

LES AFFAIRES DE TERRES

LES GUIDES PRATIQUES DU CABINET GRATTIROLA



CONSEILS POUR PRÉPARER UN DOSSIER AFFAIRES DE TERRES

PÔLE IMMOBILIER



// *En matière d'affaires de terres, il faut concentrer tous les moyens sur l'objectif réel de clarifier définitivement les droits des propriétaires.* //

Maître Miguel Grattirola

Appelées dans le langage technique local, les "affaires de terres", les procédures judiciaires relatives aux droits réels immobiliers sont, en Polynésie française, sont de plus en plus nombreuses.

En effet, les justiciables polynésiens veulent habiter chez eux, avoir une maison, recevoir leurs droits, partager, occuper leurs terres, honorer le patrimoine de leurs ancêtres, le défendre : autant de motivations tout à fait légitimes y compris chez les jeunes.

Rompue aux dossiers et procédures d'affaires de terre, le Cabinet Grattirola publie ce guide afin de faciliter la compréhension et la préparation des dossiers. Quels que soient les problèmes de droit qui peuvent être soulevés, cette phase de préparation est indispensable pour l'ouverture d'un dossier d'affaires de terres et peut se résumer en deux questions essentielles :



DE QUOI PARLE-T-ON ?



DE QUI PARLE-T-ON ?

PREMIÈRE ÉTAPE DE QUOI PARLE-T-ON ?

La désignation de la ou des terres doit être la plus complète possible, c'est un premier sous-dossier de votre dossier d'affaires de terres.

Le Cabinet Grattirola se charge des études foncières complètes des terres en litige mais il est recommandé, pour faciliter ce processus et en raccourcir la durée, d'obtenir les documents suivants après de la DAF ou du bureau des affaires foncières au préalable d'un premier rendez-vous :

- la ou les revendication(s) - également appelé tomité,
- toute inscription sur le ou les bien(s) concernés,
- tout PV de bornage,
- les comptes hypothécaires,
- tout plan cadastral,
- le ou les partage(s) passé(s) si il en existe,
- le ou les acte(s) de vente ou d'échange qui ont été signé(s) dans le passé (s'il agit d'actes sous seing privé, demander la transcription à la DAF),
- tout jugement ou arrêt de Cour d'appel ou de Cour de cassation
- tout rapport d'expertise
- tout PV et constat d'huissier
- et d'une manière générale, toute pièce relative à la situation des lieux, la contenance de la terre ou des terres, son occupation, les constructions réalisées, les permis de construire, etc.
- En cas d'occupation ancienne (usucapion), il est sera nécessaire de prévoir la production de témoignages écrits de la mains de témoins, avec copie d'une pièce d'identité (carte d'identité - passeport). Le but de ces témoignages est de prouver de façon précise la réalité et l'ancienneté (ou le caractère inexact ou récent) de l'occupation concernée. Toutes les preuves d'actes matériels de possession (constructions, plantations, entretien, etc.) doivent être versées au dossier.

Le but étant de créer un premier sous-dossier de votre dossier affaires de terres qui contient tous les éléments permettant de définir avec le plus de précision possible la désignation des terres, leur état, leur occupation, etc.

DEUXIÈME ÉTAPE DE QUI PARLE-T-ON ?

Dans un dossier d'affaires de terres, il est également indispensable de définir la ou les personnes concernées, c'est un deuxième sous-dossier de votre dossier d'affaires de terres.

Par personnes concernées, on entend à la fois les demandeurs et les adversaires. En matière foncière, l'élément fondamental est de pouvoir se rattacher au tomité et la validité d'une procédure foncière dépend de l'identification précise des personnes concernées par la ou les terre(s), et ceci même si ces personnes sont dans leur tort. En effet, oublier des personnes ayant des prétentions peut aboutir à des tierce oppositions, et donc à une importante perte de temps et à des frais supplémentaires.

Il existe donc 2 volets dans cette phase, les pièces qui concernent vos revendications et les pièces de la partie adverse qui concernent les revendications des revendications opposées.

Les pièces qui vous concernent :

- la généalogie complète et les actes d'état civil y afférents,
- les notoriétés après décès établies par les notaires, s'il y a lieu,
- le ou les rapport(s) d'expertises généalogique s'il y a lieu,
- le ou les jugement(s) ou arrêt(s) de Cour d'appel ou de Cour de cassation qui ont pu être prononcés en matière d'état civil.

Les pièces relatives aux adversaires :

- la généalogie complète et les actes d'état civil y afférents,
- les notoriétés après décès établies par les notaires, s'il y a lieu,
- le ou les rapport(s) d'expertises généalogique s'il y a lieu,
- le ou les jugement(s) ou arrêt(s) de Cour d'appel ou de Cour de cassation qui ont pu être prononcés en matière d'état civil.

À noter que si l'identité des adversaires est ignorée (en cas de squatters occupants des lieux sans droit ni titre), il faut un PV de constat d'huissier décrivant les lieux et leur état d'occupation, avec sommation interpellative aux occupants de décliner leur identité.



EN COMPLÉMENT...

CONSEILS UTILES

En préparant du mieux possible votre dossier d'affaires de terres avant tout rendez-vous, vous gagnerez un temps considérable. Il est recommandé de préparer autant de pièces possible avant votre rendez-vous au cabinet. Voici quelques conseils supplémentaires et n'hésitez pas à contacter le cabinet pour toute question concernant votre dossier d'affaires de terres.

1. En cas de nombre important d'ayants droits, il est conseillé de désigner un mandataire commun au sein de la famille qui sera chargé de rassembler les pièces et de venir voir notre cabinet pour la première étude du dossier.
2. Il est recommandé d'ouvrir une adresse email dédiée à la correspondance liée à la gestion du dossier. Cette adresse email sera celle utilisée par l'avocat pour communiquer plus facilement sur l'évolution du dossier.
3. Il est conseillé de scanner tous les documents qui concerne votre affaire de terre et de les conserver sur un support numérique (disque dur portable, clé USB, service Cloud, etc.)
4. Ne signez JAMAIS un document sans en avoir préalablement parlé à votre avocat.



CONTACTS UTILES	Adresse	Tel	Web & Email
Cabinet Grattirola	17 rue Clappier Immeuble Le Musiyan 98714 Papeete	40 410 828	www.cabinet-grattirola.com cabinetgrattirola@gmail.com
Direction des Affaires Foncières (DAF)	Rue Dumont d'Urville Immeuble Te Fenua BP 114 - 98713 Papeete	40 471 818	www.daf.pf communication@foncier.gov.pf
Tribunal Foncier	Avenue du Cdt. Destremeau Ancien Hôpital Vaiami BP 101- 98713 Papeete	40 800 100	Fax 40 800 101

A PROPOS PRÉSENTATION DU CABINET

Au sein du cabinet fondé en 1999, Maître Miguel Grattirola et son équipe vous accompagne dans tous vos besoins juridiques et le traitement de litiges techniques et complexes, dans le respect de nos valeurs chrétiennes et humaines.

Nous nous attachons à assister nos clients pour anticiper les situations conflictuelles, favoriser leur règlement amiable, ou définir une stratégie contentieuse. Nous conseillons également nos clients dans la négociation et la rédaction de tous types de contrats.

Grâce à une vision globale, une réactivité constante, des compétences pluridisciplinaires et une connaissance approfondie des juridictions administratives, judiciaires et arbitrales, nous délivrons des solutions pratiques et des réponses opérationnelles. Le cabinet est membre du réseau EuroJuris.



Le cabinet Grattirola entretient des partenariats privilégiés avec des correspondants dans plusieurs pays. Nous pouvons ainsi accompagner nos clients dans leurs projets à l'étranger grâce à la connaissance et la maîtrise de plusieurs systèmes juridiques.





DROIT IMMOBILIER ■ MANDATS IMMOBILIERS ■ AFFAIRES DE TERRES
INDEMNISATION DES VICTIMES ■ DROIT DES ASSURANCES
DROIT DES AFFAIRES ■ DROIT COMMERCIAL
DROIT DE LA FAMILLE ■ DROIT PÉNAL

WEB cabinet-grattirola.com

EMAIL contact@cabinet-grattirola.com

TEL 40 41 08 28

17 rue Clappier ■ Immeuble le Musiyan ■ 98714 Papeete



CabinetAvocatsGrattirola