

REPUBLIQUE FRANCAISE

Nouvelle-Calédonie

PROVINCE SUD

SECRETARIAT GENERAL

N° 2-99/APS

Du 1^{er} mars 1999

R A P P O R T

à

l'assemblée de Province

OBJET : modernisation de la réglementation des lotissements et groupes d'habitations et du permis de construire en vue notamment de faciliter la commercialisation des lots et de simplifier les procédures pour les petites propriétés.

P. J. : - un projet de délibération
- un projet de circulaire

Depuis 1951, quelle que soit l'importance des opérations, le lotissement et le groupe d'habitations sont assujettis à la même procédure d'autorisation. Il vous est proposé plusieurs modifications de la réglementation dont les principales dans le but de simplifier et d'accélérer les procédures pour les petits projets et aussi de faciliter la commercialisation des lots :

1°) le groupe d'habitations ne serait plus soumis au même régime que le lotissement mais donnerait lieu simplement à la délivrance d'un permis de construire valant autorisation de diviser. Il ne s'agit pas d'une transposition intégrale de la réglementation métropolitaine : cette dernière a du être adaptée au contexte local et notamment à l'absence de cadastre afin de garantir la sécurité juridique sur l'évolution du parcellaire. En conséquence, la notion de groupe d'habitations disparaîtrait du texte du décret de 1951 et la délibération n° 19 du 8 juin 1973 sur le permis de construire serait complétée d'un nouveau type de permis de construire.

2°) En vue d'adapter la procédure du lotissement à l'importance du projet présenté, une nouvelle définition du lotissement est proposée par le projet. Aux termes de cette définition, constituent un lotissement l'opération et le résultat de l'opération de division, en vue de l'implantation de bâtiments, ayant pour objet ou ayant eu pour effet de porter le nombre de terrains issus d'une propriété foncière à plus de deux sur une période de moins de dix ans. Les opérations de division n'entrant pas dans cette définition seraient soumises à une procédure simplifiée.

3°) La modification la plus importante consiste à diversifier le régime de commercialisation des lots du lotissement. Jusqu'à présent, le double souci de s'assurer de l'exécution effective des prescriptions par le lotisseur et de protéger l'acquéreur ou le

locataire ont conduit à interdire les ventes ou locations avant la délivrance du certificat de conformité et même de toute mesure de publicité ou de toute promesse de vente avant l'obtention de l'arrêté d'autorisation.

Pourtant la vente avant l'achèvement des travaux de finition ou même avant tout commencement des travaux pourrait être autorisée sous certaines garanties de protection des lotis contre les risques de défaillance des lotisseurs. Ces mesures devraient faciliter la tâche des promoteurs qui devraient mobiliser moins de capitaux pour le financement des travaux et donc produire, avec une même mise de fonds, un plus grand nombre de terrains ; au bout du compte, elles devraient permettre un abaissement des coûts, du fait de la réduction du poste « frais financiers » dans le bilan des opérations.

L'introduction dans la réglementation de ces dérogations, conduirait les services à gérer les demandes d'autorisation selon trois hypothèses différentes, (la vente ou la mutation des lots étant, dans tous les cas, subordonnée à la délivrance d'un second acte s'ajoutant à l'arrêté d'autorisation) :

1ère hypothèse : pas de dérogation demandée. Le lotissement serait alors instruit selon la procédure de droit commun dont le principe est posé par l'article 9 : aucune mutation ou location ... ne peut être effectuée avant l'intervention de l'arrêté autorisant le lotissement et l'exécution des prescriptions imposées par ledit arrêté. En réponse à cette exigence, l'article 9-7 a) précise qu'un certificat est délivré par le président de l'assemblée de province, mentionnant l'exécution des prescriptions imposées et que mention de ce certificat doit figurer dans l'acte portant mutation ou location. Ce cas demeurera sans doute le plus fréquent, eu égard aux garanties qui devront être apportées dans les hypothèses 2 et 3.

Le président pourrait, toutefois, aux termes de l'article 9-1, déroger à l'obligation d'achèvement préalable des travaux dans deux cas :

- a) pour des travaux de finition, moyennant une garantie financière,
- b) avant toute exécution des travaux, moyennant une garantie financière.

2ème hypothèse : dérogation pour différé d'achèvement des finitions. Les travaux concernés, énumérés à l'article 9-1 a) portent sur le revêtement définitif des voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, les plantations, afin d'en éviter la dégradation pendant la construction des bâtiments.

Cette dérogation ne constituerait pas un droit pour le lotisseur, mais elle présenterait des avantages certains notamment lors de l'utilisation d'engins de fort tonnage pour la construction de maisons individuelles.

L'octroi de la dérogation serait subordonné en premier lieu à l'engagement d'achever les travaux dans le délai fixé par l'arrêté et à la production de garantie. Le délai serait d'une durée en rapport avec le nombre de maisons à construire et avec une commercialisation normale des lots, sans toutefois gêner les premiers acheteurs qui ne doivent pas pâtir d'équipements inachevés.

La garantie financière, deuxième condition à l'octroi de la dérogation, devrait émaner d'un établissement de crédit ou une compagnie d'assurance habilitée à cet effet. Elle assurerait l'achèvement des travaux quel que soit leur coût. Elle couvrirait également la mise en conformité, à l'achèvement des travaux, des actes translatifs de propriété avec le parcellaire réalisé. Le déblocage des fonds ou la levée de la garantie seraient subordonnés à l'achèvement définitif des travaux qui donneraient lieu à la délivrance d'un certificat de

conformité délivré dans les conditions fixées à l'article 9-7 a). Tant que les finitions ne seront pas achevées, ce certificat ne pourrait être délivré. Les premiers acquéreurs pourraient demander au lotisseur des dommages et intérêts pour la gêne résultant du dépassement de la date fixée pour parachever les travaux.

3ème hypothèse : dérogation pour autorisation de vente avant tout commencement de travaux. La vente par anticipation suppose une garantie couvrant le coût des travaux nécessaires à l'achèvement des équipements prescrits, d'où la nécessité d'annexer à l'arrêté d'autorisation un programme de travaux suffisamment précis pour éviter tout contentieux ultérieur. En cas de tranches, la garantie pourrait ne porter que sur la tranche considérée. Comme précédemment, la garantie financière couvrirait également la mise en conformité, à l'achèvement des travaux, des actes translatifs de propriété avec le parcellaire autorisé.

La garantie oblige l'organisme garant à mettre les sommes nécessaires au financement des travaux restant à exécuter à la disposition d'une des personnes appelées à se substituer au lotisseur défaillant dans le délai fixé par l'arrêté (article 9-1 dernier alinéa). Compte tenu des délais de mise en oeuvre de la garantie, cette date limite impartie devrait se situer six mois avant la date d'expiration de l'autorisation de lotir.

L'article 9-2 disposerait que cette garantie revêtirait l'une ou l'autre des formes suivantes :

- ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au lotisseur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux, cette convention devant stipuler au profit des futurs attributaires de lots le droit d'en exiger l'exécution ;
- convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires de lots, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

Les conditions qui seront mises par les garants à l'octroi de la garantie suffiront à régler l'emploi de ce mécanisme qui ne devrait pas être généralisé. De même, il faut s'attendre à ce que l'autorisation de vendre par anticipation ne soit donnée que par un arrêté postérieur à l'arrêté d'autorisation de l'opération car les garants subordonneront généralement l'octroi de leur garantie à l'obtention de l'autorisation et peut-être même à l'expiration des délais de recours contre cette autorisation.

En cas de défaillance du lotisseur, la garantie serait mise en oeuvre soit par les attributaires, soit par l'association syndicale, soit par le président de l'assemblée de province. Le président de l'assemblée de province ne serait amené, en principe, à désigner une personne pour se substituer au lotisseur défaillant qu'à défaut de désignation par le garant ou l'association syndicale et dans le seul cas où l'autorité administrative a pris l'initiative de mettre en oeuvre la garantie. C'est le garant qui aurait l'antériorité du choix.

Pour permettre l'application de ces dispositions, l'article 2 du décret 51-1135, qui fixe la liste des pièces à produire à l'appui de la demande d'autorisation de lotir ou de groupement d'habitations, serait complété par un 12° exigeant, le cas échéant, une attestation de la garantie à fournir en application de l'article 9-1.

4°) Enfin, depuis 1990, la Province a assujéti les communes du grand Nouméa et la plupart des communes de l'intérieur à l'élaboration d'un plan d'urbanisme directeur. Il est donc possible d'introduire dans la réglementation des dispositions relatives aux modifications apportées aux documents des lotissements notamment lorsqu'un PUD a été adopté postérieurement à la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles du lotissement cesseraient de s'appliquer au terme de dix années. Toutefois, les deux tiers des propriétaires détenant les trois quarts de la superficie du lotissement pourraient demander le maintien de

détenant les trois quarts de la superficie du lotissement pourraient demander le maintien de ces règles. Il s'agit bien entendu des règles d'urbanisme pouvant être édictées par un PUD (caractéristiques des terrains, destination des constructions, implantation par rapport aux voies ...) et non de celles régissant les rapports des colotis entre eux. Cette disposition n'entrerait en vigueur qu'un an après la publication de la délibération au Journal officiel de la Nlle-Calédonie. Il est en effet nécessaire de procéder à une information collective des colotis de chaque lotissement concerné par la réforme.

L'expérience montre qu'il arrive souvent que des colotis souhaitent modifier les documents d'un lotissement. Le texte actuel ne prévoyant aucune disposition, la jurisprudence du Conseil d'Etat impose que les modifications soient demandées à l'unanimité des colotis. Cette condition est pratiquement impossible à réunir. Aussi le législateur métropolitain a-t-il substitué à cette unanimité une majorité. La demande doit émaner soit des deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement soit des trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la superficie. Il vous est proposé d'introduire cette disposition dans le décret de 1951.

5°) Outre ces modifications majeures du texte de 1951, il est proposé quelques modifications mineures rendues nécessaires à la lumière de la pratique récente et dans le souci de mieux contrôler l'urbanisation de l'espace. Ces modifications mineures portent sur :

a) la procédure simplifiée des partages successoraux. Elle serait limitée aux partages n'ayant pas pour effet de porter, sur une période de dix ans, le nombre de terrains issus de la propriété à plus de quatre. Dans le cas contraire, le partage sera instruit selon la procédure du lotissement.

b) Actuellement, les divisions de bâtis sont opérées selon la procédure des lotissements. Une procédure simplifiée est introduite.

c) la disposition relative aux réserves de terrains au profit d'équipements publics est plus précise afin d'éviter que des lotisseurs ne conservent dans leur patrimoine des réserves non appropriées par les collectivités publiques. Une levée automatique de la réservation est introduite.

Un projet de circulaire, préparé à l'usage des services chargés d'appliquer les nouvelles dispositions, est joint au présent rapport de présentation.

Tel est l'objet du projet de délibération que j'ai l'honneur de vous soumettre et qui a fait l'objet d'une large concertation, par courrier et lors d'une table ronde avec :

- Toutes les communes de la province,
- les services administratifs concernés du territoire
- les banques,
- les notaires,
- la fédération patronale,
- le syndicat du bâtiment et des travaux publics,
- les géomètres,
- les bureaux d'études,
- les promoteurs-constructeurs,

Le Président