cas, chaque ayant-droit dispose d'un tour de récolte de durée déterminée qui revient périodiquement; dans le second, la plantation est ouverte à tous à partir d'une certaine date, mais chacun ramasse le café pour son compte personnel et "selon ses forces". Au partage coutumier

dans l'espace qui permet d'affecter à chaque ayant-droit une parcelle dont il est responsable tant qu'il réside, se substitue un mode de répartition des récoltes dans le temps qui décourage tout investissement foncier dans la mesure où personne ne veut travailler pour les autres, aboutissant "de facto" à une situation d'indivision de type Code civil. Mais ici j'anticipe sur les développements du chapitre à venir.

### III - RÉGIME FONCIER ET SITUATION AGRICOLE

Depuis quelques années, mais tout particulièrement depuis 1971, date de démarrage du VI<sup>e</sup> Plan quinquennal qui correspond à un ralentissement sensible de l'activité du C.E.P., le Gouvernement de la POLYNESIE FRANCAISE s'est efforcé de définir (1) et de mettre en oeuvre un programme de développement agricole visant :

. d'une part à permettre la mise en valeur en procédant à un certain nombre de réformes de structures dans des domaines aussi divers que l'organisation professionnelle, les circuits économiques ... et bien entendu le régime foncier.

. d'autre part à provoquer cette mise en valeur. Il s'agit, notamment dans les Iles-De-La-Société, de développer les productions végétales et animales (légumes, fruits, oeufs, lait, viande ...) destinées à la consommation locale; de relancer, cette partie du programme concerne plus particulièrement les archipels extérieurs, l'exportation de certains produits tels le café et la vanille et bien entendu le coprah, en assurant concurremment une meilleure exploitation des plantations existantes et un renouvellement d'un matériel végétal qui, à peu près partout, est "à bout de souffle".

Un tel programme a une double finalité, économique et sociale : augmenter la production et la productivité agricoles pour tendre vers la satisfaction de la demande intérieure, ce qui permettrait de réduire le déficit de la balance commerciale; augmenter le niveau de vie des agriculteurs, ce qui contribuerait à "fixer" les populations rurales dans leurs districts et leurs îles.

---

(1) - Je me réfère ici aux orientations retenues par les auteurs des deux derniers plans quinquennaux de développement.

Les résultats obtenus ne sont malheureusement pas à la mesure des espérances comme je vais le rappeler brièvement. La situation de l'agriculture se caractérise en effet :

- par la décadence de l'agriculture traditionnelle.

Dans les Iles-Du-Vent, si les statistiques disponibles portant sur la production commercialisée, essentiellement au marché de PAPEETE, font apparaître un maintien des cultures vivrières traditionnelles, musacées, tubercules, uru (2), le coprah, le café et la vanille ne comptent pratiquement plus. Ailleurs, l'agriculture de subsistance résiste bien mais les grands produits d'exportation connaissent une crise particulièrement grave. Les caféières des AUSTRALES et des MARQUISES sont abandonnées ou sous-exploitées; la production de café, qui était en partie exportée jusqu'en 1964, ne suffit plus à satisfaire la consommation locale. Les vanillières dont la production, aux Iles-Sous-Le-Vent notamment, contribuait jadis, pour une part notable, à la formation des revenus monétaires, sont presque toutes abandonnées et les exportations de vanille sèche sont devenues négligeables. Le potentiel productif de la cocoteraie, qui n'a pas été renouvelée, sauf aux TUAMOTU de l'Est, demeure sous-exploité, notamment dans les TUAMOTU du Centre-Ouest et aux AUSTRALES (3). La production de coprah, après une flambée passagère en 1975, a retrouvé en 1977 un de ses plus bas niveaux de ces vingt dernières années.

- par l'écart, qui a tendance à se creuser, entre la capacité productive de l'agriculture ouverte sur le marché et la demande locale. La production de denrées alimentaires végétales et animales, qui est concentrée essentiellement à TAHITI et dans une moindre mesure à RAIATEA, HUAHINE (melons et pastèques) et TUBUAI (légumes, dont pommes de terre) n'arrive pas véritablement, en dépit des progrès réalisés depuis 1971, à "décoller".

---

(2) - 749,5 T en 1975; 1034,9 T en 1976 et 1009 T en 1977.  
Source : Service de l'Economie Rurale, Bulletin de Statistiques Agricoles n°s 5 - 6 - 7.

(3) - Dans ce dernier archipel, et surtout dans les îles méridionales de TUBUAI et de RAIVAVAE, le coprah n'a jamais eu une très grande importance économique.

Les insuffisances de l'agriculture territoriale peuvent être résumées en quelques chiffres. Sa place, qui était essentielle dans l'économie polynésienne il y a quinze ans, est devenue négligeable : 6,73 % de la p.i.b et 4,64 % du P.I.B (4). La valeur de la production commercialisée localement (prix de détail) n'a jamais atteint 25 % (5) de celle des denrées alimentaires importées. Pour la première fois, en 1977, la part de celle-ci dans les importations totales a dépassé la barre des 22 %. La même année, "le taux de couverture des importations par les exportations (essentiellement agricoles) n'est plus que de 5 % ..." (5).

En quoi le régime foncier, ou plutôt les régimes fonciers de la Polynésie Française, peuvent-ils être tenus pour responsables, compte-tenu des autres contraintes qui pèsent sur le développement agricole, d'une telle situation ? Je vais tenter de répondre à une telle question mais j'aimerais rappeler au préalable qu'un régime foncier qui vise à augmenter la production tout en améliorant le niveau de vie des agriculteurs doit, dans une économie de marché :

- d'une part, assurer la sécurité des tenures : les terres appropriées doivent être identifiées et délimitées; les titulaires des droits fonciers connus, qu'il s'agisse des individus ou des groupes; la preuve de ces droits doit pouvoir être apportée facilement.

---

(4) - Institut d'Emission d'Outre-Mer, 1976, p. 11.

(5) - Information orale fournie par le Service de l'Economie Rurale en 1976.

(6) - S.E.R., 1976, p. 6.

- d'autre part, faire en sorte que les agriculteurs aient la possibilité de constituer des exploitations dont la taille soit adaptée à leurs possibilités de travail et à leurs besoins, et la configuration géographique favorable à l'exercice des activités agricoles; aient sur le sol une maîtrise juridique suffisante qui leur permette d'améliorer leurs techniques et de consentir des investissements; puissent enfin trouver un juste profit de leur travail.

Force est de constater que tant au niveau des procédures et de l'organisation qui visent à reconnaître, à établir, à conserver les droits fonciers qu'à celui des dispositions de fonds qui permettent de les définir, de les acquérir et de les transmettre, le régime foncier de la Polynésie Française ne sert pas les buts que se propose d'atteindre le Gouvernement comme je vais le rappeler ou le montrer maintenant.

#### 1/ La sécurité des tenures

Ni le Code Civil, ni la coutume ne garantissent suffisamment la propriété et n'assurent la sécurité juridique des tenures.

- J'ai indiqué pourquoi les titres de propriété délivrés par l'administration (cf. supra pp. 7 - 8 ) n'offraient pas toujours de garanties suffisantes tant en ce qui concerne les limites et la contenance des terres que l'identification des propriétaires. Est-il besoin d'ajouter que, dans ces conditions, les services rendus par le cadastre sont restreints et que, comme l'a souligné Maître COPPENRATH (7), le système hypothécaire qui est personnel

---

(7) - COPPENRATH G., s.d., p. 1

" ne peut emplir son objet qu'à la condition que les actes de dispositions sur un bien immobilier soient parfaitement rédigés et contiennent des renseignements précis et complets sur l'identité des parties".

J'aimerais souligner ici que les terres indivises ne sont pas seules en cause et que l'insécurité n'est pas seulement juridique. La possession trentenaire garantit un "acquéreur d'immeuble contre une revendication d'un héritier ou d'un co-proprétaire inconnu jusque là"(8) mais elle ne le met pas à l'abri des empiètements des descendants du vendeur qui considèrent, ils ont bien souvent l'équité pour eux, que la cession des droits immobiliers n'a pas toujours été effectuée dans des conditions très orthodoxes. Partout où j'ai travaillé, j'ai eu connaissance de tels faits (9). L'association "TEVA NUI" a fait à ce propos des "découvertes absolument révoltantes" (10). Inutile de préciser que ces faits alimentent la rancœur des populations rurales à l'égard des "demi" et de l'administration et qu'ils sont à l'origine de procès qui ne favorisent pas l'exploitation et la mise en valeur des terres.

Je ne peux manquer de rappeler pour finir, mais je n'insisterai pas, car on en a beaucoup débattu récemment, que l'exploitant non-proprétaire a un statut fort précaire, tant en ce qui concerne la durée des baux que le montant des redevances (11).

---

(8) - COPPENRATH G., s.d., p. 1

(9) - RAVault F., 1977, 1978.

(10) - TAUHITI, 1978, p. 16.

(11) - RAVault F., 1977 b, p. 23.

- Les dispositions légales n'assurent pas la sécurité des tenures; la coutume non plus. Cela va de soi quand elle a perdu de sa substance. Un co-proprétaire qui se risque à exploiter une terre appropriée par un groupe social plus vaste que le "opu hoe" étendu risque un conflit avec ses "feti" les plus éloignés : les "vols" de récoltes de coprah sont à l'origine de maints litiges dans les TUAMOTU de l'Ouest et aux Iles-Sous-Le-Vent; il ne convient pas cependant d'en exagérer la portée : la sous-exploitation de la cocoteraie a bien d'autres causes, ne serait-ce que le faible pouvoir d'achat du coprah (12). M. PANOFF (13) a noté avec pertinence que les conflits fonciers qui constituent "un temps fort de la vie sociale" concernent souvent des terres n'ayant pas un grand intérêt économique. Cette remarque vaut pour les AUSTRALES; il n'en va pas toujours de même dans les atolls des TUAMOTU où tous les "fenua" plantés ont un intérêt économique.

Autre facteur d'insécurité de l'exploitation, la possibilité pour les co-proprétaires non-résidents de réclamer, comme le Code Civil les y autorise, le partage légal ou une part de la récolte de coprah ou de café que la coutume leur refuse. La plupart du temps, tout au moins en ce qui concerne celle-ci, ils n'en font rien ou se contentent d'une redevance symbolique. Même là où la coutume est la plus altérée, le principe de résidence continue à dicter les comportements, ne serait-ce que parce que les produits en cause ont une faible valeur marchande. En irait-il de même, si la production des îles se trouvait soudain nettement revalorisée ?

---

(12) - RAVAUULT F., 1978.

(13) - PANOFF M., 1964, p. 123.

Dans les archipels lointains (TUAMOTU de l'Est, RURUTU, RIMATARA) où les structures sociales traditionnelles sont encore préservées, de tels conflits sont rares car les modalités de fonctionnement de la coutume ne sont pas (pas encore) profondément altérées. En revanche, il n'existe plus localement, à l'heure actuelle, d'organisme centralisé qui assure la conservation et la consultation des documents traditionnels. A RURUTU, les registres des juridictions coutumières qui ont fonctionné jusqu'en 1945 ont été détruits par le cyclone EMMA en 1970; dans les TUAMOTU, les "livres du district" où étaient conservés les documents fonciers ont disparu (14). Actuellement les originaires qui ne sont pas des aînés ont souvent beaucoup de mal à accéder aux généalogies conservées par les vieux; de ce fait ils considèrent qu'ils n'ont pas accès à toutes les terres auxquelles ils pourraient prétendre. A TATAKOTO, certaines terres sont revendiquées par plusieurs groupes familiaux, tout simplement parce que certaines généalogies ont été manipulées. Si les conflits ne dégénèrent pas, c'est parce que, dans un atoll intégralement utilisé, les droits des occupants demeurent les plus forts.

## 2/ Les conditions d'accès aux terres et les modalités d'exercice de l'activité agricole.

Qu'il s'agisse des dispositions relatives aux modes d'acquisition et de transmission de la propriété ou de celles qui définissent le contenu et la durée des droits fonciers, ni le Code Civil, ni la coutume, dans le contexte socio-économique de la Polynésie Française, ne permet d'accéder aux terres et d'exercer l'activité agricole dans des conditions satisfaisantes.

---

(14) - Bien souvent, surtout entre les deux guerres mondiales, ils ont été "empruntés" par des visiteurs peu scrupuleux qui ont oublié de les rendre.

a. Les structures "stricto-sensu" se caractérisent :  
 - par une répartition quantitative de la propriété individuelle ou indivise (droits "potentiels") particulièrement défavorable.

Compte-tenu des déféctuosités du système d'enregistrement des droits fonciers, on ne dispose pas, en la matière, de statistiques globales. Néanmoins les quelques informations précises disponibles corroborent les impressions que l'on peut retirer d'une bonne connaissance du terrain et de l'examen des photos aériennes disponibles pour l'archipel de la SOCIETE.

. Au niveau global, un recensement partiel des propriétés de plus de 50 ha effectué en 1956 sur la base des superficies effectivement cadastrées, donnait, en pourcentages, les résultats suivants (15).

TAHITI	MOOREA	RAIATEA	TAHAA	HUAHINE
26,3	20,8	46,4	30	19

Source : GUILLAUME, 1956, ANNEXE III, p. 4.

. Au niveau local, à MAHAREPA - MOOREA en 1966 et à PAPEARI-TAHITI en 1968 (16), la répartition par taille de la propriété permettait d'opposer ce que R. DUMONT a appelé (17) des "latifundia" et des "microfundia".

(Propriétés)	Nombre Total	Taille (en ha)		Nombre Total	Taille (en ha)		Taille (en ha)
		<5 %	>50 %		<5 %	>50 %	
(Indiv- duelles	47	27 : 5,5	2 : 34,1	96	86 : 16,7	2 : 62,6	
(Indivises	25	12 : 10,6	1 : 20,4	66	49 : 13,6	1 : 50,9	

(15) - Ces chiffres sont anciens; ils ne sont pas précis; ce qui ne les empêche pas de traduire assez justement une réalité foncière qui, globalement, n'a pas fondamentalement changé.

(16) - RAVAUT F., 1967, p. 75, id. 1977 a, pp. 101 et 102; voir aussi les annexes I et II. pp. 79-80.

(17) - DUMONT R., s.d., p. 5.

Si on analyse ce tableau en tenant compte des modalités de la propriété, on s'aperçoit que l'indivision, nonobstant l'importance démographique relative des groupes et les règles de répartition qui prévalent en leur sein, atténue les effets de la concentration foncière tout en aggravant les conséquences de la micro-propriété. En ce qui concerne la propriété individuelle, les chiffres parlent d'eux-mêmes (18).

Cette répartition quantitative a des causes spécifiques qui jouent tant au niveau global que dans le cadre de l'indivision.

. Au niveau global, elle est la résultante, au terme d'une évolution de plusieurs décennies, d'une part, du jeu des transactions immobilières intervenues dans la première partie du siècle, d'autre part, de l'évolution ultérieure qui voit un certain nombre de grands domaines appropriés privativement tomber dans l'indivision et a contrario un certain nombre de propriétés individuelles et indivises morcelées par la pratique des partages. Cette répartition est l'élément fondamental de la structure foncière : une minorité de propriétaires terriens (surtout "popaa" et "demi") concentre entre ses mains une partie importante du patrimoine foncier alors que la majeure partie des autres ayants-droit (essentiellement poly-nésiens) est réduite à la portion congrue.

. Dans le cadre de l'indivision, on peut noter une répartition inégalitaire de la propriété au niveau des droits potentiels des groupes comme à celui des droits effectifs des individus. J'ai indiqué comment (cf. supra p. 27), en vertu

---

(18) - A noter qu'à PAPEARI, le Domaine BROWN, qui était indivis en 1968 entre deux mineurs, a été partagé depuis lors et en partie "loti". Evolution significative de la structure foncière sur laquelle j'aurai l'occasion de revenir.

du principe de résidence, les branches résidentes d'un même groupe familial pouvaient récupérer les terres laissées vacantes par les branches émigrées, mais ce sont généralement les branches aînées qui s'attribuent la plus grosse part du gâteau. Au sein d'un même groupe de frères et de soeurs domiciliés, on peut voir s'amorcer, au niveau de la répartition des droits effectifs, le processus qui aboutit en deux ou trois générations au phénomène précédent.

En jouant de concert avec le droit d'aînesse, le principe de résidence favorise la concentration de la propriété et même selon la formule de certains praticiens du Code civil, un véritable "accaparement". Mais est-il besoin de rappeler à ce propos que ceux qui "accaparent" la terre sont des résidents susceptibles de la mettre en valeur alors que les propriétaires des "latifundia" appropriés individuellement sont bien souvent des absentéistes (19).

- par un parcellement de la propriété qui caractérise davantage l'indivision, tout particulièrement dans les TUAMOTU, que la propriété individuelle.

. En propriété individuelle, répartition quantitative et parcellement des terres sont des phénomènes connexes relevant de l'histoire foncière (cf. supra). Le premier est suffisamment typé pour que le second ait une réelle importance. Les "microfundia" ne sont pas exploités en raison de leur morcellement mais parce que leur taille rend difficile toute utilisation à des fins agricoles. En dépit des trans-

---

(19) - Il existe bien entendu actuellement des propriétés indivises qui ne sont plus mises en valeur parce que les propriétaires émigrés ne sont pas relayés par des parents qui n'exploitent pas totalement eux-mêmes les terres qu'ils contrôlent. Un tel phénomène est particulièrement frappant aux AUSTRALES; la conjoncture économique en est essentiellement responsable.

ferts (partages, ventes) qui ont pu les affecter, les grandes ou moyennes propriétés qui réunissent en plaine, dans les vallées et sur les plateaux, des terres de vocations agricoles diverses, peuvent en revanche être exploitées dans de bonnes conditions.

. L'inspecteur Général GUILLAUME (20) estimait que le morcellement des propriétés n'était pas très poussé en raison de l'"état d'indivision des terres". En réalité, exception faite de grandes parcelles qui ne font pas l'objet d'affectations précises au sein des groupes parce que leur intérêt économique est faible et par conséquent leur occupation discontinue, la pratique coutumière qui consiste à ne jamais regrouper les successions paternelle et maternelle, et ce, depuis des générations, est responsable d'un morcellement extrêmement poussé des propriétés dans les zones les plus utilisées : zones d'habitat et tarodières des AUSTRALES, cocoteraies des TUAMOTU de l'Est. Un taux élevé d'endogamie, situation qui prévaut dans les archipels lointains, aggrave encore ce morcellement. L'atoll de TATAKOTO dont la superficie est de 600 hectares a été morcelé en plus de 2.500 parcelles. Les groupements fonciers possédant des terres dans chacun des trois secteurs, il est des agriculteurs qui font le coprah dans plusieurs dizaines de parcelles dispersées sur tout le pourtour de l'atoll. Dans les îles hautes, où la population est répartie en plusieurs districts, les inconvénients du morcellement sont moins graves; les partages se font en fonction de la résidence des parents : tel ou tel enfant ira habiter dans le village de son père, tel ou tel autre dans celui de sa mère .

---

(20) - GUILLAUME, 1956, ANNEXE III, p. 6.

- par un degré élevé d'absentéisme qui concerne davantage la propriété individuelle que l'indivision.

. A MAHAREPA, en 1966 (21) 67,1 % des terres appropriées individuellement appartenaient à des absents qui, à concurrence de 94,6 %, habitaient la zone urbaine.

. A PAPEARI, en 1968 (22), l'absentéisme foncier était moins répandu : en propriété individuelle, il ne concernait que 37,1 % des ayants-droit et 29,8 % des superficies, mais il était urbain, à concurrence de 89 % (cf. ANNEXE I, p. 79).

L'absentéisme s'est développé chronologiquement de la manière suivante. Pour la majeure partie des grands propriétaires fonciers, qui n'étaient d'ailleurs pas toujours des colons à l'origine, la terre, par l'intermédiaire des revenus du coprah, n'a d'abord été qu'un instrument de réussite économique et sociale qui ne pouvait être parfaite qu'en ville. La crise de l'économie coloniale qui se précise aux lendemains de la Seconde Guerre Mondiale ne les incitera pas à investir dans l'agriculture. Quand viendra l'ère des grandes mutations économiques de ces dernières années, la terre deviendra souvent pour eux un instrument de spéculation. On assiste alors à TAHITI, à MOOREA, à RAIATEA et même à TAHAA au développement d'une nouvelle forme d'absentéisme : les parcelles des domaines "lotis" (cf. ANNEXE III) sont acquises par les représentants des catégories sociales qui, avec la bourgeoisie "demi" traditionnelle, ont le plus profité de l'expansion économique : commerçants, fonctionnaires, professions libérales, retraités aisés ... On constate, en

---

(21) - RAVault F., 1967.

(22) - RAVault F., 1977 a.

analysant les autorisations de transferts immobiliers depuis une dizaine d'années (23), que les ruraux n'achètent pratiquement jamais de terres, n'ayant même pas la possibilité de se porter acquéreurs, le cas échéant, de biens dont ils avaient l'usage dans l'indivision avant que leurs "fetii" non-résidents n'aient obtenu le partage.

. Dans l'indivision, l'absentéisme, qu'il concerne les groupements fonciers pris dans leur ensemble ou les individus titulaires de droits de propriété effectifs (participation aux fruits d'une culture pérenne), est beaucoup moins répandu.

A PAPEARI, en 1968 (24), 18 % seulement des groupements fonciers du district n'étaient pas représentés localement et ils ne possédaient guère que 3 % des terres du district. La majeure partie des propriétaires concernés résidait dans le monde rural et ils étaient apparentés pour la plupart à des familles implantées dans le district. Aux Iles-Sous-Le-Vent et aux AUSTRALES, une analyse précise apporterait sans doute des pourcentages comparables; dans les atolls les plus dépeuplés du Centre Ouest des TUAMOTU, ils pourraient être beaucoup plus élevés. J'ai indiqué plus haut (cf. supra p. 52) que l'absentéisme à ce niveau était essentiellement lié à la conjoncture économique.

Au niveau des individus titulaires d'un droit de propriété effectif, l'absentéisme est fondamentalement lié, je développerai plus particulièrement ce point en analysant les modes de faire-valoir, à l'importance relative des productions spéculatives (coprah, café) dans l'économie des îles, et subsidiairement au degré d'altération de la coutume.

---

(23) - J'aurai l'occasion de fournir ultérieurement un certain nombre d'informations précises supplémentaires.

(24) - RAVALT F., 1977 a et ANNEXE II, p. 80.

. A RURUTU où le café et le coprah ont un intérêt économique réduit, il est pratiquement absent.

. Aux TUAMOTU, en revanche (25), il semble beaucoup plus répandu comme en témoignent les chiffres suivants qui donnent pour AHE et TATAKOTO la répartition, en fonction de leur résidence, des propriétaires ayant touché les revenus du coprah :

	Résidents (R)		Non Résidents (N R)	$\frac{N R}{R} \%$
	Exploitants	Non exploitants		
AHE	18	19	26	60,4
TATAKOTO	12	13	20	44,4

A TATAKOTO, outre un certain nombre d'absents temporaires qui confient leurs terres à des métayers, on rencontre un nombre relativement élevé de personnes âgées qui contrôlent des terres "gardées" par des jeunes parents. A AHE, où la coutume est moins fidèlement suivie, quelques non résidents participent aux revenus du coprah.

Il convient de préciser que, dans les deux cas, ces taux d'absentéisme relativement élevés n'ont pas une grande incidence économique dans la mesure où les redevances versées demeurent très faibles.

**b. Les conséquences des structures sur les modes de faire-valoir.**

- En propriété individuelle, dans l'archipel de la SOCIETE, quand la terre, en raison d'une conjoncture économique peu favorable et des contraintes autres que foncières qui pèsent sur l'agriculture, n'est pas affectée à d'autres

usages (lotissements spéculatifs) ou purement et simplement inutilisée, la structure foncière qui se caractérise, je le rappelle, par une répartition de la propriété très inégalitaire et par un degré élevé d'absentéisme, est responsable d'une très nette prédominance des modes de faire-valoir indirect dont GUILLAUME signalait déjà l'importance en 1956 (26).

A MAHAREPA - MOOREA, en 1956 (27), la répartition des modes de faire-valoir par secteur géographique (en pourcentages de superficies) était la suivante :

	PLAINE	VALLEE
F.V.D.	35,6	18,8
F.V.I.	63,7	81,2
Indéterminé	0,7	

A PAPEARI, en 1968 (28) où j'ai pu procéder à une analyse plus fine des tenures, j'ai constaté que 56,8 % des plantations en plaine et 44,4 % en vallée étaient exploitées en faire-valoir indirect. Dans l'un et l'autre district, l'importance relative de ce mode de faire-valoir était liée à l'exploitation de la cocoteraie.

- En propriété indivise (cf. ANNEXE V), où les droits d'usage concernent les cultures et non les sols, l'analyse des tenures, notamment dans l'archipel de la SOCIETE, peut être très complexe, car à une pluralité culturelle (différentes plantations occupent un même espace) peut correspondre une pluralité des droits d'usage, individuels ou collectifs, directs ou indirects (29). Il convient de

---

(26) - GUILLAUME, 1956, ANNEXE III, p. 9.

(27) - RAVault F., 1967, p. 89

(28) - RAVault F., 1977 a, voir ANNEXE IV.

(29) - RAVault F., 1974, pp. 325 - 327.

préciser par ailleurs que les modes de faire-valoir concernent uniquement des spéculations destinées à procurer des revenus monétaires (30) quel que soit le statut social de l'exploitant au sein du groupe ou hors du groupe (originaire ou étranger). Dans l'indivision, la fréquence des modes de faire-valoir indirect, variable selon les archipels, reflète donc fondamentalement l'importance économique relative du coprah et du café, puis, dans le cadre de ces types d'exploitation, d'une part les rapports sociaux existant entre ceux qui contrôlent la terre et les autres ayants-droit, et d'autre part la demande de terres provenant d'autres personnes (31).

A RURUTU et à RIMATARA aux AUSTRALES, où le coprah, le café et la vanille comptent peu, ils sont très peu répandus. Il en va différemment aux Iles-De-La-Société et aux TUAMOTU.

A MAHAREPA, en 1966 (32), la répartition des modes de faire-valoir par secteur géographique (en pourcentages de superficies) était la suivante :

	PLAINE	VALLEE
F.V.D.	41,1	69,8
F.V.I.	58,9	30,2

Le F.V.D. l'emportait nettement dans les vallées où dominaient les cultures vivrières; le F.V.I., en plaine, domaine du cocotier.

Une analyse de cas pratiquée à AHE et à TATAKOTO aux TUAMOTU en 1976 et 1977 donnait des résultats significatifs (33).

---

(30) - Le coprah et le café essentiellement, et, à TAHITI, les cultures vivrières présentant d'importants excédents commercialisables.

(31) - Je renvoie ici à la répartition quantitative de la propriété, qu'elle soit individuelle ou indivise.

(32) - RAVALT F., 1967.

(33) - RAVALT F., 1978, p. 94.

	(A) F.V.D.	(B) F.V.I.	TOTAL	B/A en %
TATAKOTO	28	107	135	79,3
AHE	17	110	127	86,6

Confrontés aux informations que j'ai consignées dans le tableau de la page 56, ces pourcentages reflètent le poids de la structure sociale. Dans les deux atolls, les exploitants ne représentent qu'une minorité des personnes intéressées à l'exploitation de la cocoteraie.

### 3/ La maîtrise sur le sol

Dans le passé, les juristes et les agronomes ont beaucoup insisté sur les avantages qu'offrirait en la matière la propriété individuelle par rapport à l'indivision. Ce jugement a besoin d'être considérablement nuancé à la lumière notamment du contexte socio-économique.

- Selon le Code civil, " la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue ...", c'est-à-dire éventuellement de n'en pas user, d'en user de façon très extensive ou d'en user à des fins autres qu'agricoles. Dans un pays où bon nombre de propriétaires fonciers, quand ils ne spéculent pas, restent attachés aux modes d'utilisation du sol hérités de la période coloniale (cocoteraie et élevage extensif), la conception absolutiste de la propriété contenue dans le Code civil est un obstacle au développement agricole. Il convient de préciser à leur décharge que, dans le contexte économique actuel, qui est peu favorable à l'agriculture (concurrence des produits importés ...), consentir des investissements fonciers est un risque qu'une minorité de propriétaires a pourtant accepté de courir. La majorité préfère louer au prix fort ses terres aux agriculteurs qui se lancent dans la culture orientée vers la satisfaction des besoins du marché ou confier à mi-fruit ses cocoteraies à des métayers qui n'ont pas la possibilité de changer la finalité de l'exploitation. Dans le contexte de l'économie coloniale,

Le Code civil a donc contribué à créer une classe d'exploitants particulièrement défavorisés dépourvus de statut et privés de toute maîtrise véritable sur le sol (34).

- Dans le cadre de l'indivision, les plus grosses critiques formulées par les techniciens agricoles se situent au niveau de l'entretien et du renouvellement des plantations. Selon eux, dans le cas de cultures à cycle court, "l'indivision est peu gênante car le cultivateur bénéficie dans l'année des efforts qu'il a consentis pour les façons culturales". Par contre, "elle ne l'incite pas à améliorer le sol, à le faire bénéficier des fumures qui serviront surtout à ceux qui lui succèdent dans l'usage du sol. Dans le cas des cultures pérennes ... aucun co-indivisaire ... ne veut se donner la peine de soigner la plantation pour que le bénéfice en revienne à ses successeurs. Plus grave encore, aucun des co-indivisaires ne peut prendre la décision de renouveler la plantation ou de la régénérer ... Seul peut en décider l'ensemble des intéressés. Autant dire qu'une terre indivise est automatiquement soustraite au bénéfice des améliorations foncières" (35).

Je crois avoir montré clairement (cf. supra p. 28 ) que, dans les archipels lointains où les partages coutumiers dans l'espace confèrent à leurs bénéficiaires des droits étendus qui ne peuvent pas être remis en cause s'ils résident, ces reproches ne sont pas fondés. Le succès de la régénération de la cocoteraie dans certains atolls des TUAMOTU de l'Est et la

---

(34) - L'adoption du "projet de délibération portant statut des Baux ruraux" remédierait à cette carence.

(35) - Rapport sur "la politique agricole du Gouvernement ..."

création d'un certain nombre de nouvelles caféières à RURUTU et à RIMATARA en fournissent la preuve. Indépendamment du contexte économique plus ou moins favorable, l'obstacle au progrès agricole n'est pas ici le régime foncier mais l'esprit de routine qui caractérise toutes les sociétés paysannes, surtout quand ce sont les personnes âgées qui prennent les décisions essentielles.

En revanche, l'auteur de ces réflexions, se référant à l'idéologie contenue dans le Code civil, a parfaitement résumé, dans la perspective d'une politique de développement agricole de type moderne, les inconvénients de l'indivision, telle qu'elle existe dans les îles où la coutume a perdu de sa force. Les difficultés qu'a rencontré il y a dix ou quinze ans le Service de l'Economie Rurale dans sa politique de renouvellement de la cocoteraie (TUAMOTU du Centre Ouest par exemple) et de régénération de la caféière (TUBUAI et RAIVAVAE par exemple), peuvent lui être imputées dans tous les cas où la propagande a été bien faite (36). Point n'est besoin d'insister ....

Il convient cependant de préciser que dans le cadre d'une agriculture traditionnelle (37) qui, peu préoccupée de rendement à l'unité de surface, s'accommode fort bien, sauf exceptions (taro d'eau, vanille), de techniques sommaires

---

(36) - Le Service de l'Economie Rurale n'a pas convaincu tous les propriétaires de parcelles individuelles, tant s'en faut ... (voir aussi PANOFF M., 1964, pp. 134-139). Quand il y est parvenu, son action, faute d'une continuité de l'encadrement, n'a pas toujours eu d'effets durables. Aux AUSTRALES, les nouvelles caféières créées sur des parcelles appropriées ou exploitées (dans le cadre de la coutume) individuellement sont conduites aujourd'hui selon les méthodes traditionnelles (cf. RAVault F., 1975).

(37) - Cette agriculture est liée à un mode de vie qui accorde une grande importance à la mobilité sociale et professionnelle des hommes. Une telle agriculture et un tel mode de vie ne sont pas prêts de disparaître surtout dans les archipels lointains.

d'aménagement du sol et favorise les activités de cueillette (38), ce type d'indivision ne constitue pas forcément, quand la sécurité des tenures est assurée (39), une grosse entrave à une production qui n'est pas censée soutenir un niveau de vie élevé.

Dans le domaine des productions vouées à la subsistance, et, compte-tenu de l'existence, dans le cadre du système agricole traditionnel, de combinaisons culturales complexes qui associent des plantations pérennes telles que le cocotier et le caféier à des cultures qui occupent moins longtemps le sol telles que les musacées et les tubercules, les Polynésiens, notamment dans l'Archipel de la SOCIETE, ne voient que des avantages à un régime foncier qui, autorisant la superposition des droits effectifs, permet à plusieurs exploitants d'utiliser le même espace. Quant à l'exploitation des cocoteraies et des caféières indivises (cf. supra p. 42 ), elle n'exige, dans le cadre d'une activité de cueillette, que le minimum d'entretien nécessaire à la collecte des produits. Cet entretien est le même partout quel que soit le régime de la propriété.

---

(38) - Double héritage de la tradition (collecte des "fehi", des "uru" ...) et du passé colonial : l'exploitation de la cocoteraie ne peut pas être assimilée à une culture intensive.

(39) - Cette condition est réalisée, je le rappelle, quand les terres sont appropriées au niveau du "opu hoe".

#### IV - LA REFORME DU REGIME FONCIER

Dans le rapport principal, j'ai essayé, sans formuler de jugement de valeur, d'analyser les régimes fonciers de la Polynésie Française et de montrer en quoi ils peuvent influencer sur l'activité agricole. Sans entrer dans le détail d'aménagements dont la mise au point relève de la compétence des techniciens du droit, j'aimerais indiquer ici, sur la base de ce constat, et compte-tenu des buts que se propose d'atteindre le Gouvernement en matière de développement agricole dans le cadre d'une économie de marché, quels pourraient être les grands axes de la réforme foncière dans le monde rural. Au préalable, je voudrais formuler un certain nombre de remarques préliminaires.

- Ce qui est en cause, c'est la réforme foncière et non la réforme agraire. Le Gouvernement n'a pas l'intention de remettre en cause le droit de propriété en procédant au partage des "latifundia" inutilisés ou sous-exploités. En la matière, il s'agit plutôt d'inciter les gros propriétaires à mettre leurs terres en valeur ou de permettre leur amodiation à des tiers dans des conditions équitables (1). En ce qui concerne l'indivision, la solution du problème posé passe par la reconnaissance d'une situation de fait qu'il s'agit d'aménager.

- Toute réforme, quelle qu'elle soit, est très difficile à promouvoir en Polynésie Française, car tout texte, qui a fatalement une portée générale, doit s'appliquer à remédier aux déficiences de régimes fonciers qui s'inscrivent dans des contextes socio-économiques régionaux très différents. L'indivision de type Code civil qui sévit dans l'Archipel de la SOCIÉTÉ et dans les TUAMOTU de l'OUEST et qui est à l'origine d'innombrables conflits, n'a pas grand chose à voir avec l'indivision coutumière qui fonctionne encore normalement.

---

(1) - Voir "le projet de délibération portant statut des baux ruraux" qui a été adopté par le Conseil de Gouvernement.  
cf. aussi RAVAILLANT F., 1977b, p. 30.

Dans ces conditions, dans le contexte local, la mise en oeuvre effective de toute réforme exige :

- 1 - au niveau de la rédaction des textes, cela va de soi, que l'on prenne en considération les structures existantes tout en tenant compte de leur évolution. Cela veut dire

. d'une part, que sans méconnaître les "potentialités" de la législation métropolitaine à chaque fois qu'elles sont utilisables, il peut être nécessaire d'innover. Je ne vois pas en particulier comment on pourrait organiser l'indivision dans un Territoire où les co-propriétaires sont très dispersés géographiquement en se contentant de substituer la règle de la majorité à celle de l'unanimité; il faudra tenir compte des faits de résidence qui sont fondamentaux en droit coutumier. Ils sont difficilement compatibles avec le Code civil mais ils vont dans le sens de l'objectif recherché : la création d'une véritable paysannerie.

. d'autre part, que l'on ne trouvera pas de solution appropriée aux problèmes fonciers en revenant purement et simplement à la tradition. Les Polynésiens n'ont pas toujours dans ce domaine les comportements qu'on leur prête. Ils aspirent partout, y compris dans les atolls éloignés, au bien-être que peut leur apporter la civilisation technicienne, ce qui ne signifie évidemment pas qu'ils adhèrent à toutes les valeurs dont elle est porteuse. Il n'est pas souhaitable de voir se briser la cohésion, encore très forte dans les archipels, du groupe de frères et soeurs qui constitue la cellule de base de la société, mais ce n'est pas en faisant reposer cette cohésion sur l'autorité des aînés qu'on assurera dans l'avenir le fonctionnement du système foncier. Cette autorité, parce qu'elle s'accompagne trop souvent de privilèges, est de plus en plus contestée par les jeunes.

- 2 - au niveau de l'application des textes, l'adoption de la part des responsables d'une attitude réaliste qui tienne compte de la situation qui prévaut dans les divers

archipels. Il est urgent de trouver une solution aux problèmes posés par l'indivision dans les Iles-De-La-Société et dans les TUAMOTU de l'Ouest. Il n'en va pas toujours de même dans les archipels lointains. Dans certains atolls de l'Est des TUAMOTU, l'indivision coutumière n'a en rien gêné la régénération de la cocoteraie. A RURUTU, ce n'est pas l'indivision qui est responsable de l'abandon des cocoteraies et des vanillières, de la faible extension des nouvelles caféières ... Ici, c'est le développement du salariat qui est en cause (2); là-bas, c'est le faible pouvoir d'achat du coprah qui risque d'entraîner à bref délai l'exode rural. Dans l'immédiat, l'amélioration de la situation de l'Economie Rurale dépend davantage des effets bénéfiques d'un encadrement technique plus poussé des agriculteurs (3), d'une réorganisation du système de transport maritime inter-insulaire ou d'interventions au niveau des prix à la production, que de la réforme du régime foncier. Une évolution est inéluctable et il faut en prévoir les conséquences en disposant dès maintenant de textes appropriés, mais il ne faut pas en précipiter le cours sous peine de perturber gravement l'équilibre socio-économique fragile des sociétés rurales. J'ai déjà eu l'occasion d'indiquer (4) que les conditions favorables à la mise en oeuvre d'un statut des baux ruraux étaient d'ores et déjà réunies à TAHITI, à MOOREA et à RAIATEA, mais qu'il en allait tout autrement dans certaines Iles-Sous-Le-Vent et dans les autres archipels. Il me paraît de bonne politique foncière de rendre exécutoire dès maintenant le texte tel qu'il est dans l'Archipel de la Société, mais d'en différer l'application ailleurs.

---

(2) - A RURUTU, les salaires versés par la Mairie, le Service des Travaux Publics et le Service de l'Economie Rurale ont dépassé, en 1977, 16 millions de Francs, personnel permanent non compris. Résultat le plus apparent : les femmes qui, dans le passé, recueillaient une part importante des revenus monétaires, consacrent moins de temps à l'artisanat. C'est l'activité productive de l'île qui est touchée. Le régime foncier n'y est pour rien.

(3) - A RURUTU, un certain nombre de caféières ont été créées depuis dix ans; elles sont rarement conduites selon les instructions du Service de l'Economie Rurale. Le régime foncier n'y est pour rien.

(4) - RAVALT F., 1977b, p. 30.

Compte-tenu de ces considérations générales, les objectifs du Gouvernement en matière de développement agricole, ne pourront être atteints à court et à moyen terme que si ...

... la vocation agricole des terres dans le cadre d'un schéma d'aménagement du Territoire est confirmée. Dans les Iles-Du-Vent notamment, si on laisse faire, l'agriculture sera chassée de la plaine littorale envahie par les lotissements résidentiels, les propriétés de plaisance et les infrastructures touristiques. Dans les Iles-Sous-Le-Vent, à HUAHINE notamment, l'acquisition systématique de droits indivis par des étrangers qui désirent se constituer des propriétés individuelles, montre bien que l'indivision, dans la conjoncture actuelle, n'assure pas toujours de façon suffisante la conservation du patrimoine foncier à des fins agricoles.

... l'agriculteur ou éleveur a la possibilité de conduire son exploitation de façon rationnelle tout en profitant des fruits de son travail. Sont concernés aussi bien les exploitants non propriétaires que les co-propriétaires indivis. Je rappelle à ce propos que, partout en Polynésie, et quel que soit le régime de la propriété, la responsabilité du travail agricole est toujours assurée par des individus : la cellule de base du développement rural, compte-tenu d'une évolution amorcée depuis longtemps, ne peut être que la famille élémentaire.

... un certain nombre de mesures, notamment d'ordre fiscal, incitant à l'accroissement de la production, sont prises.

Toutefois ces dispositions ne pourront être appliquées ou ne pourront avoir leur plein effet que si une procédure de révision des droits fonciers concernant surtout les terres indivises est engagée.

Avant d'indiquer les diverses mesures qui pourraient être envisagées, je dois préciser que ma tâche a été singulièrement facilitée par tous les travaux qui, depuis quinze ans,

ont été consacrés à la réforme foncière : travaux de la "Commission d'Amélioration du Régime Foncier" (Commission BONNEAU) qui, dans les années 1960, a élaboré un "projet de délibération portant réglementation en matière foncière" et un "projet de loi portant création de juridictions foncières en Polynésie Française"; travaux du "groupe de travail sur les problèmes fonciers" qui a mis au point, à partir de 1976, un "projet de délibération portant statut des baux ruraux" qui a été adopté par le Conseil de Gouvernement et un "projet de loi relatif à l'organisation de l'indivision en Polynésie Française" qui est l'adaptation d'un texte publié au J.O. de la République Française le 31 Décembre 1976. Récemment, R. CALINAUD a proposé toute une série de "solutions aux difficultés de l'indivision (5). En matière notamment d'organisation de l'indivision, j'ai eu moi-même l'occasion, en 1975, de faire quelques suggestions (6).

### 1. La révision des droits fonciers

" Si on veut parvenir à un mode d'organisation de la gestion indivise des terres qui soit rationnel et surtout qu'il soit efficient, et si, c'est moi qui précise, ou veut instituer une fiscalité foncière ou mettre en place des organismes de type SAFER, il semble indispensable de posséder à la base une liste complète et fermée des indivisaires concernés ..."

Analysant, d'une part, le "projet de loi portant création de juridictions foncières en Polynésie Française" qui prévoyait qu'un tribunal foncier de district composé d'un magistrat du siège assisté de deux membres domiciliés dans le district, serait chargé

. "d'établir la liste énumérative des titulaires de droits réels sur les immeubles fonciers";

---

(5) - CALINAUD R., 1975-1976, pp. 21-46

(6) - RAVault F., 1975, pp. 46-54.

. "de fixer définitivement les limites des immeubles fonciers cadastrés";

. " de régler les litiges entre titulaires de droits réels ..."

... et statuant sur place, considérerait "comme éteints" les droits non constatés (7),

et d'autre part une proposition de Maître ROUSSELIN, Chef du Bureau des Terres d'UTUROA, qui permettrait "aux indivisaires de faire constater l'ensemble des droits fonciers relatifs à une terre déterminée par un jugement de la juridiction civile ordinaire et de prévoir qu'un tel jugement, à condition d'avoir été précédé de mesures de publicité, ne serait susceptible de tierce opposition passé un certain délai";

R. CALINAUD a noté, je cite ici ses principales critiques :

- en ce qui concerne le projet de juridictions

. que l'apurement méthodique des indivisions existantes, section de commune après section de commune, compte-tenu du nombre de magistrats pouvant être affectés à cette tâche, prendrait cent ou deux cents ans et que le Tribunal foncier itinérant serait conduit à examiner un grand nombre de cas ne posant pas de problèmes avant de régler les situations conflictuelles;

. que, compte-tenu du fait "qu'une même succession peut comporter plusieurs terres situées dans des Communes et même dans des îles différentes ..., et qu'une même indivision (peut) regrouper les biens de plusieurs successions ...", il ne servirait à rien d'apurer le Territoire d'une Commune, "si la plupart des indivisions qui y sont assises restaient quand même empêchées de s'organiser et d'entrer en fonctionnement faute d'avoir pu régler leur situation dans les autres communes";

---

(7) - Les jugements pourraient faire l'objet d'un pourvoi en annulation.

. que la procédure d'apurement des droits fonciers provoquerait des litiges dans la mesure où les recherches effectuées feraient apparaître des co-indivisaires non-résidents inconnus jusque-là qui pourraient être conduits à contester les droits de leurs parents "légalement défavorisés" (enfants "faaamu", naturels, adultérins) restés sur la terre;

. qu'il n'est pas possible d'apurer les droits fonciers sans une assise cadastrale solide.

- en ce qui concerne la proposition ROUSSELIN

. que "disposer que la liste des titulaires de droits fonciers établie par jugement sera définitive et insusceptible d'être remise en question passé un certain délai, ... revient à décider que les droits fonciers non constatés seront éteints à l'expiration de ce délai" et conduit à s'opposer au "principe fondamental du droit ... suivant lequel la propriété ne se perd pas par le non usage". Une telle innovation exigerait "une loi spéciale";

. que les mesures de publicité "qu'on se propose d'effectuer avant que ne soit rendu le jugement de constatation des droits fonciers" risquaient de ne pas être très efficaces et de profiter davantage à ceux(les non-résidents habitant en ville) qui ont "le loisir d'effectuer des recherches" qu'à ceux qui "font valoir la terre" qui n'ont pas toujours la possibilité de faire tierce opposition, ce qui n'arrive pas, quand les partages sont en cause, puisque les intéressés ont la faculté de se manifester avant leur exécution.

Il est parfaitement évident que toute révision des droits fonciers prendra du temps, exigera des moyens humains et financiers importants et provoquera des litiges, ne serait-ce que parce qu'elle fera apparaître des situations irrégulières ... ce qui ne sera pas évidemment du goût de tout le monde. Pour pallier, au moins partiellement, de tels inconvénients et ne pas retarder indéfiniment le lancement des opérations de développement prévues par le Gouvernement, je pro-

pose que la procédure d'apurement des droits fonciers soit liée à l'établissement ou plutôt, dans l'immense majorité des cas, à la révision de l'assiette cadastrale, et que celle-ci soit entreprise en priorité dans les îles ou les secteurs où le Gouvernement a des projets de développement concrets (8). Il ne serait pas utile de cadastrer les terres de l'intérieur des îles qui, n'étant pas utilisables ou n'ayant jamais été utilisées, n'ont pas un grand intérêt économique. Je ne vois pas non plus pourquoi on procéderait au bornage de certains atolls très peu habités alors que la révision du cadastre s'impose dans certaines îles hautes qui ont de réelles possibilités de développement. Je ferai remarquer enfin que l'existence de photos aériennes récentes qui sont disponibles dans le Territoire permettraient d'accélérer considérablement les opérations (9).

Dans les communes ou les sections de communes qui auraient été choisies, un juriste qui ne serait pas forcément un magistrat mais toute personne habilitée, et un géomètre, qui seraient assistés de deux représentants domiciliés de la population, procéderaient aux enquêtes nécessaires à la délivrance des titres de propriété et des plans parcellaires correspondants. Les opérations ayant été préalablement annoncées par les voies ordinaires, les non-résidents seraient invités à faire valoir leurs droits sur place ou à se faire représenter. Passé un certain délai, la juridiction civile ordinaire statuerait en dernier ressort sur la validité des titres de propriété.

---

(8) - Cela suppose bien entendu la définition d'une politique en la matière.

(9) - Selon M. LEDUC, Chef du Service du Cadastre, le temps nécessaire à l'ensemble des opérations pourrait être réduit d'un quart environ. Les photos aériennes fourniraient en outre un outil fondamental pour l'aménagement et permettraient de réunir les données de base nécessaires au lancement d'une enquête agricole dont les résultats paraissent indispensables à la définition de toute politique précise de développement rural.

Sur la base des documents établis qui devraient être mis à jour régulièrement, un fichier immobilier pourrait être constitué. Sur ces fiches pourraient être indiqués tous les actes portant transfert de la propriété; les généalogies établies lors des enquêtes pourraient leur être annexées; un double des fiches devrait être conservé au chef-lieu de la commune.

## 2. La conservation du patrimoine foncier

Par la délibération n° 74-143, du 19 Septembre 1974 publiée au J.O.P.F. du 31 Octobre de la même année, instituant la création de "zones agricoles protégées", le Territoire s'est donné l'outil nécessaire à "la conservation ou à la mise en valeur agricole" du patrimoine foncier. Ceci étant, comme l'a fait remarquer le Comité Economique et Social, le 19 Septembre 1978 dans ses remarques préliminaires au projet d'avis relatif au statut des baux ruraux ... "près de quatre ans après la création de ce texte, seule une zone agricole a été créée sur les "motu" de MAEVA à HUAHINE (et) une autre zone agricole protégée est en cours de création à PAPARA".

Je suggère donc, dans ce domaine, que les différentes enquêtes et les procédures administratives nécessaires au classement soient allégées, si cela est possible. Je rappelle qu'il existe déjà un certain mode spontané d'organisation de l'espace (concentration des secteurs urbains et touristiques, localisation des "latifundia" et des "microfundia", répartition des grands types d'utilisation du sol : cocoteraies, caféières, vanillières, cultures maraîchères ...) parfaitement repérable sur les photos aériennes qui, à cet égard, facilitent la tâche des aménageurs.

Il est douteux, ainsi que l'atteste l'exemple métropolitain, que la création de zones agricoles protégées soit une arme efficace contre la spéculation. On pourrait toute-

fois, comme l'a suggéré R. DUMONT (10), "pour modérer la hausse de prix des terrains agricoles", envisager la création, en les adaptant au contexte local, de "sociétés d'Aménagement Foncier et d'Équipement Rural (SAFER) qui, utilisant des crédits publics, auraient la priorité à l'achat des terres librement mises en vente. Elles pourraient ensuite les rétrocéder ou les louer. La mise en place d'une telle structure exigerait toutefois l'achèvement du Cadastre et l'adoption du statut des baux ruraux.

### 3. Le statut de l'exploitant

Je ne reviendrai pas ici sur le statut des locataires, fermiers et métayers, qui a fait l'objet d'un texte qui a été déposé sur le Bureau de l'Assemblée Territoriale, sinon pour souligner qu'il sera très largement applicable dans le cadre de l'indivision et pour peu que le contexte socio-économique et technique ait suffisamment évolué, notamment dans les archipels lointains, le jour où on aura trouvé "les moyens de garantir à l'exploitant, au planteur ou à celui qui améliore un fonds, qu'il jouira lui et ses héritiers du fruit de son travail".

Pendant longtemps, l'administration et les juristes ont considéré que la solution au problème consistait à faire accéder les co-indivisaires à la propriété individuelle en facilitant les partages. J'ai déjà indiqué (cf. supra p. 12 ), après d'autres auteurs (11), que toutes les mesures destinées à l'obtention d'un tel résultat avaient été prises et qu'elles n'avaient atteint ni l'objectif souhaité par les adversaires de l'indivision, ni eu, comme l'a souligné R. CALINAUD, "les

---

(10) - DUMONT R., s.d., p. 33.

(11) - BONNEAU R., 1965, p. 9; CALINAUD R., 1975-76, p. 21.

effets catastrophiques redoutés par ses partisans" (12).

Dans ce contexte, doit-on faciliter les partages, (par têtes, par souches) ou songer enfin à organiser l'indivision comme le suggérait l'Inspecteur GUILLAUME dès 1956 ?

Je voudrais indiquer d'entrée, qu'il n'y a aucune raison valable de freiner l'accession à la propriété individuelle quand, dans le cas de grands domaines, le morcellement consécutif à un partage classique ne compromet pas l'existence ou n'interdit pas la constitution d'exploitations agricoles viables. Dans cette éventualité, la création de "zones agricoles protégées" et l'adoption de mesures d'incitation à la production (cf. infra) suffiraient à garantir la vocation et la mise en valeur agricoles des terres concernées.

Le problème des partages se pose dans un contexte très différent pour la majeure partie des propriétés rurales. Convient-il de prendre le risque de dé-stabiliser davantage une société en pleine crise de destructuration (13) et plus particulièrement, dans le domaine socio-économique, de chasser les

---

(12) - R. CALINAUD, opus cité, p. 21, signale que "le nombre de demandes en partage portées devant le Tribunal de PAPEETE a été de 22 en 1973, 30 en 1974 et 51 en 1975 ... et encore la majorité d'entre elles ne concernent-elles que des partages par souche, si bien que l'indivision n'a pratiquement pas reculé". Un rapide survol des transcriptions effectuées à la Conservation des Hypothèques pendant les années 1976 et 1977 m'a permis de constater par ailleurs que la très grande majorité des partages (procédures en cours ou arrivées à leur terme) concernent des terres de TAHITI et de RAIATEA. Il y aurait une foule de dossiers en attente au "Service des Affaires de Terres" : leur provenance géographique ne doit pas être bien différente.

(13) - Maître GIRE, qui a eu la responsabilité du "Service des Affaires de Terres" à PAPEETE pendant quelques années, m'indiquait récemment que tout partage était un drame pour les intéressés.

agriculteurs de leurs terres et de morceler les exploitations existantes qui sont déjà à peine viables ?

En 1975, à la suite d'une mission effectuée aux Iles AUSTRALES (14), j'ai été conduit à introduire un "distinguo" entre :

. le cas des indivisions "étendues" qu'il conviendrait d'"organiser" dans le cadre général d'un assainissement du régime foncier, compte-tenu du fait que la procédure des partages, longue et compliquée, risque de paralyser l'exploitation.

. le cas des indivisions restreintes à une ou deux générations, où il conviendrait d'intervenir en appliquant ou en promulguant les textes du Code civil qui "tendent à éviter le morcellement excessif des terres" (15) ou qui permettent de recourir à l'attribution préférentielle au profit du conjoint survivant ou de tout héritier co-proprétaire, à charge de soulte, s'il y a lieu, en précisant que cette dernière poserait de redoutables difficultés financières à des personnes impécunieuses.

Je ne reprendrai pas aujourd'hui ces propositions pour les raisons suivantes :

. En ce qui concerne les indivisions "étendues", R. CALINAUD, qui est orfèvre en la matière, m'a fait remarquer (16) qu'elles ne sont dans l'ensemble, ni plus complexes, ni plus longues que celles restreintes à une ou deux générations et qu'en outre, "les partages étant pratiqués par souches" et comprenant "souvent plusieurs biens, voire plusieurs successions regroupées", elles produisent un morcellement moindre" que les petits partages opérés par têtes à une ou deux générations".

---

(14) - RAVault F., 1975.

(15) - Les différents textes en cause ont été analysés par CALINAUD R., 1975-76, pp. 9 - 10 - 11.

(16) - CALINAUD R., 1975-76, p. 10.

J'abonde maintenant d'autant plus dans son sens, qu'ayant acquis une meilleure connaissance du droit coutumier ces dernières années, je suis désormais convaincu qu'il n'est pas possible d'"organiser" l'indivision à un niveau plus étendu que celui du "opu hoe" (cf. infra p. 76 ).

. En ce qui concerne les textes relatifs au morcellement, il apparaît qu'ils ont déjà été promulgués "mais qu'ils ne sont guère utilisables". Quant à l'attribution préférentielle, elle est toujours, selon R. CALINAUD, difficilement applicable dans un Territoire où les exploitations agricoles constituent rarement des "unités économiques" au sens où on l'entend habituellement. Le financement de la soulte pose par ailleurs des problèmes difficiles. Je ne serais pas aussi formel que R. CALINAUD sur ces deux derniers points : depuis quelques années, il existe dans les Iles-De-La-Société des exploitations "modernes" et je ne vois pas pourquoi, dans l'avenir, les textes métropolitains qui pourraient contribuer à leur sauvegarde ne leur seraient pas appliqués. Reste posé, bien-entendu, le cas de toutes celles dont l'existence serait menacée lors d'un partage. R. CALINAUD, qui propose d'introduire le "droit de superficie" dans la réglementation locale a montré (17) que "la contradiction entre le droit de superficie et les règles du partage se résoud par l'attribution préférentielle". Encore faudrait-il disposer, comme il le suggère, d'un "texte législatif spécial" adapté à la situation foncière du Territoire. On pourrait peut-être solutionner le problème du financement en assimilant la soulte à un prêt à long terme et à faible taux d'intérêt.

Quelles que soient les possibilités, très limitées actuellement, offertes par les textes métropolitains, je pense qu'il n'est pas souhaitable, sauf cas d'espèces que j'ai signalés tout à l'heure, d'encourager l'accession à la propriété

---

(17) - CALINAUD R., 1975-76, p. 29.

individuelle : la structure foncière ne le permet pas. La seule politique qui, à mon sens, permette de constituer des exploitations agricoles viables consiste, d'une part, à conforter les droits de propriété "privatifs" que la coutume (cf. supra p.28 ) accorde aux planteurs sur leur oeuvre, et d'autre part, après avoir réduit l'étendue des indivisions complexes, au moyen du partage par souches, à créer, comme je l'ai proposé en 1975 à l'issue de ma mission aux Iles AUSTRALES (18) une "structure de concertation et de décision", qui, se substituant le cas échéant à un droit d'aînesse appelé à disparaître et qu'il n'est d'ailleurs pas souhaitable de voir se perpétuer, ou, comblant un vide, aurait une triple mission :

- . attribuer les terres non mises en valeur;
- . renouveler les plantations "à bout de souffle";
- . régler les litiges à l'amiable en premier ressort.

Je vais développer ces deux points brièvement.

- Reconnaître le droit du co-indivisaire à la propriété de ses plantations, même et surtout s'il s'agit de cultures pérennes, et rendre ce droit transmissible à ses héritiers, c'est reconnaître un élément fondamental du droit coutumier qui s'apparente à certains usages métropolitains que le Code civil n'a jamais abolis. R. CALINAUD, qui a déjà utilisé ce "droit de superficie" dans ses jugements, en a fait une longue analyse à laquelle je renvoie (19).

- L'existence et le bon fonctionnement de la "structure de concertation et de décision" qui pourrait être une société, une association, un groupement d'intérêt économique, devraient être subordonnés aux conditions suivantes :

. l'acte de constitution devrait être conclu par une partie seulement des co-propriétaires représentant par exemple

---

(18) - RAVault F., 1975, pp. 53-54.

(19) - CALINAUD R., 1975-76, pp. 26-32.

"la moitié du droit de propriété" et être "opposable aux autres co-indivisaires";

. le siège social serait fixé, comme me l'a suggéré R. CALINAUD, dans la section de commune où les ayants-droit ont le plus de terres;

. les formalités de convocation préalablement établies, les décisions devraient être prises à la majorité des présents, les opposants éventuels ayant la possibilité de porter les litiges devant le juge forain ou une juridiction communale qui trancheraient en dernier ressort.

A ce propos, R. CALINAUD n'est pas de mon avis sur ce point (20), je ne crois pas qu'il soit possible de s'en tenir à la stricte règle de la majorité des ayants-droit, car les intéressés risquant d'être dispersés dans toute la Polynésie Française, les décisions ne seraient jamais prises... Compte-tenu de l'allergie des Polynésiens à toute tâche administrative, je pense que les formules de gérance avec reddition de comptes devraient être réduites au strict minimum.

#### 4 - Les mesures d'incitation à la production

Dans un Territoire où la "surface agricole utile" est mesurée et le patrimoine foncier très largement sous-exploité, deux catégories de mesures incitant à la mise en valeur pourraient être envisagées :

- Les premières consisteraient à "obliger les propriétaires de terres incultes ou laissées à l'abandon depuis plus de cinq ans, soit de les mettre en valeur, soit de les céder à bail dans un délai de deux ans". Ces dispositions et

---

(20) - CALINAUD R., 1975-76, p. 42.

la marche à suivre ont été prévues dans le "projet de délibération portant statut des baux ruraux" adopté par le Conseil de Gouvernement (Titre X, Articles 53 à 56).

- Les secondes seraient d'ordre fiscal. Un impôt relatif à la propriété rurale non mise en valeur existe dans le Territoire depuis 1953, mais il n'a pratiquement jamais été mis en recouvrement. Le Conseil d'Etat, statuant sur un recours intenté par l'un des premiers imposés, a estimé que cet impôt comporte un certain nombre d'imperfections techniques qui font obstacle à sa mise en application. Il serait bon de porter remède à ces imperfections. A noter qu'il n'est pas besoin d'assiette cadastrale très précise pour repérer les "latifundia" incultes ...

R. DUMONT a montré par ailleurs (21) que la "taxe foncière ... est un facteur essentiel de développement agricole ... base première du décollage d'une économie générale autonome, à développement auto-entretenu ..." mais en contrepartie, elle suppose un encadrement technique dense, des organismes publics de commercialisation soutenant un réseau de coopératives ... et des prix élevés qui existent déjà en Polynésie Française. La levée d'une taxe foncière exigerait, quant à elle, la révision du Cadastre.

Une autre forme d'imposition, dissuasive de la spéculation foncière et peu difficile à asseoir, pourrait enfin frapper les plus-values réalisées à l'occasion des ventes de terrains.

Telles sont quelques unes des mesures qui, si elles étaient adoptées, pourraient contribuer à la relance de l'agriculture territoriale ... à condition bien entendu, comme l'a souligné R. CALINAUD (22) de disposer au préalable "de projets concrets de développement". Il ne suffit pas de changer le cadre juridique pour modifier la situation socio-économique ....

---

(21) - DUMONT R., s.d. p. 29.

(22) - CALINAUD R., 1975-76, p. 65.

ANNEXE I : PAPEARI : Répartition de la propriété individuelle en 1968

Catégorie des Propriétés	Propriétés appartenant à							
	Des Résidents		des non-résidents habitant					
			Zone urbaine		Monde rural		Hors Polynésie	
	Nombre	Taille (en ha.)	Nombre	Taille (en ha.)	Nombre	Taille (en ha.)	Nombre	Taille (en ha.)
0 (1) - 0,9	33	16,2382	12	6,3615	8	5,8077	3	1,0547
1 (2) - 4,9	21	46,6570	8	18,5962	-	-	1	1,5930
5 (3) - 9,9	3	25,9008	-	-	-	-	-	-
10 (4) - 19,9	2	22,9613	2	31,9909	1	13,1220	-	-
20 (5) - 29,9	-	-	-	-	-	-	-	-
30 (6) - 49,9	-	-	-	-	-	-	-	-
50 (7) ha et +	1	250,6720	1	118,1624	-	-	-	-
TOTAL .....	60	362,4183	23	175,1110	9	18,9297	4	2,6477

SOURCE : RAVALT F., 1977 a

ANNEXE II : PAPEARI : Répartition de la propriété Indivise en 1968

Catégorie des Propriétés	Propriétés appartenant à							
	des Résidents		des non-Résidents habitant					
			Zone urbaine		Monde Rural		Hors Polynésie	
	Nombre	Taille (en ha.)	Nombre	Taille (en ha.)	Nombre	Taille (en ha.)	Nombre	Taille (en ha.)
(1) 0 - 0,9	17	0,8319	1	0,8550	3	2,5625	-	-
(2) 1 - 4,9	20	52,2017	5	7,3834	3	7,5944	-	-
(3) 5 - 9,9	7	40,5681	-	-	-	-	-	-
(4) 10 - 19,9	5	61,9573	-	-	-	-	-	-
(5) 20 - 29,9	3	73,4643	-	-	-	-	-	-
(6) 30 - 49,9	1	35,0142	-	-	-	-	-	-
(7) 50 ha et +	1	303,2500	-	-	-	-	-	-
TOTAL .....	54	577,2875	6	8,2384	6	10,1569	-	-

SOURCE : RAVALT F., 1977a

ANNEXE III - La spéculation foncière dans les deux communes de  
la Côte Sud de TAHITI de 1959 à 1977

Prix m2 terrain nu PAPARA

Année	Nombre transferts	Prix moyen >5 transf.	Prix Minimum	Prix Maximum
1959	5	26	< 1	52
1960	6	59	2	129
1961	8	62	5	202
1962	3	-	6	49
1963	8	79	6	257
1964	17	106	2	368
1965	12	302	14	700
1966	47	244	15	700
1967	34	201	10	583
1968	60	353	2	729
1969	47	327	6	1256
1970*	52	427	8	1550
1971	57	385	69	800
1972	69	575	64	1519
1973	120	518	28	1450
1974	185	566	48	1250
1975	101	619	42	2985
1976	57	729	8	2638
1977	44	745	44	1859

Prix m2 nu MATAIEA

1959	1	-	-	44
1960	6	63	7	131
1961	5	76	3	123
1962	1	-	-	16
1963	7	30	> 1	91
1964	5	173	25	350
1965	4	-	15	140
1966	46	370	54	525
1967	28	321	4	532
1968	31	356	19	525
1969	14	293	2	493
1970*	9	262	16	400
1971	16	382	11	1045
1972	11	299	6	482
1973	3	-	350	2033
1974	8	403	23	700
1975	10	781	185	1100
1976	10	400	70	1000
1977	14	772	116	1931

\* : Transferts portant seulement sur six mois.

SOURCE : Autorisations de transfert de la propriété immobilière.

Prix m2 terrain nu PAPEARI 1959-1977

Année	Nombre transferts	Prix moyen > 5 transf.	Prix Minimum	Prix Maximum
1959	1	-	-	116
1960	7	5	>1	16
1961	1	-	-	3
1962	4	-	10	112
1963	3	-	4	103
1964	1	-	-	5
1965	3	-	6	24
1966	3	-	6	243
1967	10	87	3	150
1968	1	-	-	48
1969	1	-	-	40
1970*	1	-	-	155
1971	3	-	5	650
1972	3	-	50	670
1973	2	-	87	183
1974	5	249	54	502
1975	6	140	10	238
1976	24	1313	41	2593
1977	51	1125	31	2213

---

\* Transferts portant seulement sur six mois.

SOURCE : Autorisations de transfert de la propriété immobilière.

ANNEXE IV - PAPEARI : Les modes de faire-valoir en propriété individuelle en 1968

SITUATION	PLAINE					MONTAGNE		VALLEE					P - V	
	1	2	3	4	2 + 4	3	4	1	2	3	4	1 + 2 + 4		2,3
C	7	6						3			1			
Ca								2			1			
Mu				3			2	3		1				
Taro inondés	1			2										
Taro secs				2										
Patates	1													
Légumes	1			1										
-----														
C + Ca									1					
C + Mu	2		1									1		
C + Ca + Mu								1						
C + Mu + Taro	2													
C + Mu + Ma					1									
C + Mu								1			1			
Taro + L	2					1	1							
Taro + P + L				1										
Mu + Taro	2													
-----														
E	1			4										
C + E			3		1					1			1	1
-----														
TOTAL .....	19	6	4	13	2	1	3	10	1	2	3	1	1	1

- LEGENDE -

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1 - Faire-valoir direct. | (...) Exploitation collective.   |
| 2 - Location             | + Signe indiquant qu'une personne ou un groupe exerce plusieurs modes de faire-valoir  |
| 3 - Métayage             | , Signe indiquant qu'une personne (X personnes) ou un groupe exercent chacun un ou plusieurs modes de faire-valoir dans une tenure complexe. |
| 4 - Gardiennage          |  |
| C - Coprah               |  |
| Ca - Café                |  |
| Mu - Musacées            |  |
| P - Patates              |  |
| L - Légumes              |  |
| A - Ananas               |  |
| Ma - Manioc              |  |

SOURCE : RAVALT F., 1977a

ANNEXE V : PAPEARI : Les modes de faire valoir en propriété indivise en 1968

SITUATION	PLAIN E													MONTAGNE INDI.	VALLEE							P-V					
	INDIVIDUELLE				COLLECTIVE				MIXTE						INDIVIDUELLE		COLLECTIVE		MIXTE	INDIV.							
EXPLOITATION	1	2	3	4	2+4	1,1	2,4	1+ 2,1	1	2	(1+2)	(1),1	1,3	(1+2),1	1	3	1	2	3	4	2+4	1	2	(1+2)	(2),1	1	
MODES DE FAIRE VALOIR	1	2	3	4	2+4	1,1	2,4	1+ 2,1	1	2	(1+2)	(1),1	1,3	(1+2),1	1	3	1	2	3	4	2+4	1	2	(1+2)	(2),1	1	
C	15	7							2	1	4						2	1	1				2	3			
Ca																	4	1				2					
Mu	11																5		4								
Taro inondés	7																										
Taro secs	3			2											1		1										
P	1			1																							
L																	1										
A																1											
C + Ca	1																1										
C + Mu	3			1								1		1							1					1	
C + Ca + Mu	2																1										
Ca + Mu																	5										
P + Ma	2																										
Taros + L															1												
Taros + P + L																											
Mu + Taro															1												
Mu + Tarua																	1										
Mu + Ma	1																										
Mu + L	1																										
Mu + P + L	1																										
Mu + Tarua + Ma + L				1																							
E	1		1	1													2										
C + E	3		1	1	1	2	1	2					1	2			1		1								1
TOTAL .....	52	7	3	5	1	2	1	2	2	1	4	1	1	3	3	1	24	2	2	4	1	2	2	3	1		1

LEGENDE (cf. ANNEXE IV)

Source : RAVALT F., 1977 a.

REFERENCES

- BISSCHOP E. (de) - 1952 - De la situation critique du régime foncier dans les E.F.O. en général et en l'île RURUTU en particulier. Projet d'application de mesures à prendre en vue d'un redressement de cette situation, RURUTU, 17 p. multigr.
- BONNEAU R., - 1965 - Les problèmes de la tenure des terres en Polynésie Française - Cahier de Documentation n° 4, PAPEETE, 12 p. multigr.
- CALINAUD R., - 1975-1976 - Note sur l'indivision agraire et les baux ruraux en Polynésie Française. PAPEETE, 65 p. multigr.
- COPPENRATH G., s.d. - Le problème de l'indivision, 7 p. multigr.
- CROCOMBE R.G., - 1968 - La réforme des régimes fonciers, Document technique n° 159, Commission du Pacifique Sud, NOUMEA, 124 p. multigr. APPENDICES.
- DUMONT R., s.d. - Recherches en vue de l'élaboration d'un plan de développement de l'agriculture de la Polynésie Française demandées par l'Assemblée Territoriale, PAPEETE, 83 p. multigr. ANNEXES.
- FAGES J., - 1975 - Les Tahitiens de Nouvelle-Calédonie en 1974, Centre ORSTOM de PAPEETE, 57 p. multigr.
- FAGES J., RAVAUT F., RINGON G., ROBINEAU Cl., - 1970 - TAHITI et MOOREA. Etudes sur la Société, l'Economie et l'Utilisation de l'Espace, Travaux et Documents de l'ORSTOM n° 4.
- FINNEY B.R., - 1973 - Polynesian Peasants and Proletarians, Schenckman Publishing Company, CAMBRIDGE MASSACHUSSETS.
- GUILLAUME - 1956 - Etude de l'économie rurale de l'Océanie Française, rapport de mission, Publication du Service de l'Agriculture et des Eaux et Forêts, 2 tomes, ANNEXES, PAPEETE, multigr.

HANSON A., - 1973 - RAPA, une île polynésienne hier et aujourd'hui.  
Publications de la Société des Océanistes n° 33, Musée de  
l'Homme PARIS.

Institut d'Emission d'Outre-Mer - Rapport d'activité, Exercice 1976.

OTTINO P., - 1972 - RANGIROA, parenté étendue, résidence et terres dans  
un atoll polynésien - Editions Cujas, PARIS.

PANOFF M., - 1964 - Les structures agraires en Polynésie Française, Rapport  
d'une mission effectuée dans le cadre de l'ORSTOM (1961-1963),  
Ecole Pratique des Hautes Etudes, Vè et VIè sections, Centre  
Documentaire pour l'Océanie, 147 p. multigr.

PANOFF M., - 1966 - Un demi siècle de contorsions juridiques : le régime  
foncier en Polynésie Française de 1842 à 1892, "The Journal  
of Pacific History" CANBERRA, Volume I, pp. 115-127.

PANOFF M., - 1970 - La terre et l'organisation sociale en Polynésie -  
Petite bibliothèque Payot, PARIS.

Rapport sur la politique agricole du Gouvernement présenté à l'Assemblée  
Territoriale de la Polynésie Française le 4 Novembre 1963.

RAVAULT F., - 1967 - MAHAREPA, étude de structures agraires, ORSTOM, PARIS,  
114 p. pl. h.t. multigr.

RAVAULT F., - 1972 - L'origine de la propriété foncière des Iles-De-La-  
Société, essai d'interprétation géographique.  
Cah. ORSTOM, sér. Sci. Hum., Vol. IX, n° 1. pp. 21-24.

RAVAULT F., - 1974 - Le régime de l'exploitation en Polynésie Française,  
ORSTOM, Cah. Sér. Sci. Hum. Vol. XI, n°s 3-4, pp. 325-327.

RAVAULT F., - 1975 - L'Indivision aux ILES AUSTRALES, ORSTOM, PARIS, 57 p.  
multigr. ANNEXES.

RAVAULT F., - 1977 a - PAPEARI, l'organisation de l'espace dans un district de la Côte Sud de TAHITI. Centre ORSTOM de PAPEETE, 233 p. pl. h.t. multigr.

RAVAULT F., - 1977 b - A propos des baux ruraux, Bulletin de la Société des Etudes Océaniques, Tome XVI, n° 200, pp. 23-31.

RAVAULT F., - 1978 - Structures foncières et Economie du coprah dans l'archipel des TUAMOTU, Centre ORSTOM de PAPEETE, 164 p. multigr.

Service de l'Economie Rurale de la Polynésie Française, Bulletins de Statistiques agricoles, n°s 5, 6, 7, Années 1975, 1976, 1977.

TAUHITI, - 1978 - Petite publication illustrée d'Information de la Maison des Jeunes, Maison de la Culture de Polynésie Française, Numéro 24, 3ème trimestre.

Copyright ORSTOM 1979 : "Ne sont autorisées  
que les copies ou reproductions strictement  
réservées à l'usage privé du copiste et non  
destinées à une utilisation collective ..."  
(Loi du 11 Mars 1957).

## TABLE DES MATIERES

	<u>Pages</u>
AVANT-PROPOS .....	1
I - L'HISTORIQUE DE LA PROPRIETE .....	5
II - LE REGIME DE L'INDIVISION .....	15
1 - L'interprétation classique .....	15
2 - Le droit coutumier .....	16
a) La finalité du régime foncier .....	17
b) Les fondements socio-géographiques de la coutume	20
c) Le patrimoine .....	25
d) Les droits effectifs .....	28
e) Les possibilités d'accès au sol et ses modalités	30
f) Le système foncier .....	37
3 - Les altérations du droit coutumier .....	38
III- REGIME FONCIER ET SITUATION AGRICOLE .....	43
1 - La sécurité des tenures .....	46
2 - Les conditions d'accès aux terres et les modalités d'exercice de l'activité agricole .....	49
a) Les structures stricto-sensu .....	50
b) Les conséquences des structures sur les modes de faire-valoir .....	56
3 - La maîtrise sur le sol .....	59
IV - LA REFORME DU REGIME FONCIER .....	63
1 - La révision des droits fonciers .....	67
2 - La conservation du patrimoine foncier .....	71
3 - Le statut de l'exploitant .....	72
4 - Les mesures d'incitation à la production .....	77
ANNEXES .....	79
REFERENCES .....	85