



**MARIE EFTIMIE-SPITZ**

DEA DE DROIT PUBLIC  
MAITRISE DE DROIT PUBLIC ET EUROPEEN  
MAITRISE DE DROIT PRIVE  
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

**BRICE DUMAS**

AVOCAT AU BARREAU DE NEW YORK  
MASTER DROIT DES AFFAIRES ET  
FISCALITE

**LORIS PEYTAVIT**

MASTER 2 DROIT DES AFFAIRES  
SECTEUR FINANCIER

B A R R E A U D E P A P E E T E

Monsieur le Rédacteur en Chef

Par courriel

*N/Réf: « Conférences de presse » de M. Joinville POMARE – DROIT DE REPONSE*

Cher Monsieur,

En ma qualité des sociétés DELANO 6 et DELANO 7, je réagis suite aux innombrables fausses déclarations de M. Joinville POMARE.

Dans notre République, il est faux de le prétendre « royal », et c'est la première fausse information qu'il vous donne.

Il n'est qu'un citoyen et un justiciable comme un autre, même descendant de l'éminente Reine Pomare IV.

Ce n'est qu'un justiciable qui a échoué, dans toutes les étapes judiciaires jusqu'à ce jour, à tenter de démontrer qu'une tante lui aurait donné une terre qui se situerait quelque part à côté ou dans le Domaine de Papearia.

Il est important de ramener ce litige à sa juste mesure et j'espère qu'il ne suffit pas de vous appeler tous les jours pour finalement gagner du crédit auprès de l'opinion publique.

En tous cas, je crois devoir vous aider à vous prémunir contre les fausses informations.

\*  
\* \*  
\*

1



**MARIE EFTIMIE-SPITZ**

DEA DE DROIT PUBLIC  
MAITRISE DE DROIT PUBLIC ET EUROPEEN  
MAITRISE DE DROIT PRIVE  
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

**BRICE DUMAS**

AVOCAT AU BARREAU DE NEW YORK  
MASTER DROIT DES AFFAIRES ET  
FISCALITE

**LORIS PEYTAVIT**

MASTER 2 DROIT DES AFFAIRES  
SECTEUR FINANCIER

EN PARTENARIAT AVEC :

B A R R E A U D E P A P E E T E

1. Sur la situation judiciaire à ce jour.

Par jugement du 18 octobre 1995, la SCI LES HAUTS DE PAPEARIA a été reconnue propriétaire par titre, l'action en revendication fantaisiste des consorts POMARE déclarée irrecevable, et les consorts POMARE expulsés avec le concours de la force de publique :

**« Dit irrecevable pour défaut de qualité la revendication des consorts POMARE, et déboute les défendeurs de l'ensemble de leurs demandes reconventionnelles ;**

*Dit que par titre la société requérante est propriétaire de la partie haute du domaine dit de PAPEARIA sis à Punaauia et par elle acquis lors de la dissolution partage la société dite « Le Lotus » pour une superficie de l'ordre de 150 ha ;*

*La dit par suite recevable et bien fondée en ses demandes ;*

*Ordonne en conséquence aux défendeurs de libérer la partie de la terre sus décrite qu'ils occupent sans droit ni titre de la personne et de leurs biens, ainsi que des personnes et des biens de tous occupants de leur chef, dans le mois suivant signification du présent jugement, et ce, à peine d'une astreinte provisoire de 10 000 XPF par jour de retard passé ce délai ;*

*Dit qu'à défaut, ils pourront être expulsés avec, au besoin, le concours de la force publique,*

**Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement (...)** »

Par arrêt du 8 février 2007, la Cour d'Appel, qui a reconnu propriétaires les sociétés DELANO et LES HAUTS DE PAPEARIA a encore dit :

*« Déboute M. Joinville POMARE de ses demandes,*

*Déboute les consorts Nora, Otilia, Léopold et Marinella POMARE de l'ensemble de leurs demandes,*

*Déboute M. Narcisse POMARE de l'ensemble de ses demandes ».*

Cet arrêt a fait l'objet d'une cassation.

Par arrêt du 17 mars 2016, la Cour d'Appel, qui a statué sur seulement une partie des demandes des sociétés DELANO 3, DELANO 4 et DELANO 5, puis a de nouveau et toujours :

**« Dit irrecevable pour défaut de qualité la revendication des consorts POMARE et les déboute de l'ensemble de leurs demandes ;**

COURRIEL : [legisvox.francoise@gmail.com](mailto:legisvox.francoise@gmail.com) / [mes@mail.pf](mailto:mes@mail.pf) / [legisvox.mes@gmail.com](mailto:legisvox.mes@gmail.com)

SKYPE : legisvox • TELEPHONE : (689) 40 41 25 01 • TELECOPIE : (689) 40 41 24 97

CENTRE VAIMA 3EME E. BUREAU N°98 BP 40 002 98 714 PAPEETE - TAHITI - POLYNESIE FRANÇAISE



**MARIE EFTIMIE-SPITZ**

DEA DE DROIT PUBLIC  
MAITRISE DE DROIT PUBLIC ET EUROPEEN  
MAITRISE DE DROIT PRIVE  
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

**BRICE DUMAS**

AVOCAT AU BARREAU DE NEW YORK  
MASTER DROIT DES AFFAIRES ET  
FISCALITE

**LORIS PEYTAVIT**

MASTER 2 DROIT DES AFFAIRES  
SECTEUR FINANCIER

B A R R E A U D E P A P E E T E

Suivant arrêt de la Cour de cassation du 23 janvier 2020, il a été statué comme suit :

*«Casse et annule, mais seulement en ce qu'il a dit irrecevable pour défaut de qualité la revendication des consorts POMARE et les a déboutés de l'ensemble de leurs demandes, et en ce qu'il a constaté que les conditions acquisitives de la prescription abrégée et de la prescription trentenaire n'étaient pas réunies au bénéfice des sociétés LES HAUTS DE PAPEARIA, DELANO, DELANO 3, DELANO 4 et DELANO 5, et a débouté lesdites sociétés de l'ensemble de leurs demandes, l'arrêt rendu le 17 mars 2016, entre les parties, par la Cour d'appel de Papeete ;*

*Remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'Appel de Papeete autrement composée ;*

En l'état antérieur de l'arrêt du 17 mars 2016, puisque les sociétés ne sont plus déboutées et que M. POMARE n'est plus déclaré irrecevable, nous sommes en l'état d'un appel de M. POMARE et consorts du jugement exécutoire du 18 octobre 1995 qui les déclare irrecevables et infondés et les expulse.

3

C'est la dure réalité judiciaire à laquelle M. POMARE ne se résout pas.

\*

\* \*

\*

## 2. Sur les doutes de contenance du domaine de Papearia de 184 ha

Il peut être ici brièvement rappelé les circonstances légales de la délimitation du domaine de Papearia.

Sur le fondement de la loi tahitienne de 1852 et du décret du 24 août 1887, simplifiant les déclarations de propriété, l'arrêté du 4 octobre 1913 crée le Service topographique chargé de procéder au bornage et au levé des plans parcellaires : les géomètres ont pour mission de procéder aux relevés préliminaires puis, sous le contrôle du Conservateur, de procéder au bornage des terres.

Il ne s'agit pas d'une faculté pour les propriétaires, car toute entrave est sanctionnée par une amende, et en cas de récidive, par une peine d'emprisonnement, comme il est dit à l'article 21 §2.

COURRIEL : [legisvox.francoise@gmail.com](mailto:legisvox.francoise@gmail.com) / [mes@mail.pf](mailto:mes@mail.pf) / [legisvox.mes@gmail.com](mailto:legisvox.mes@gmail.com)

SKYPE : legisvox • TELEPHONE : (689) 40 41 25 01 • TELECOPIE : (689) 40 41 24 97

CENTRE VAIMA 3EME E. BUREAU N°98 BP 40 002 98 714 PAPEETE - TAHITI - POLYNESIE FRANÇAISE



**MARIE EFTIMIE-SPITZ**

DEA DE DROIT PUBLIC  
MAITRISE DE DROIT PUBLIC ET EUROPEEN  
MAITRISE DE DROIT PRIVE  
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

EN PARTENARIAT AVEC :  
**BRICE DUMAS**

AVOCAT AU BARREAU DE NEW YORK  
MASTER DROIT DES AFFAIRES ET  
FISCALITE

**LORIS PEYTAVIT**  
MASTER 2 DROIT DES AFFAIRES  
SECTEUR FINANCIER

B A R R E A U D E P A P E E T E

L'arrêté du 9 août 1927 détermine les moyens de mission de service public en charge de l'exécution de la loi tahitienne de 1852.

Les articles 4 et 6 prévoient, qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois après dépôt du plan au service topographique, les propriétaires non présents lors des opérations, étaient forclos à faire opposition.

Dans le Journal Officiel des Etablissements Français de l'Océanie du 31 août 1946, le service topographique a fait publier l'avis officiel invitant les propriétaires à être présents.

Le procès-verbal n° 39 de la terre « *domaine Papearia* » de M. Ripley GOODING, a été dressé les 7, 14, 19, 20 et 21 mai 1947, et sa superficie a été arrêtée, après arpentage durant ces 5 jours, à une superficie de 184 ha 31a 20ca.

Le procès-verbal n° 39 a été établi conformément aux dispositions de l'arrêté du 9 août 1927 en présence du propriétaire et de TOUS les propriétaires riverains :

- M. TAPUTUARAI, propriétaire de la parcelle n° 36, sur le PV n°36,
- M. Ripley GOODING, propriétaire de la parcelle n° 37, sur le PV n°37,
- Mme Olga DROLLET, propriétaire de la parcelle n° 40, sur le PV n°40 et celle de M. GOODING en tant que riverain,
- M. Ripley GOODING, propriétaire de la parcelle n° 38, sur le PV n°38.

4

Il est certifié exact par le Président du Conseil de district, M. TEHEI, le lever du plan et la délimitation ayant été effectués conformément aux textes par le géomètre principal de la Brigade topographique.

Ce procès-verbal, qui détermine donc le 21 mai 1947, la plus exacte superficie du titre de propriété du 4 décembre 1936 de M. Ripley GOODING n'est pas contestable parce que la propriété des terres qui le composait était actée depuis plus de 10 ans, et que les autorités se sont contentées de calculer arithmétiquement sa superficie.

Ces opérations cadastrales ont concerné, pour la seule Commune de PUNAAUIA, entre la limite de FAAA et la Vallée de la Punaruu, 240 parcelles, et se sont étalées sur une durée allant de mars 1947, conformément au procès-verbal n° 1, à août 1948, conformément au procès-verbal n° 239.

Il aura donc fallu 18 mois dans le Tahiti des années 1947 et 1948, sur une portion de la route de ceinture de 8 kms, pour la réalisation de ces opérations, 18 mois durant lesquels

GOURRIEL : [legisvox.francoise@gmail.com](mailto:legisvox.francoise@gmail.com) / [mes@mail.pf](mailto:mes@mail.pf) / [legisvox.mes@gmail.com](mailto:legisvox.mes@gmail.com)

SKYPE : legisvox • TELEPHONE : (689) 40 41 25 01 • TELECOPIE : (689) 40 41 24 97

CENTRE VAIMA 3EME E. BUREAU N°98 BP 40 002 98 714 PAPEETE - TAHITI - POLYNESIE FRANÇAISE



**MARIE EFTIMIE-SPITZ**

DEA DE DROIT PUBLIC  
MAITRISE DE DROIT PUBLIC ET EUROPEEN  
MAITRISE DE DROIT PRIVE  
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

**BRICE DUMAS**

AVOCAT AU BARREAU DE NEW YORK  
MASTER DROIT DES AFFAIRES ET  
FISCALITE

**LORIS PEYTAUIT**

MASTER 2 DROIT DES AFFAIRES  
SECTEUR FINANCIER

B A R R E A U D E P A P E E T E

**AUCUN des consorts POMARE, ni quiconque, ne s'est manifesté pour faire valoir un quelconque droit sur la parcelle issue du PV n° 39.**

Le 15 janvier 1949, le Service topographique invitait les propriétaires absents à former opposition s'il y avait lieu aux procès-verbaux de bornage dressés en leur absence.

AUCUN des consorts POMARE n'a non plus réagi à la publication de la propriété de M. GOODING.

Ces opérations ont aussi mis en évidence que les erreurs de superficie étaient courantes et importantes, notamment pour le domaine de Te Tavake d'une superficie de **74 ha 57a 60ca** là où, en 1886, les titres laissaient penser aux propriétaires que les abornements de celui-ci devait conduire à une superficie de **36ha 28a 26ca**.

L'erreur a été commise non pas dans le sens où 100 ha ont été rajoutés en 1947, mais bien dans le sens où 100 ha manquaient dans la désignation du domaine acquis à la barre par Monsieur GOODING en 1936, lequel était constitué de plusieurs successions de vente de plusieurs terres finalement toutes acquises par la Caisse agricole.

D'ailleurs, la Polynésie française, et notamment la Direction des Affaires foncières ont bien établi dans une note extrêmement documentée du 23 mai 2017 que la contenance du Domaine de Papearia n'avait jamais varié et était bien celle qui a été cadastrée en 1947 pour **184ha**, les références antérieures à cette opération, pour une superficie moindre, étant complètement erronées.

5

**Ainsi, en réalité, il n'existe aucun litige de contenance sur le domaine de PAPEARIA.**

\*  
\* \*  
\*

**3. Sur le droit de construire reconnu par le juge administratif malgré l'arrêt du 17 mars 2016, aujourd'hui disparu dans les limbes de l'erreur judiciaire.**

Par plusieurs arrêts du 25 septembre 2018, la Cour administrative d'appel de Paris a dit que les propriétaires pouvaient construire, et ce, malgré l'arrêt du 17 mars 2016, dans les termes suivants :

*« 5. Considérant que si, par un arrêt du 17 mars 2016, la Cour d'Appel de Papeete a été amenée à se prononcer sur certains aspects du droit de propriété de terrains devenus le lotissement Miri dans un litige opposant les consorts POMARE en leur qualité d'héritiers*

COURRIEL : [legisvox.francoise@gmail.com](mailto:legisvox.francoise@gmail.com) / [mes@mail.pf](mailto:mes@mail.pf) / [legisvox.mes@gmail.com](mailto:legisvox.mes@gmail.com)

SKYPE : legisvox • TELEPHONE : (689) 40 41 25 01 • TELECOPIE : (689) 40 41 24 97

CENTRE VAIMA 3EME E. BUREAU N°98 BP 40 002 98 714 PAPEETE - TAHITI - POLYNESIE FRANÇAISE



**MARIE EFTIMIE-SPITZ**

DEA DE DROIT PUBLIC  
MAITRISE DE DROIT PUBLIC ET EUROPEEN  
MAITRISE DE DROIT PRIVE  
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

**BRICE DUMAS**

AVOCAT AU BARREAU DE NEW YORK  
MASTER DROIT DES AFFAIRES ET  
FISCALITE

**LORIS PEYTAUIT**

MASTER 2 DROIT DES AFFAIRES  
SECTEUR FINANCIER

B A R R E A U D E P A P E E T E

*de la reine POMARE IV à certaines sociétés civiles immobilières qui avaient autrefois acquis puis revendu ces parcelles, la juridiction judiciaire n'a pas statué sur la qualité de propriétaire de la parcelle au titre de laquelle M. BAUER sollicitait une autorisation de construire, l'objet du différend dont était saisi cette cour portant sur une question distincte ;*

*qu'il ne peut se déduire ni du dispositif de cet arrêt qui déboute les consorts POMARE et les sociétés civiles immobilières, seules parties au litige, ni des motifs qui en sont le support nécessaire que la Cour d'Appel de Papeete aurait remis en cause le droit de propriété sur le fondement duquel le pétitionnaire avait présenté sa demande, que s'il est vrai que certains éléments de la motivation de cet arrêt pourraient être susceptibles de nourrir dans l'avenir de nouvelles procédures, **cette décision judiciaire ne permettait pas à l'administration de contester sérieusement le droit de M. BAUER, qui reste propriétaire apparent, à déposer sa demande de permis de construire** ;»*

Du temps où il existait, cet arrêt n'était pas un obstacle au droit de construire des propriétaires.

\*

\* \*

\*

**4. En résumé, je vous remercie de publier le droit de réponse ci-joint :**

6

Le jugement exécutoire du 18 octobre 1995, a reconnu la SCI LES HAUTS DE PAPEARIA propriétaire par titre du domaine de Papearia, déclaré irrecevable l'action en revendication fantaisiste des consorts POMARE et ordonné leur expulsion avec le concours de la force publique.

L'arrêt du 8 février 2007, la Cour d'Appel, qui a reconnu propriétaires les sociétés DELANO et LES HAUTS DE PAPEARIA a encore débouté tous les consorts POMARE.

Le 17 mars 2016, la Cour d'Appel, a de nouveau et toujours déclaré irrecevable M. Joinville POMARE et consorts.

Le 23 janvier 2020, cet arrêt a été cassé mais cela revient au même car la Cour de cassation a remis en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant, c'est-à-dire en l'état d'un appel de M. POMARE et consorts du jugement exécutoire du 18 octobre 1995 qui les déclare irrecevables et infondés et les expulser.

TRENTE ANS après ses prétentions, il est donc encore et toujours irrecevable et infondé en ses droits...

**GOURRIEL : [legisvox.francoise@gmail.com](mailto:legisvox.francoise@gmail.com) / [mes@mail.pf](mailto:mes@mail.pf) / [legisvox.mes@gmail.com](mailto:legisvox.mes@gmail.com)**

**SKYPE : legisvox • TELEPHONE : (689) 40 41 25 01 • TELECOPIE : (689) 40 41 24 97**

**CENTRE VAIMA 3EME E. BUREAU N°98 BP 40 002 98 714 PAPEETE - TAHITI - POLYNESIE FRANÇAISE**



**MARIE EFTIMIE-SPITZ**

DEA DE DROIT PUBLIC  
MAITRISE DE DROIT PUBLIC ET EUROPEEN  
MAITRISE DE DROIT PRIVE  
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

**BRICE DUMAS**

AVOCAT AU BARREAU DE NEW YORK  
MASTER DROIT DES AFFAIRES ET  
FISCALITE

**LORIS PEYTAVIT**

MASTER 2 DROIT DES AFFAIRES  
SECTEUR FINANCIER

B A R R E A U D E P A P E E T E

C'est la dure réalité judiciaire à laquelle M. POMARE ne se résout pas, retranché désormais dans une posture de nature délinquante, multipliant les faits de nature à être qualifiés d'injures, de violences, de menaces, de tentative d'extorsion de fond, de diffamations, de dégradations mobilières et immobilières, de soustraction frauduleuse d'eau.

Lors des opérations de cadastrage de 1947, la terre « *domaine Papearia* » de M. Ripley GOODING, a été cadastrée les 7, 14, 19, 20 et 21 mai 1947, et sa superficie a été arrêtée, après arpentage durant ces 5 jours, à une superficie de **184 ha 31a 20ca.** en présence de **TOUS les propriétaires riverains.**

Il a fallu 18 mois dans le Tahiti des années 1947 et 1948, sur une portion de la route de ceinture de 8 kms, pour la réalisation de ces opérations, **18 mois durant lesquels AUCUN des consorts POMARE, ni quiconque, ne s'est manifesté pour faire valoir un quelconque droit sur la terre domaine de Papearia.**

Le 15 janvier 1949, le Service topographique invitait les propriétaires absents à former opposition s'il y avait lieu aux procès-verbaux de bornage dressés en leur absence.

AUCUN des consorts POMARE n'a non plus réagi à la publication de la propriété de M. GOODING.

La Polynésie française, et notamment la Direction des Affaires foncières ont bien établi dans une note extrêmement documentée du 23 mai 2017 que la contenance du Domaine de Papearia n'avait jamais varié et était bien celle qui a été cadastrée en 1947 pour **184ha**, les références antérieures à cette opération, pour une superficie moindre, étant complètement erronées.

**Ainsi, en réalité, il n'existe plus aucun litige de contenance sur le domaine de PAPEARIA.**

M. POMARE incrimine Me LEJEUNE, qui n'était même pas sur le territoire en 1947...

Par plusieurs arrêts du 25 septembre 2018, la Cour administrative d'appel de Paris a dit que les propriétaires apparents, dès lors que leurs titres ne sont pas annulés par le juge judiciaire, pouvaient construire, et ce, malgré l'arrêt du 17 mars 2016.



**MARIE EFTIMIE-SPITZ**

DEA DE DROIT PUBLIC  
MAITRISE DE DROIT PUBLIC ET EUROPEEN  
MAITRISE DE DROIT PRIVE  
MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

**BRICE DUMAS**

AVOCAT AU BARREAU DE NEW YORK  
MASTER DROIT DES AFFAIRES ET  
FISCALITE

**LORIS PEYTAVIT**

MASTER 2 DROIT DES AFFAIRES  
SECTEUR FINANCIER

B A R R E A U D E P A P E E T E

Maintenant que cet arrêt a été annulé comme toute erreur judiciaire, c'est dire si aujourd'hui il n'y a, en réalité aucun obstacle aux droits des propriétaires de MIRI, en droit d'aspirer à une paix... royale. »

\*  
\* \*  
\*

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de ma considération distinguée et dévouée.

A Papeete, le 12 août 2020

Marie EFTIMIE-SPITZ

8