

CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

DES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS PORTANT SUR LES TERRAINS, IMMEUBLES, LOCAUX, EMPLACEMENTS ET INSTALLATIONS DÉPENDANT DU DOMAINE DES PLATES-FORMES AÉRONAUTIQUES DE LA PROVINCE SUD

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toutes les autorisations d'occupations accordées sur une plate-forme aéronautique sont soumises, en tout ce qui leur est applicable selon leur objet et sauf conditions particulières pouvant exceptionnellement y déroger, aux dispositions prévues aux articles ci-après.

Les autorisations d'occupation temporaire peuvent porter soit sur une parcelle de terrain nu du domaine aéronautique avec faculté ou à charge de construire, soit sur la totalité ou une partie d'un bâtiment dépendant des installations aéroportuaires.

D'une manière générale les constructions et aménagements immobiliers réalisés par le bénéficiaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine aéronautique, profitent à la province qui en prend possession sans indemnité en fin d'occupation, à moins qu'elle n'en exige l'enlèvement.

Toutefois, l'autorisation d'occupation d'un terrain nu avec faculté ou charge de construire fixe les conditions d'indemnisation ou de rachat des installations réalisées, dans le cas de résiliation de l'autorisation par décision de l'administration hormis le cas de sanction à une infraction aux dispositions de l'autorisation. Les conditions de rachat des installations tiennent compte de la valeur des investissements réalisés par le titulaire, du taux des amortissements fixés dans l'acte et de la réduction de la durée de l'occupation.

Les conventions particulières peuvent cependant imposer l'enlèvement en fin d'occupation et sans indemnité, des constructions et aménagements à caractère immobilier réalisés avec l'agrément de la province.

ARTICLE 2 – DURÉE

Les autorisations sont toujours accordées, à titre temporaire, pour une durée déterminée précisée au contrat d'occupation et qui n'excède pas 20 ans. Les autorisations cessent de plein droit à la date fixée et les bénéficiaires ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux.

ARTICLE 3 – DÉSIGNATION

La désignation des biens à occuper et à utiliser résulte des énonciations des actes autorisant l'occupation ou des cahiers des charges spéciaux qui se réfèrent, s'il y a lieu, à des plans annexes.

Les titulaires sont toujours réputés, pour les avoir vus et visités ; avoir une connaissance parfaite des lieux, de leurs avantages et inconvénients.

Les biens sont mis à la disposition des intéressés tels qu'ils sont désignés et dans l'état où ils se trouvent au jour de l'attribution.

Les titulaires, après la prise de possession, ne seront admis à réclamer aucune réduction de redevance ni aucune indemnité quelconques, sous prétexte d'erreurs sur la surface, omission, insuffisance, vices cachés, mauvais état du sol et du sous-sol, incompatibilité avec l'utilisation prévue, en un mot de tous cas prévus ou imprévus, ordinaires ou extraordinaires.

ARTICLE 4 – INTERDICTION DE MODIFIER L'UTILISATION PREVUE

Les autorisations d'occupation et d'utilisation sont accordées pour un objet préalablement déterminé.

Les titulaires sont, en conséquence, tenus de donner aux biens qu'ils occupent l'utilisation prévue et s'interdisent de la changer.

ARTICLE 5 – OBSERVATIONS DES LOIS, REGLEMENTS, MESURES DE POLICE, CONSIGNES, ETC.

Les titulaires d'autorisation sont tenus de se conformer :

- a) aux lois et règlements généraux applicables dans le lieu où se situe ladite autorisation et en particulier à ceux qui fixent les conditions d'exercice de leur profession ;
- b) aux lois et règlements relatifs à la douane ;
- c) aux lois et règlements relatifs à la police et l'exploitation des plates-formes aéronautiques (aérodromes, hélistations, hélisurfaces) ;
- d) à la législation et à la réglementation en vigueur sur les établissements classés et notamment sur les dépôts de matières dangereuses ;
- e) à toutes les consignes générales ou particulières permanentes ou temporaires mises en vigueur sur la plate-forme aéronautique dont dépendent les terrains, bâtiments, locaux ou installations mis à leur disposition.

Ils doivent toujours, en temps voulu, se munir des autorisations administratives, accomplir eux-mêmes toutes formalités et se soumettre à toutes les obligations compatibles les unes et les autres avec l'autorisation donnée aux biens mis à leur disposition.

ARTICLE 6 – INSPECTION ET SURVEILLANCE

Les titulaires sont tenus de subir et faciliter les inspections des représentants de l'autorité concédante effectuées dans l'objet de veiller à la conservation des biens attribués ou à l'exécution des conditions tant générales que particulières des autorisations.

Ils sont de même, tenus de subir et faciliter la surveillance directe des bâtiments, terrains, locaux ou installations, qui leur sont privatement attribués. A cet effet, ils peuvent instituer des gardiens particuliers dont le choix doit être soumis à l'approbation préalable du représentant qualifié de l'autorité concédante.

ARTICLE 7 – CONSERVATION DES BIENS AFFECTES

Les titulaires s'obligent à veiller à la conservation des biens mis à leur disposition et à dénoncer immédiatement au représentant qualifié de l'autorité concédante toute usurpation entreprise ou tous dommages, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciables au patrimoine de cette autorité concédante.

ARTICLE 8 – PERSONNEL EMPLOYES ET OUVRIERS

Les titulaires s'engagent à ne laisser pénétrer sur les terrains ou dans les lieux attribués que le personnel strictement indispensable à l'activité autorisée et à l'utilisation normale de ces biens.

Leurs employés et ouvriers devront, comme eux-mêmes, être munis des autorisations d'accès et de circulation ou de laissez-passer spéciaux prévus par les règlements de police en vigueur sur la plate-forme aéronautique où les biens attribués peuvent être situés.

ARTICLE 9 – PRISE DE POSSESSION DES BIENS ATTRIBUES – ETAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession, et sauf dérogation expresse, des états des lieux sont dressés contradictoirement entre un représentant de l'autorité concédante et les bénéficiaires.

Si les biens à occuper comprennent des objets mobiliers ou du matériel n'ayant pas le caractère d'immeubles par destination, un inventaire en est dressé dans les mêmes conditions.

Les mêmes opérations sont effectuées lors de l'évacuation des biens pour quelque cause que ce soit.

La comparaison de ces états des lieux et inventaires sert à déterminer, le cas échéant, les travaux de remise en état ou à fixer les indemnités correspondantes qui seront mises à la charge des bénéficiaires.

En cas de modification dans la consistance des lieux, l'adjonction ou la suppression d'installations fixes et mobiles de matériel ou de mobilier effectuées ou imposées par l'autorité concédante, des états des lieux et des inventaires complémentaires sont établis.

ARTICLE 10 – ENTRETIEN DES LIEUX OCCUPES – REPARATIONS

L'autorité concédante prend à sa charge toutes les réparations, autres que locatives, rendues nécessaires pour assurer l'utilisation normale des lieux, et en ce qui concerne les bâtiments et locaux, pour assurer le clos et le couvert.

Les occupants sont tenus d'exécuter toutes les opérations dites locatives et tous les travaux nécessaires pour maintenir les biens attribués en bon état d'entretien et d'usage y compris, s'il y a lieu, les installations, le matériel et le mobilier.

Les occupants répondent de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance.

L'autorité concédante se réserve le droit de faire visiter les lieux attribués par ses agents et de prescrire les réparations et travaux de remise en état à effectuer.

En cas de retard dans l'exécution de ces réparations et travaux et après mise en demeure par lettre recommandée, l'autorité concédante aura le droit de les faire exécuter aux frais, risques et périls des titulaires.

Les occupants devront souffrir, sans indemnité ni réduction de redevances, les réparations grosses et petites que l'autorité concédante viendrait à effectuer en application du premier alinéa du présent article, qu'elle qu'en soit la durée.

ARTICLE 11 – NETTOYAGE

La bonne tenue des lieux occupés, l'enlèvement des ordures, immondices, débris, gravats sont obligatoires et sont à la charge des occupants.

ARTICLE 12 – MODIFICATION ET AMENAGEMENT DES LIEUX ATTRIBUES A LA DEMANDE DES OCCUPANTS

Les bénéficiaires ne peuvent ni modifier les lieux attribués, ni procéder à des aménagements ou à des installations à caractère immobilier sans le consentement préalable et écrit de l'autorité concédante et sans l'approbation préalable par cette dernière, des plans et devis correspondants.

L'autorité concédante se réserve le droit de subordonner son approbation aux rectifications des projets, plans et devis qui lui paraîtront opportunes.

En outre, les titulaires doivent s'il y a lieu et sous leur responsabilité, se conformer à la réglementation en vigueur en matière de déclaration de constructions nouvelles et de permis de construire.

ARTICLE 13 – EXECUTION DE TRAVAUX PAR L’AUTORITE CONCEDANTE – REPRISE TOTALE OU PARTIELLE DES BIENS ATTRIBUES DANS L’INTERET DU SERVICE PUBLIC

Dans le cas où les travaux sont décidés, soit dans l’intérêt de l’exploitation des plates-formes aéronautiques où les biens attribués sont situés, soit pour compléter leur équipement, soit pour tout autre motif d’intérêt général, l’autorité concédante se réserve le droit de les faire exécuter partout où besoin est.

Sous réserve d’un préavis de deux mois par lettre recommandée, et si l’exécution des travaux visés à l’alinéa ci-dessus l’exige, l’autorité concédante possède la faculté de reprendre temporairement ou définitivement tout ou partie des biens occupés par les titulaires d’autorisations.

Ceux-ci s’obligent à évacuer les bâtiments, terrains, locaux et installations dont la reprise est nécessaire et à renoncer à toute indemnité pour pertes, dommages, troubles de jouissance, éviction temporaire ou définitive, sauf dispositions particulières prévues dans les conventions.

Toutefois, dans ce cas les titulaires ont toujours la faculté d’obtenir la résiliation pure et simple, totale ou partielle de leurs autorisations et le remboursement de la partie des redevances payées d’avance.

Dans l’hypothèse où les titulaires désirent conserver leur autorisation d’occupation sur les biens restant à leur disposition, la redevance à leur charge est révisée en conséquence.

A peine de déchéance, les demandes tendant à obtenir soit la résiliation des autorisations, soit la réduction des redevances doivent parvenir au représentant qualifié de l’autorité concédante, dans les deux mois à compter de la date de préavis visée au 2^{ème} alinéa du présent article.

ARTICLE 14 – ACCIDENTS, VOLS, DEPREDATIONS, PERTES, AVARIES, EFFRACTIONS - ASSURANCE

Les titulaires d’autorisations supportent seuls et sans pouvoir exercer aucun recours contre l’autorité concédante, les conséquences des accidents et dommages de toute nature qui, du fait de l’usage de ces autorisations peuvent survenir soit à eux-mêmes, soit à leur personnel, soit à des tiers agissant pour leur compte, soit à leurs fournisseurs, tant sur les biens attribués que sur toute l’étendue des plates-formes aéronautiques dont ces derniers peuvent dépendre.

En outre, ils demeurent responsables, tant civilement que pécuniairement, de tous les accidents ou dommages causés soit par eux-mêmes, soit par leur personnel, soit par des tiers agissant pour leur compte, soit par leurs fournisseurs, mandataires ou sous-traitants, tant sur les biens attribués que sur l’étendue des plates-formes aéronautiques, dont ces derniers peuvent dépendre à l’occasion et au cours de l’usage des autorisations qu’elles qu’en soient les victimes et ils s’engagent à garantir l’autorité concédante contre tout recours à la suite de ces accidents ou dommages.

L’autorité concédante exige des titulaires d’autorisations d’occupations qu’ils souscrivent une assurance en responsabilité civile couvrant tout type de dommage et dont l’attestation devra être présentée au cours du premier trimestre de chaque année.

De même, l’autorité concédante est déchargée de toute responsabilité dans tous les cas de vols, détériorations de matériels, objets mobiliers, marchandises, récoltes, valeurs ou numéraires pouvant appartenir aux titulaires des autorisations ou se trouvant dans ou sur les lieux attribués ainsi que dans les cas de déprédations, pertes, avaries ou effractions constatées dans les lieux attribués ou à l’occasion de leur utilisation.

ARTICLE 15 – INCENDIE - ASSURANCE

Les titulaires devront s’assurer contre l’incendie auprès d’une compagnie agréée, non seulement pour garantir les dommages causés à leur matériel, à leur mobilier, à leurs marchandises, de même qu’à tous les objets appartenant soit à leur personnel, soit à des tiers se trouvant ou pouvant se trouver dans les lieux attribués, mais également pour couvrir les risques locatifs et de voisinage.

En ce qui concerne spécialement les risques locatifs, les polices d'assurance doivent être contractées pour une valeur au moins égale à celle des bâtiments, locaux, installations ou emplacements occupés, de même, le cas échéant, qu'à celle des matériels et mobiliers utilisés pouvant appartenir à l'autorité concédante.

Les titulaires ont à prendre l'initiative de procéder tous les ans à la réévaluation des capitaux assurés de telle sorte que les risques soient toujours intégralement garantis.

Ils doivent en outre, renoncer à exercer tout droit de recours éventuel contre l'autorité concédante, propriétaire et voisin, s'engager à prévenir la compagnie d'assurance de cette renonciation et à payer, dans le délai fixé, la surprime qui pourra en résulter.

L'autorité concédante se réserve le droit de contrôler l'exécution des obligations et le paiement régulier des primes annuelles en demandant aux titulaires, communication des polices d'assurance et des quittances de primes.

Enfin, les titulaires d'autorisation s'obligent dans les mêmes conditions à s'assurer contre l'incendie des bâtiments et installations qu'ils peuvent être autorisés à édifier ou à établir sur les terrains ou emplacements mis à leur disposition et renoncent à tous recours contre l'autorité concédante pour les dommages pouvant être causés à ces biens immobiliers tant qu'ils en conservent la propriété.

ARTICLE 16 – AFFICHAGE ET PUBLICITE

L'affichage et la publicité sont interdits aux titulaires d'autorisation sur ou dans les lieux attribués de même que sur ou dans les installations qui viendraient à y être édifiées.

Seules sont autorisées les plaques et enseignes indiquant le nom du bénéficiaire et sa raison commerciale d'un type et de dimensions approuvées par l'autorité concédante.

ARTICLE 17 – CARACTERE PERSONNEL DES AUTORISATIONS – CONDITIONS DE SOUS-TRAITANCE – INTERDICTION DE SOUS-LOUER

Les autorisations sont accordées à titre personnel. Les titulaires sont tenus d'occuper eux-mêmes et d'utiliser directement, en leur nom et sans discontinuité les biens mis à leur disposition. Ils peuvent toutefois se faire représenter par des agents appointés et des gérants libres agréés par l'autorité concédante.

Ces agents sont engagés par les titulaires des autorisations qui en sont responsables. L'autorité concédante doit être préalablement informée de leur engagement et se réserve la faculté de ne pas les agréer et d'exiger leur remplacement.

Il est interdit aux titulaires, sauf autorisation expresse et écrite de sous-traiter.

Dans le cas où l'autorisation de sous-traiter est accordée les titulaires n'en demeurent pas moins responsables vis-à-vis de l'autorité concédante de l'observation de toutes les clauses et conditions de l'autorisation.

La sous-location de tout ou partie des biens mis à disposition est interdite.

ARTICLE 18 – REDEVANCES

Les redevances sont fixées dans chacun des contrats autorisant l'occupation.

Elles comportent un terme fixe qui ne peut être inférieur aux tarifs fixés par l'assemblée provinciale et le cas échéant un terme variable calculé d'après le chiffre d'affaires réalisé ou les quantités de produits et marchandises vendus.

Ces tarifs sont susceptibles de révisions.

ARTICLE 19 – PRESTATIONS DE SERVICE – REMBOURSEMENT

Dans la limite de ses possibilités, l'autorité concédante assure aux titulaires d'autorisations d'occupation tous les services que comporte l'usage normal des ~~lieux~~ bâtiments attribués, et en particulier, le service du téléphone, de l'électricité, de l'eau.

Le remboursement du montant desdites prestations s'effectuera conformément aux dispositions prévues à cet effet dans les conventions particulières.

ARTICLE 20 – IMPÔTS ET TAXES

Les titulaires acquittent directement pendant toute la durée des autorisations, les impôts de toute nature auxquels ils peuvent être assujettis du fait de l'utilisation donnée aux biens occupés par eux et notamment tous impôts ou contributions, actuels ou futurs, perçus soit par la Nouvelle-Calédonie, soit par les collectivités locales.

ARTICLE 21 – CAS DE RESILIATION A TITRE DE SANCTION

Les autorisations peuvent être résiliées d'office à l'initiative de l'autorité concédante en cas de :

1/ faute par les titulaires de se conformer à l'une quelconque des conditions générales ou particulières de leur autorisation ;

2/ non paiement des redevances, factures de fournitures et services, non remboursement d'impôts.

La résiliation intervient après une simple mise en demeure par lettre recommandée restée sans effet, dans le délai imparti qui, sauf cas d'urgence, ne peut être inférieur à 15 jours. Elle est prononcée par décision du représentant qualifié de l'autorité concédante.

En cas de résiliation, les redevances payées d'avance restent acquises à la province sans préjudice pour cette dernière de poursuivre le paiement de toutes sommes qui peuvent lui rester dues.

ARTICLE 22 – CAS DE RESILIATION DE PLEIN DROIT

Les autorisations sont résiliables de plein droit :

1/ au cas où le titulaire cesserait d'exercer ou d'être autorisé à exercer l'activité ayant motivé l'autorisation ;

2/ en cas de décès du titulaire ;

3/ en cas de faillite, de liquidation judiciaire ou de déconfiture déclarée des titulaires ;

4/ si le titulaire est une société, en cas de dissolution de la société, toutefois cette autorisation est maintenue jusqu'à la liquidation de la société ;

5/ en cas de condamnation pénale des titulaires ;

6/ en cas de déclassement partiel ou total de l'aérodrome dont peuvent faire partie les biens attribués et d'aliénation de ces biens par l'autorité concédante ;

7/ lorsque les biens attribués sont détruits totalement ou partiellement par cas fortuit.

La résiliation est prononcée par décision du représentant de l'autorité concédante dès que l'évènement qui motive cette mesure parvient à sa connaissance.

ARTICLE 23 – RENONCIATION PAR LES TITULAIRES

Les titulaires d'occupation peuvent renoncer au bénéfice de leur autorisation à l'expiration de chaque période annuelle.

ARTICLE 24 – DENONCIATION PAR L’AUTORITE CONCEDANTE

Hormis le cas prévu à l’article 13 ci-dessus, l’autorité concédante a toujours le droit de dénoncer les autorisations portant sur des biens relevant du domaine des plates-formes aéronautiques, en tout temps et à toute époque, dès lors que l’ordre public, ou l’intérêt du service public le justifie et notamment dans le cas de transfert de plates-formes aéronautiques.

Les titulaires ne peuvent prétendre, en ce cas, à aucune indemnité de quelque nature qu’elle soit, sauf application de la règle des impenses et des clauses particulières.

Le retrait est prononcé par décision du représentant qualifié de l’autorité concédante, le titulaire entendu.

Les titulaires doivent avoir quitté les lieux dans le délai fixé par cette décision, délai qui ne peut être inférieur à 30 jours.

ARTICLE 25 – EVACUATION ET REMISE EN ETAT DES LIEUX EN FIN D’OCCUPATION

En fin d’occupation des bâtiments propriétés de la province Sud, soit à la date d’expiration des autorisations, soit à l’expiration du délai imparti en cas de résiliation, dénonciation ou renonciation, les titulaires sont tenus d’évacuer les lieux et de les remettre dans leur état primitif.

Il en est de même lorsque l’autorisation d’occupation porte sur un terrain nu sur lequel aucune construction n’a été édiflée.

La détermination des travaux de remise en état ou la fixation des indemnités correspondantes résultent de la comparaison des états des lieux dressés conformément aux dispositions de l’article 9 ci-dessus.

Si dans le délai fixé par le représentant de l’autorité concédante, d’après les règles de l’art, la remise en état n’est pas terminée, l’autorité concédante fait procéder d’office aux travaux nécessaires par un entrepreneur de son choix et fait poursuivre le remboursement des frais ainsi engagés, par toutes les voies de droit, auprès des titulaires défaillants.

Cependant, les titulaires peuvent abandonner purement et simplement, si l’autorité concédante l’admet et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les aménagements effectués conformément aux prescriptions de l’article 12 ci-dessus.

En outre, avant tout enlèvement de mobilier, de matériel ou de marchandises, les titulaires doivent justifier à l’administration du paiement de tous les impôts, contributions et taxes dont ils peuvent être redevables.

Lorsque l’occupation porte sur un terrain nu sur lequel le bénéficiaire a construit avec l’agrément de la province, les conditions d’évacuation des lieux, l’enlèvement des constructions ou la prise de possession par la province sont fixées par convention particulière.

ARTICLE 26 – FRAIS - ENREGISTREMENT

Les titulaires supportent s’il y a lieu les droits d’enregistrement des autorisations dont ils bénéficient, tels que ces droits résultent des règlements en vigueur.

ARTICLE 27 – RESERVE GENERALE

Les autorisations d’occupation visées au présent cahier des charges ne confèrent aux titulaires, quels qu’ils soient, aucun droit au maintien dans les lieux tel qu’il est prévu par la législation applicable aux locaux ou immeubles à usage professionnel, administratif, commercial, agricole, ou d’habitation, ni aucun droit à la propriété commerciale.
