12 février 2026
Tribunal judiciaire de Papeete
RG n° 24/00074

Tribunal Foncier

Texte de la **décision**

Entête

Copies authentiques délivrées le
Copies exécutoires délivrées le

MINUTE N° : 29
JUGEMENT DU : 12 février 2026
DOSSIER N° : N° RG 24/00074 - N° Portalis DB36-W-B7I-EQZ - 70C
AFFAIRE : [V] [S] [X] C/ [E] [K] [R], [J] [R], [F] [Q] épouse [R], [B] [R] (père), [G] [T], [L] [Y] [R], [D] [A], [C] [U] [R], [B] [R] (fils)

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE PAPEETE
section détachée de RAIATEA

TRIBUNAL FONCIER DE LA POLYNESIE FRANCAISE
siégeant à RAIATEA

JUGEMENT DU 12 FEVRIER 2026

DEMANDERESSE :

Madame [V] [S] [X]
née le [Date naissance 1] 1985 à [Localité 1]
de nationalité Française, demeurant [Adresse 1]
Comparante par Maître Jean-dominique DES ARCIS, avocat au barreau de POLYNESIE
DEMANDEUR,

DEFENDEURS :

Madame [E] [K] [R]
née le [Date naissance 2] 1989 à
de nationalité Française, demeurant [Adresse 2]
assignée à sa personne le 24 Octobre 2024
DEFENDEUR,

Monsieur [J] [R]
demeurant [Adresse 3]
assigné à sa personne le 24 Octobre 2024
DEFENDEUR,

Madame [F] [Q] épouse [R]
Mariée, demeurant [Adresse 4]
assignée à sa personne le 24 Octobre 2024
DEFENDEUR,

Monsieur [B] [R] (père)
Inconnu, demeurant [Adresse 5]
assigné à domicile le 24 Octobre 2024
DEFENDEUR,

Madame [G] [T]
demeurant [Adresse 6]
assignée à sa personne le 24 Octobre 2024
DEFENDEUR,

Monsieur [L] [Y] [R]
demeurant [Adresse 5]
assigné à sa personne le 24 Octobre 2024
DEFENDEUR,

Monsieur [D] [A]
demeurant [Adresse 6]
assigné à l'Etude le 24 Octobre 2024
DEFENDEUR,

Madame [C] [U] [R]
Inconnu, demeurant [Adresse 6]
assignée à domicile le 24 Octobre 2024
DEFENDEUR,

Monsieur [B] [R] (fils)
demeurant [Adresse 7]
assigné à sa personne le 24 Octobre 2024
DEFENDEUR,

INTERVENANT VOLONTAIRE

Monsieur [M] [P] [N]

né le [Date naissance 3] 1983 à [Localité 1]
de nationalité Française, demeurant [Adresse 8] (TAHITI)
a conclu ;
PARTIE INTERVENANTE,

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Lors des débats à l'audience publique du 12 Décembre 2025 à 08h30 ;

PRESIDENT : Michel SORIANO

JUGES ASSESSEURS : Robert FAAHU
: Gonzague MEYER

GREFFIER : Laina DEANE

Exposé du litige

PROCEDURE
Requête en Demande d'expulsion et/ou d'indemnités dirigée contre les occupants des lieux en date du 21 septembre 2024
Déposée et enregistrée au greffe le 30 octobre 2024
Numéro de Rôle N° RG 24/00074 - N° Portalis DB36-W-B7I-EQZ

DEBATS
En audience publique

JUGEMENT
Par mise à disposition au greffe le 12 février 2026
Par décision contradictoire
En matière civile et en premier ressort ;

Le tribunal foncier après en avoir délibéré,

Par requête reçue au greffe le 04 novembre 2024, [V] [X] a saisi le tribunal foncier de Polynésie française siégeant à RAIATEA à l'encontre de [E] [K] [R], [J] [R], [F] [Z] épouse [R], [B] [R] (père), [G] [T], [L] [R], [D] [A], [C] [R] et [B] [R] (fils) afin de :

Dire et juger que les défendeurs sont sans droit ni titre sur la terre [Adresse 9] à [Localité 2] (Tahaa)

Les condamner solidairement à remettre les lieux en état, procéder notamment à la démolition et à l'enlèvement des gravois en résultant et toutes les constructions qu'ils ont érigées, excepté la construction de Mme[E] [K] [R] et plantations qu'ils ont faites sur la terre de [Adresse 9], de façon générale, de remettre les lieux en l'état d'origine, ce dans le mois à compter du jour du jugement et ce, sous astreinte passées ce mois de 100.000 F CFP par jour de retard

Les condamner conjointement et solidairement à lui payer :
- 3.000.000 F CFP en réparation de son préjudice moral
- 3.000.000 F CFP en réparation de son préjudice financier
- 200.000 F CFP au titre des frais irrépétibles

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant voies de recours et sans caution

Les condamner aux dépens.

Par acte du 24 octobre 2024, Mme [X] a fait assigner les requis.
[R] [F] née [Q], [B] [R] (père), [L] [R], [J] [R], [B] [R] (fils), [D] [A], [E] [R], [I] [R] et [G] [T] ont déposé un écrit le 13 janvier 2025 dans lequel ils demandent au tribunal de :

« Vu l'urgence il y a contestation à toutes les demandes de Melle [V] [X]

Vu que les consorts et ayants droits de M. [W] à [H] qui n'ont aucun droit sur la terre [Adresse 10] PV 183 sise à [Localité 2] ou est bâtis sa maison et de ses familles soient expulser

Vu qu'elle n'était pas sur la terre [Adresse 9] PV 182 mais de celui de [Adresse 10] PV 183 soit expulser et ce seras justice
Recevoir madame [F] [R] née [Q] en toute ses demandes et d'y déclaré bien fondée

Dire et juger que Melle [V] [X] est sans droit ni titre sur la TERRE [Adresse 10] PV 183 sise à [Localité 2]

Condamner conjointement et solidairement M. [V] [X] à remettre les lieux en état, procéder notamment à la démolition et à l'enlèvement de des gravois et de toute les constructions qui s'y trouve qu'ils ont érigées, et toute les plantations qu'ils ont faites sur la terre [Adresse 10] PV 183 de façon générale, de remettre les lieux d'origine, ce dans le mois à compter du jour du jugement et ce sous astreinte passées ce mois de 300.000 frs CFP par jours de retard

Condamner et solidairement Melle [V] [X] à payer à MADAME [F] née [Q] et à toute sa famille

La somme de 500.000 f CFP en réparation pour préjudice subit injustement et illégalement

La somme de 500.000 f CFP en réparation de son préjudice financier

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir de voie de recours et sans caution

Condamner conjointement Melle [V] [X] aux entiers dépens. »

Ils exposent essentiellement :

- [V] [X] a commis l'erreur de construire sa maison sur la terre [Adresse 10] alors qu'elle devait la construire sur la terre

[Adresse 9] PV 182
- Toutes les souches de [W] à [H] ont bâti leur maison sur la terre de leur arrière arrière grand-mère, [O] à [PQ] mère de [DO] à [DP] et mère de la mère de [R] [F] née [Q], [MT] [Z]
- Ces familles ont été déboutées du partage des descendants de [W] à [H] du PV 182 par arrêt du tribunal supérieur d'appel de PAPEETE du 24 avril 1952
- Les terres des ancêtres des demandeurs ont fait l'objet de tromperie sur l'emplacement des terres
- La terre [Adresse 9] se situe actuellement en bord de mer et non au lieu invoqué par Mme [X].

Les requis ont déposé de nouvelles conclusions le 14 avril 2025 dans lesquelles ils reprennent leurs demandes, hormis celle au titre des dommages et intérêts en réparation du préjudice financier.

Ils font valoir que :

- Les deux terres [Adresse 10] et [Adresse 9], pour lesquelles la matrice cadastrale mentionne le PV 183, reviennent de plein à leur aïeul [ED] [CD], frère de l'arrière arrière grand-mère et revendiquant des terres suivant le journal officiel des Etablissements Français de l'Océanie en date du 31 août 1899
- Le PV 182 revient aux héritiers de [W] [H]
- Toute la souche de [W] [H] a construit sur la terre de leurs ancêtres

La demanderesse a déposé des conclusions en réponse et récapitulatives le 13 mars 2025 dans lesquels elle demande au tribunal de :

Dire et juger que les défendeurs sont sans droit ni titre sur la terre [Adresse 9] à [Localité 2] (Tahaa)

Les condamner conjointement et solidairement à remettre les lieux en état, procéder notamment à la démolition et à l'enlèvement des gravois en résultant et toutes les constructions qu'ils ont érigées, excepté la construction de Mme[E] [K] [R] et plantations qu'ils ont faites sur la terre de [Adresse 9], de façon générale, de remettre les lieux en l'état d'origine, ce dans le mois à compter du jour du jugement et ce, sous astreinte passées ce mois de 100.000 F CFP par jour de retard

Les condamner conjointement et solidairement à lui payer :

- 3.000.000 F CFP en réparation de son préjudice moral
- 3.000.000 F CFP en réparation de son préjudice financier
- 200.000 F CFP au titre des frais irrépétibles

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant voies de recours et sans caution

Ordonner l'interdiction à la famille [R] de se rendre sur la terre [Adresse 9] après remise en état des lieux

Ordonner l'homologation et la transcription des terres [Adresse 11], [Adresse 9] et [Adresse 10]

Condamner les requis conjointement et solidairement aux dépens.

Elle soutient essentiellement que :

- [PB] [UL], expert, désigné par ordonnance de référé du 10 novembre 2021 pour déterminer la position de la terre [Adresse 10] par rapport à [Adresse 9], a imparfaitement accompli sa mission puisqu'il globalise [Adresse 11] et [Adresse 9], ne précisant pas l'emplacement d'une terre par rapport à l'autre.

Par contre, il a délimité et positionné de façon précise [Adresse 10] sur laquelle [E] [R] a obtenu son permis de construction de sa maison

- Il résulte des conclusions du géomètre expert que [E] [R] a construit sa maison sur la terre [Adresse 9] sur laquelle elle

n’a aucun droit, sciemment dans la mesure où le permis de construire qu’elle a obtenu porte sur une construction qu’elle aurait dû faire sur la terre [Adresse 10]

- [B] [R] (fils) cultive la canne à sucre, tout comme l’association « TE EKALASIA O TE ATUA I FAATIA FAAHOU HIA » avec l’autorisation de Mme [F] [Z] épouse [R] et de [B] [R] (père)

- Maître [MJ] a relevé l’existence d’une construction en parpaings inachevée sur la terre [Adresse 9], appartenant à [J] [R], terre sur laquelle il n’a aucun droit

- Une nouvelle construction est en cours sur la terre [Adresse 9], appartenant à [L] [R], terre sur laquelle il n’a aucun droit
- La cocoteraie sur la terre [Adresse 9] est exploitée par [G] [T], [L] [R], [D] [A], [C] [R], sans autorisation

Par un écrit reçu au greffe le 6 mai 2025, [M] [P] [N] intervient volontairement en tant qu’ayant droit et arrière arrière petite fille de [NJ] [JG]. Elle souhaite être présente le 15 mai 2025 jour de l’audience afin de suivre l’affaire concernant le litige sur la terre [Adresse 12] à TAHAA.

Suite à l’ordonnance de clôture rendue le 15 mai 2025, l’audience de plaidoirie a été fixée au 12 décembre 2025.

Motivation

MOTIFS

Sur l’intervention volontaire de [M] [P] [N]

[M] [P] [N] soutient être ayant droit et arrière arrière petite fille de [NJ] [JG], prétendant avoir des droits sur la terre [Adresse 12].

Or, Mme [N] ne produit aucun élément démontrant que [NJ] [JG] a eu des droits sur la terre [Adresse 12].

En effet, il résulte du jugement rendu par ce tribunal le 10 janvier 1992 que la terre [Adresse 11] a été attribuée à M. [EQ] [CD] et la terre [Adresse 9] à M. [W] [H]. De plus, ce même jugement a relevé que « par la production d’un acte de vente notarié du 2 octobre 1939 transcrit à la Conservation des Hypothèques… Monsieur [MR] a [W] avait vendu les droits indivis qu’il possédait sur la terre [Adresse 9] dans la succession de son père [W] [H] à Madame [JN] [DN]… ».

Les pièces produites par Mme [N] ne permettent en aucune manière de rattacher sa souche à [EQ] [CD] ou M. [W] [H], attributaires de la terre [Adresse 12].

Son intervention volontaire sera dans ces circonstances rejetée.

Sur la demande d’expulsion de la terre [Adresse 9]

Une demande d'expulsion suppose d'examiner les droits des parties sur la terre litigieuse et l'occupation de celle-ci. En effet, pour avoir qualité et intérêt à agir en expulsion d’un occupant sans droit ni titre, le demandeur à l’expulsion doit être titulaire de droits de propriété sur la terre en litige.

Le demandeur à l’expulsion doit donc, pour être recevable en sa demande, justifier de ses droits de propriété sur la terre dont il souhaite voir le défendeur être expulsé.

La preuve de la propriété est libre et la valeur probante des éléments produits est laissée à l'appréciation du juge.

Si Mme [X] ne produit aucun élément de généalogie ou d'état civil pour ce faire, elle verse au débat le rapport d'expertise de M. [UL] du 30 octobre 2024, désigné par ordonnance du tribunal civil de la section détachée de Raiatea en date du 10 novembre 2021, afin de procéder à la délimitation des terres [Adresse 10] et [Adresse 9], l'une par rapport à l'autre, et dans lequel elle apparaît en qualité de demanderesse.

De plus, elle produit un jugement rendu par le tribunal d'Uturoa, chambre civile, le 10 janvier 1992 qui constate que la terre [Adresse 9] a été attribuée, selon certificat de propriété enregistré à [Localité 1] le 29 mars 1909 à [W] [H], dont elle est ayant droit.

Mme [X] justifie ainsi de sa qualité à agir.

La demanderesse produit un procès-verbal de constat du 12 octobre 2023 duquel il ressort que :

- Présence de divers matériaux sur la parcelle PL [Cadastre 1] côté mer, dont un stock important de parpaings et de fers à béton
- Présence sur la droite de la parcelle PL [Cadastre 1] côté montagne d'une construction sur la portion de terre désignée comme étant la terre [Adresse 10] par le géomètre et appartenant à la famille [R]
Présence d'un champ de cannes à sucre sur la gauche
- En empruntant le chemin de terre, à gauche de celui-ci, présence d'une cocoteraie. [F] [R] et [B] [R], rencontrés sur place, confirment exploiter cette terre
- A proximité immédiate du tas de cocos, présence d'un tas de sable, clôturé de tôles ondulées
- En surplomb de la cocoteraie, présence d'une construction inachevée, avec un petit faré à côté
- Autour de la construction appartenant à Mme [X], sur la parcelle PL [Cadastre 2], présence de champs de canne à sucre
- En empruntant à nouveau le chemin desservant la parcelle PL [Cadastre 2], direction vers le haut de cette dernière, présence d'une large extraction de terre au niveau de l'extrémité droite de la parcelle
- En contrebas du chemin à gauche, présence d'une décharge où divers déchets sont brûlés
- Un peu plus haut sur la parcelle, présence d'un nouveau tas de parpaings stocké sur une terrasse, M. [R] confirmant que ces matériaux lui appartiennent
- Présence également d'une construction en parpaings inachevée, édifiée par [J] [R], sur un remblai créé par [XT] [KJ], selon les dires des divers intervenants
- Présence d'une seconde extraction de terre avec du bois qui a été brûlé et d'un tas de déchets de canne à sucre. M. [R] précise que ces terrassements ont été réalisés par [XT] [KJ] mais que les déchets proviennent de sa culture de canne à sucre

- Présence de divers chemins en terre entretenus et régulièrement empruntés partant vers le haut de la montagne. M. et Mme [R] indiquent que le premier chemin rejoint la construction de [E] [R] et a été tracé par eux-mêmes. Les deux autres chemins auraient été tracés par [XT] [KJ].
- L'huissier annexe à son procès-verbal un cliché datant du 17 septembre 2023 où il constate qu'un camion benne rempli de terre descend du haut de la parcelle PL [Cadastre 2].

La demanderesse reconnaît expressément que le rapport de M. [UL] du 30 octobre 2024 ne délimite pas les parcelles [Adresse 11] et [Adresse 9], ces dernières étant regroupées sous le numéro PL [Cadastre 2].

Or, il n'est pas contestable que Mme [X] ne détient des droits que sur la terre [Adresse 9].

Les constatations de l'huissier de justice ont été réalisées sur la parcelle PL [Cadastre 2] sans qu'aucun élément ne viennent démontrer que les constructions litigieuses et autres déchets, matériaux et cultures se trouvent bien sur la terre [Adresse 9].

Le jugement susvisé du 10 janvier 1992 prévoit d'ailleurs que la terre [Adresse 11] a été attribuée à [EQ] [CD].

Ce faisant, en l'absence de précisions complémentaires sur les implantations litigieuses, Mme [X] sera déboutée de ses demandes d'expulsion et de remise en état.

Sur la demande d'expulsion de la terre [Adresse 10]

Le tribunal reprend son argumentation développée concernant la demande d'expulsion présentée par Mme [X].

En effet, les défendeurs ne produisent aucun élément démontrant que la souche de [W] [H] aurait construit sur la terre de leurs ancêtres.

Ils seront dans ces circonstances déboutés de ce chef.

Sur les demandes accessoires

Les parties succombant dans leurs prétentions ne sauraient prétendre à des dommages et intérêts et à une somme au titre des frais irrépétibles.
Elles conserveront à leur charge les frais qu'elles ont exposés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant après débat en audience publique, par mise à disposition au greffe, contradictoirement, en matière civile et en premier ressort :

DEBOUTE [M] [P] [N] de sa demande en intervention volontaire,

DEBOUTE [V] [X] de toutes ses demandes,

DEBOUTE [R] [F] née [Q], [B] [R] (père), [L] [R], [J] [R], [B] [R] (fils), [D] [A], [E] [R], [I] [R] et [G] [T] de toutes leurs demandes,

DIT n'y avoir lieu de faire application des dispositions de l'article 407 du code de procédure civile de Polynésie française,

DIT que chaque partie conserve à sa charge ses propres dépens,

En foi de quoi la minute a été signée par le Président et le Greffier.

Le Greffier, Le Président,

Laina DEANE Michel SORIANO