



REGLEMENTATION PROVINCIALE

Direction provinciale chargée de l'application du texte :
- Direction du foncier et de l'aménagement

M1

DELIBERATION

n° 73-90/APS du 8 juin 1990

fixant les règles relatives à l'aliénation des parcelles de terrain formant le lotissement industriel de Ducos.

L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

Délibérant conformément à la loi n°88-1028 du 9 novembre 1988 portant dispositions statutaires et préparatoires à l'autodétermination de la Nouvelle-Calédonie, en 1998 ;

A adopté en sa séance du 8 juin 1990, les dispositions dont la teneur suit :

Modifié par :

- Délibération° 50-2008/APS du 20 août 2008

Article 1 –

La province Sud est autorisée à aliéner les différentes parcelles de terrain formant la zone industrielle de DUCOS dans les conditions générales définies ci-après.

Ces conditions sont également applicables aux aliénations de parcelles situées dans tout autre lotissement industriel réalisé par la province Sud.

Article 2 –

Les cessions seront faites à titre onéreux, sous la condition résolutoire de l'accomplissement d'une mise en valeur qui ne devra pas excéder deux ans.

L'acte de vente déterminera la mise en valeur à accomplir.

Article 3 –

Le titre de propriété sera remis contre versement d'un acompte chiffré à 10% de la valeur du terrain.

Article 4 –

Au cas où aucune mise en valeur n'aurait été effectuée dans le délai de deux ans, la résolution de la vente sera opérée de plein droit sans autres formalités et l'acompte versé restera acquis à la province Sud à titre de dédommagement.

Cet acompte restera également acquis dans les mêmes conditions à la province Sud dans le cas où l'acquéreur renoncerait au bénéfice de son lot.

Article 5 -

Au cas où la mise en valeur serait commencée, mais non terminée dans le délai de deux ans susvisé, le jeu de la clause résolutoire pourra être suspendu pour une durée maximum d'une année moyennant le versement d'un deuxième acompte égal à 10 % du prix du terrain.

Au cas où la mise en valeur imposée n'aurait pas été achevée à l'expiration de ce nouveau délai, la résolution de la vente sera opérée de plein droit sans autres formalités et le nouvel acompte versé restera acquis à la province Sud à titre de dédommagement.

Le nouvel attributaire devra alors rembourser à l'ancien attributaire le montant des investissements effectués sur le terrain.

En cas de désaccord entre les parties, ce montant sera fixé par expertise effectuée par les services de la Direction de l'Équipement, au vu des documents déposés pour l'obtention du permis de construire.

Article 6 -

Les prix de cession seront établis en fonction du prix de revient de l'infrastructure publique, et ne pourront, en tout cas, être inférieurs à 20.000 francs l'are. Il sera tenu compte, pour l'établissement de ces prix, de la situation, de l'état et de la topographie des parcelles.

Article 7 –

Les prix seront payables en quatre annuités d'égal montant, le versement de la première fraction étant différé des délais prévus aux articles 2 et, le cas échéant 5, pour la mise en valeur, et étant exigible dans le mois suivant la date d'expiration desdits délais.

Les acquéreurs auront la faculté de se libérer par anticipation.

Les paiements seront poursuivis et les recouvrements effectués en vertu de l'acte de vente par voie de contrainte ou par toutes autres voies légales, à la diligence du payeur de la province Sud.

A défaut de paiement, même d'un seul terme, dans le délai convenu la déchéance pourra être prononcée contre l'acquéreur qui pourra être tenu au remboursement des frais exposés et au paiement de dommages-intérêts venant éventuellement, s'il s'est libéré partiellement, en déduction du remboursement des annuités déjà versées.

Article 8 –

Les acquéreurs ne pourront procéder à la revente des terrains cédés qu'après un délai de dix ans à compter de la date de l'acte d'acquisition, sauf en cas de faillite ou de cession totale ou d'apport en société d'un fonds de commerce ou d'industrie exploité sur ledit terrain par le propriétaire.

En outre, le délai de non revente ne sera pas opposable au créancier hypothécaire, à la condition que les sommes prêtées aient été destinées à la mise en valeur du terrain, l'inscription de l'hypothèque entraînant de plein droit l'autorisation de vendre l'immeuble si besoin est.

Il est précisé que la « mise en valeur », dont il est fait mention à l'alinéa qui précède, ne se limite pas à la « mise en valeur minimale » du terrain telle qu'elle est déterminée dans l'acte de vente, mais comprend généralement toutes opérations simultanées ou ultérieures de mise en valeur dudit terrain.

Article 9 –

Sont interdits, tant pendant les délais fixés aux articles 2 et, le cas échéant 5, pour la mise en valeur, que durant les deux années qui suivront la date de délivrance de l'acte portant extinction de la clause résolutoire :

- 1) Toute location à des tierces personnes ou sociétés des parcelles dépendant du lotissement industriel de DUCOS,
- 2) Tout changement de destination desdites parcelles.

En cas d'infraction à ces dispositions, les contrevenants seront passibles d'une amende qui pourra atteindre 20 % du prix d'acquisition du terrain.

Toutefois, si des circonstances exceptionnelles l'exigent, et sur demande motivée des intéressés, des dérogations à ces dispositions pourront être accordées, après avis de la Commission visée à l'article suivant.

Article 10 –

Modifié par délib n° 50-2008/APS du 20/08/2008, art.12

Les demandes d'acquisition seront examinées par une commission présidée par le président de la province sud, ou son représentant, et composée :

- trois membres de l'assemblée de province, désignés par cette dernière dans le respect du principe de la représentation proportionnelle des groupes politiques qui y sont représentés,
- du Maire de la commune intéressée, ou son représentant,
- du Directeur du Personnel, des Finances et du Domaine, ou son représentant,
- du Directeur de l'Équipement ou son représentant,
- du Chef du service topographique et foncier, ou son représentant.

La Commission instituée est habilitée à connaître de toutes les attributions de terrains à vocation industrielle ou commerciale et prend à cet effet la dénomination de « COMMISSION DES LOTS INDUSTRIELS ».

Cette Commission peut s'adjoindre ou entendre, à l'occasion de l'examen des affaires qui lui sont soumises, toute personne qu'elle jugera qualifiée pour lui apporter des éléments d'information nécessaires à la bonne exécution de sa tâche.

Le Secrétariat de la Commission sera assuré par un agent du Service du Domaine de la Direction du Personnel, des Finances et du Domaine.

Cette Commission fera toutes propositions utiles quant aux conditions de mise en valeur à exiger et quant aux prix des cessions à intervenir.

Les mises en valeur seront constatées par les agents des services techniques compétents de la province.

Article 11 –

Les décisions de cession sont prises par arrêté du président de l'assemblée de la province, après avis de la Commission prévue à l'article 10.

Article 12 –

La présente délibération sera transmise au Commissaire Délégué de la République et publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.