

République Française

Nouvelle-Calédonie

PROVINCE SUD

ASSEMBLEE DE PROVINCE

N° 2 - 99/APS
Du 9 avril 1999

AMPLIATIONS :

COM DEL.....	1
HC.....	1
Congrès.....	1
APS.....	32
SGPS.....	2
SAPS.....	2
DIRECTIONS.....	7
Maires.....	14
AFB.....	1
JONC.....	1

DELIBERATION

modifiant le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les groupes d'immeubles et les lotissements en Nouvelle-Calédonie et la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire

L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

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

Vu le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les groupes d'immeubles et les lotissements en Nouvelle-Calédonie

Vu la délibération n° 19 du 8 juin 1973 modifiée relative au permis de construire

A ADOPTE EN SA SEANCE DU 9 AVRIL 1999 LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT :

ARTICLE 1er:

Le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 susvisé est modifié comme suit :

I - L'intitulé du décret devient " réglementant les lotissements et divisions dans la province sud"

II - Les articles 1 à 8 inclus sont abrogés et remplacés par les articles 1 à 9-11 ci-dessous.

III- L'intitulé du titre I devient : « Régime général des lotissements et divisions de propriétés »

IV - Il est introduit, après le titre I, un chapitre 1er intitulé « Définitions », comprenant les articles 1er à 3 suivants :

Article 1er :

Constituent un lotissement au sens du présent titre 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.

L'alinéa précédent s'applique notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations à l'exclusion toutefois de certaines divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés soumises aux dispositions de l'article 3 ci-dessous.

Article 2 : Ne sont pas considérées comme divisions au sens de l'article 1er, les opérations suivantes :

- a) les terrains détachés d'une propriété dans le cadre d'une procédure d'expropriation d'utilité publique,
- b) les terrains réservés acquis par la collectivité publique dans les conditions prévues par l'article 7-6°

Article 3 : Ne constituent pas des lotissements et ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 1er :

- a) les divisions effectuées à l'intérieur des zones d'aménagement concerté lorsque ces divisions sont effectuées par la personne publique qui réalise l'aménagement de ladite zone ;
- b) les partages successoraux ou les actes assimilés dans les conditions suivantes : en zones urbaines (zones U) et en zone d'urbanisation future (zone Na) lorsqu'ils n'ont pas pour effet, sur une période de dix ans, de porter à plus de quatre, le nombre de terrains issus de la propriété ; en zone naturelle (zone N) sauf en zone d'urbanisation future (zone Na), quel que soit le nombre de terrains issus de la propriété. Lorsque la commune n'est pas couverte par un plan d'urbanisme directeur, la distinction « zone urbaine » ou « zone naturelle » est remplacée par « zone agglomérée » ou « zone non agglomérée ».
- c) les opérations soumises à la procédure du permis de construire valant autorisation de diviser ;
- d) les divisions en propriété de lots bâtis, les détachements-rattachements de terrains hors lotissement.
- e) les divisions par vente ou location effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu une autorisation de lotir ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe d'habitations.

V - Il est introduit, après l'article 3, un chapitre 2 intitulé : « procédures applicables à certaines opérations non assimilées aux lotissements » , comprenant les articles 4 et 5 suivants :

Article 4 : Les opérations visées aux articles 2 et 3 a) font l'objet d'une déclaration au président de l'assemblée de province (service topographique et foncier) à laquelle sont joints un plan de la division parcellaire et la description des limites des lots, établis par un géomètre agréé ou par le service topographique d'une collectivité publique, en double

exemplaire. Un certificat de dépôt est délivré.

Article 5 : Les opérations visées à l'article 3 b) et d), ainsi que les divisions d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui n'ont pas pour objet ou pour effet de porter le nombre de terrains issus de la division à plus de deux sur une période de moins de dix ans, sont soumises à une autorisation du président de l'assemblée de province. La demande d'autorisation doit être soit expédiée par lettre recommandée avec accusé de réception, soit déposée contre récépissé au service technique compétent accompagnée d'un dossier établi en cinq exemplaires par un géomètre agréé et composé comme suit :

a) pour une division en deux terrains et pour un partage successoral :

1° le nom du propriétaire du terrain

2° le plan de situation du terrain à diviser à une échelle appropriée;

3° la désignation des terrains devant résulter de la division parcellaire ;

4° un levé d'état des lieux à une échelle appropriée avec indication des limites parcellaires existantes et projetées, ainsi que réseaux divers ;

Les documents du 2° et du 3° doivent être établis selon les normes topographiques ou cadastrales conventionnelles ;

5° et pour un partage successoral, une attestation notariale certifiant la filiation du propriétaire et des ayants-droit et que l'opération constitue un partage successoral ou un acte assimilé ;

b) pour une division en propriété de lots bâtis :

Les pièces visées au 1° à 4° ci-dessus.

Le président procède à un contrôle foncier. L'autorisation ne peut être accordée si le procès-verbal de dépôt est négatif.

Le président peut s'opposer à la constructibilité d'un lot en raison de sa topographie, de son exposition à des risques naturels, de la proximité d'un virage ou d'un carrefour, de l'incompatibilité avec le PUD.

La notification de la décision doit intervenir dans un délai de quatre mois à compter du dépôt du dossier.

L'autorisation est affichée pendant trois mois à la direction de l'équipement et à la mairie concernée.

L'autorisation est caduque si l'opération n'a pas été réalisée dans un délai de trois ans.

VI - Il est introduit après l'article 5, un chapitre 3 intitulé « Procédures du régime général des lotissements », et une section 1 intitulée « présentation de la demande », comprenant l'article 6 suivant :

Article 6 : La demande d'autorisation de lotir est présentée, à l'aide de l'imprimé joint en annexe, soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain.

Elle est soit expédiée par lettre recommandée avec accusé de réception, soit déposée contre récépissé au service de l'urbanisme (direction de l'équipement) de la province accompagnée d'un dossier établi en cinq exemplaires comportant :

1° un exposé de l'opération ;

2° le programme détaillé des travaux ;

3° la description des limites du ou des lots concernés par l'opération ;

4° le plan de situation parcellaire à une échelle appropriée ;

5° un levé d'état des lieux à une échelle appropriée avec la précision A3-P3-C3.

6° un plan de masse des travaux envisagés au 1 : 500 ou au 1 : 200, sur lequel seront portées toutes les limites parcellaires du futur lotissement ainsi que les emprises et les lots

des terrains de lotissements limitrophes.

7° un plan parcellaire du projet de division établi par un géomètre agréé ou par le service topographique d'une collectivité publique, accompagné de son fichier numérique au format NEIGE .

8° un plan, issu du 6° ci-dessus, au 1 : 500 ou au 1 : 200, pour chaque réseau (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage public) faisant ressortir explicitement les raccordements à l'existant.

9° un plan, issu du 6°, au 1 : 500 ou au 1 : 200, sur lequel sera reporté l'ensemble des réseaux de façon très schématique, mais parfaitement positionné en planimétrie. Sur ce plan figureront les axes des coupes en travers (11° ci-après) ;

10° un profil en long aux échelles 1 : 200 et 1 : 20 ème pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement ;

11° les profils en travers des voies aux échelles 1 : 100 et 1 : 10 comportant tous les réseaux. Il est nécessaire de transmettre une coupe en travers pour chaque cas différent en précisant le lieu de la coupe sur la vue en plan où figure la totalité des réseaux. (9° ci-avant) .

12° le cas échéant une attestation de la garantie à fournir en application de l'article 9-1

13° s'il est prévu d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur un projet de règlement.

14° S'il est prévu une réalisation par tranches, les conditions et modalités d'exécution des travaux.

La demande d'autorisation doit être accompagnée d'un extrait certifié conforme du titre de propriété faisant ressortir la provenance cadastrale.

S'il en est prévu un, le cahier des charges du lotissement est joint pour information au dossier présenté à l'appui de la demande. Ce document contractuel n'est pas soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Article 6-1 : Dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dossier de la demande est, sous réserve des dispositions de l'article 6-2 , complété par les pièces annexes suivantes :

1° l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public ;

2° les statuts de l'association syndicale comprenant au moins les dispositions énumérées à l'article 6-3 ;

3° l'engagement du lotisseur de provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.

Article 6-2 : Les dispositions de l'article 6-1 ne sont pas applicables si, le nombre de lots destinés à l'implantation des bâtiments n'étant pas supérieur à cinq, le lotisseur s'engage à ce que les équipements communs soient attribués en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots.

Il en est de même si le lotisseur justifie de la conclusion avec une personne morale de droit public d'une convention prévoyant le transfert dans le domaine de cette personne morale de la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés.

Article 6-3 : Les statuts de l'association syndicale mentionnée à l'article 6-1 doivent prévoir :

1° que seuls le lotisseur et les membres de l'association attributaires des lots qui ont donné

lieu à l'obtention du certificat prévu au a ou au b de l'article 9-7 participeront aux dépenses de gestion des équipements communs ;

2° que l'association a notamment pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ainsi que leur cession éventuelle à une personne morale de droit public ;

3° Les modalités de la désignation des organes de l'association et leur rôle aussi longtemps que l'organe d'administration de l'association n'a pas été désigné en application des dispositions de l'article 6-1, 3°

4° la possibilité pour tout attributaire de lot de provoquer, par ordonnance sur requête du président du tribunal de première instance, la réunion d'une assemblée générale si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'article 6-1, 3°.

VII - Il est introduit après l'article 6 une section 2 intitulée « instruction et décision », comprenant les articles 7 et 8 suivants :

Article 7 : Si le dossier est incomplet, le président de l'assemblée de province invite le demandeur, dans le délai d'un mois à compter de la date du dépôt de la demande, à fournir les pièces complétant le dossier. Le dossier doit être complété dans le délai de deux mois à compter de la demande de complément. A défaut d'être complété dans ce délai, la demande est classée sans suite.

Le président procède à l'instruction de la demande. Il la communique pour avis au maire de la commune concernée et, en tant que de besoin, consulte les services publics ou concessionnaires intéressés. A défaut de réponse dans les deux mois de la transmission, les avis sont réputés favorables.

Le président :

1° apprécie notamment les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du projet en matière d'hygiène, d'assainissement, de sécurité, de circulation, de services municipaux et de finances publiques.

2° s'il l'estime nécessaire, fait procéder à une enquête publique dans les formes prévues en matière d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en Nlle-Calédonie. Dans ce cas les délais d'enquête s'ajoutent au délai d'instruction ; les frais d'enquête sont à la charge du pétitionnaire,

3° fait vérifier si l'opération est conforme au projet d'aménagement de la commune si ce projet existe,

4° peut interdire l'opération si le terrain est impropre à la construction, si elle porte atteinte à une réserve boisée, un site ou si le lotissement est situé dans une zone réservée à une autre destination que celle du projet,

5° peut subordonner l'octroi de son autorisation à l'exécution de travaux non prévus par le lotisseur nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, l'électricité, les télécommunications, l'évacuation et le traitement des matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les aires de jeux et les espaces plantés. Si la capacité des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés, ou exploités en régie excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à sa charge,

6° peut exiger la cession gratuite de terrains destinés à être affectés à certains usages publics, dans la limite de 10% de la superficie du terrain, hors voirie et réseaux divers nécessaires à la viabilité du lotissement auquel s'applique la demande. Au delà de cette superficie, la réserve de terrain donne lieu à indemnisation compensant le dommage direct, matériel et certain subi par le lotisseur. Il n'est en rien dérogé aux règles relatives à l'expropriation s'il est procédé ultérieurement à celle-ci.

Article 8 : La notification de l'arrêté d'autorisation ou de refus doit intervenir dans le délai

de six mois à compter du dépôt du dossier complet ou complété de la demande. Le délai est ramené à quatre mois lorsque la demande contient l'accord préalable de tous les concessionnaires de réseaux publics (plans visés et lettre d'accord). A défaut de décision dans ce délai, le projet est réputé approuvé tel qu'il a été présenté.

L'arrêté d'autorisation est affiché à la mairie où se trouve la partie principale de l'opération.

L'autorisation est caduque si les travaux ne sont pas commencés dans un délai de dix huit mois à compter de la notification de l'arrêté au demandeur. Il en est de même si les travaux ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté et qui ne peut excéder trois ans à compter de la notification.

Toutefois, si la réalisation est autorisée par tranches, les délais impartis au lotisseur en application de l'alinéa précédent s'appliquent aux travaux de la première tranche. Les délais impartis pour réaliser les travaux des autres tranches, fixés par l'arrêté ne peuvent excéder une durée de six ans à compter de la notification de l'autorisation.

Lorsque l'autorisation est devenue caduque, l'opération de lotissement ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le lotisseur a procédé à la vente ou à la location d'un ou plusieurs lots en application de l'article 9-1 pendant le délai de validité de l'autorisation.

Si les collectivités ne se sont pas approprié les réserves de terrains pour des usages publics dans un délai d'un an à compter de la date de conformité du lotissement ou de la tranche dans laquelle sont situés les terrains réservés, le lotisseur peut en demander la levée. Celle-ci est automatique si les terrains n'ont pas été acquis dans le délai d'un an à compter de la date de réception de la demande de levée.

VIII - Il est introduit après l'article 8, une section 3 intitulée « cession des lots et édification des constructions », comprenant les articles 9 à 9-9 suivants :

Article 9 : Sous réserve de l'application de l'article 9-1, aucune mutation entre vifs ou location concernant des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement, ne peut être effectuée avant l'intervention de l'arrêté autorisant le lotissement et l'exécution des prescriptions imposées au lotisseur par ledit arrêté. Aucun acompte ne peut être accepté avant l'intervention de l'arrêté d'autorisation, sous peine des sanctions prévues à l'article 25 ci-après.

Article 9-1 : L'arrêté d'autorisation ou un arrêté ultérieur autorise, sur sa demande, le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif desdites voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites. Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique - à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article 9-2.

b) le demandeur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article 9-2. Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article 9-5 en fonction de la date d'achèvement des travaux.

article 9-2 : La garantie de l'achèvement des travaux est donnée par un établissement de

crédit ou une société de caution mutuelle. Cette intervention peut prendre la forme :

a) soit d'une 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 tributaires le droit d'en exiger l'exécution ;

b) soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs tributaires, solidairement avec le lotisseur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

La garantie couvre également la mise en concordance des droits de propriété et du parcellaire réalisé.

article 9-3 : La garantie peut être mise en oeuvre :

- soit par les tributaires;
- soit par l'association syndicale lorsqu'il en existe une,
- soit par l'autorité compétente.

article 9-4 : Lorsque l'autorisation de différer les travaux prévue à l'article 9-1 a été délivrée au vu d'une garantie d'achèvement, la demande de certificat de conformité est présentée conjointement par le bénéficiaire de l'autorisation et par l'organisme garant. Ceux-ci justifient qu'ils ont préalablement informé les acquéreurs de leur intention de requérir l'autorité compétente, en leur précisant que la délivrance du certificat est sollicitée pour obtenir, en application du premier alinéa de l'article 9-6, la levée de la garantie d'achèvement des travaux correspondants et en joignant à cette information le texte des articles 9-4; 9-6 et 9-7.

article 9-5 : lorsque, par suite de la défaillance du lotisseur, les travaux ne sont pas achevés soit dans le plus court des délais contractuels fixés dans l'un ou l'autre des actes de mutation ou de location, soit au plus tard dans le délai fixé comme il est dit au dernier alinéa de l'article 9-1, le garant doit verser les sommes nécessaires à l'achèvement desdits travaux soit à une personne qu'il aura choisie pour se substituer au lotisseur défaillant, soit à une personne désignée par le président de l'assemblée de province ou l'association syndicale selon que la garantie a été mise en oeuvre par l'autorité compétente, l'association syndicale ou les tributaires. A défaut, le versement est fait à une personne désignée par l'autorité de justice, notamment au syndic en cas de règlement judiciaire ou de liquidation de biens du lotisseur défaillant.

Pour l'application de l'alinéa précédent, la défaillance du lotisseur résulte notamment de l'admission de celui-ci au règlement judiciaire ou à la liquidation de biens, ou du non-achèvement des travaux à l'expiration du plus court des délais contractuels fixés par l'un des actes de mutation ou de location ou, au plus tard, à l'expiration du délai fixé par arrêté.

article 9-6 : Les garanties prévues à l'article 9-1 prennent fin à l'achèvement des travaux.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même renonciation de l'association syndicale ou des lotis de demander la réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.

Article 9-7 : L'autorité compétente délivre sur papier libre, sans frais, à la requête du bénéficiaire de l'autorisation, un certificat de conformité constatant, qu'en exécution des prescriptions de l'arrêté d'autorisation, ont été achevés selon le cas :

- a) soit l'ensemble des travaux du lotissement
- b) soit l'ensemble de ces travaux, exception faite des travaux de finition lorsque l'exécution différée de ces derniers a été autorisée ;

c) soit les travaux de finition mentionnés au b) ci-dessus.

En cas d'inexécution de tout ou partie des prescriptions imposées ou si les documents à déposer à l'appui de la demande de certificat n'ont pas été remis à la puissance publique conformément à l'alinéa suivant, le requérant est avisé dans le délai d'un mois par l'autorité compétente des motifs pour lesquels le certificat mentionné au premier alinéa ne peut être délivré. Mention de ce certificat doit figurer dans l'acte portant mutation ou location. Il sera transcrit aux hypothèques.

A l'appui de la demande de délivrance du certificat de conformité prévu aux a) et b) du présent article, le lotisseur adresse à la direction de l'équipement :

- les procès-verbaux de description des limites des lots et le plan d'abornement (documents établis par un géomètre agréé) accompagné de son fichier numérique,
- cinq plans de récolement accompagnés de leur fichier numérique au format NEIGE.

Le certificat de conformité visé au a) et au c) ne peut intervenir avant acceptation par le service topographique et foncier des documents déposés et transcription à la conservation des hypothèques des actes rectificatifs de propriété en cas de non concordance de ces actes et du parcellaire réalisé.

La délivrance du certificat de conformité ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des bénéficiaires notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

Article 9-8 : Le permis de construire des maisons sur les lots peut être sollicité mais ne peut être accordé avant l'obtention du certificat de conformité.

Toutefois, lorsque le lotisseur a été autorisé, en application de l'article 9-1 b, à procéder à la vente ou à la location avant exécution des travaux, le permis de construire peut être délivré dans les six mois précédant la date fixée en application de l'article 9-1 b dès lors qu'est jointe à la demande une attestation par laquelle le lotisseur certifie, sous sa responsabilité, que les plate-formes des voies desservant le terrain faisant l'objet de la demande et les réseaux compris sous celles-ci ont été réalisés.

Article 9-9 : Toute publicité, sous quelque forme que ce soit, doit mentionner de manière explicite le dépôt du projet ou que l'arrêté d'autorisation a été ou non délivré. Lorsque l'autorisation a été obtenue, la publicité, quelle qu'en soit la forme, doit faire connaître les références de l'arrêté. La publicité ne doit comporter aucune indication non conforme aux prescriptions dudit arrêté ou susceptible de causer une méprise dans l'esprit de l'acquéreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots.

Les conditions du cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots doivent figurer, ainsi que la date de la décision d'autorisation, dans tous les actes et promesses de vente et dans tous engagements de location ou de location-vente.

IX - Il est introduit après l'article 9-9, une section 4 intitulée « modifications apportées aux documents du lotissement », comprenant les articles 9-10 et 9-11 suivants:

article 9-10 : Lorsqu'un plan d'urbanisme directeur a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement demandent avant l'expiration du délai de dix ans, le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et

obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Pour les lotissements autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente délibération, les co-lotis sont informés que les règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements cesseront de s'appliquer et de la possibilité qui leur est donnée de demander le maintien de ces règles. Cette information est faite à l'initiative du président de l'assemblée de province six mois au moins avant la date à laquelle les règles d'urbanisme spécifiques cessent de s'appliquer, lorsqu'un plan d'urbanisme directeur a été approuvé avant cette date. L'information est faite par voie d'affichage en mairie pendant deux mois, à l'intérieur du lotissement et par voie d'insertion dans un journal d'annonce légale.

La demande de maintien des règles par les co-lotis est adressée au président de la province ou au maire, si ce dernier a reçu délégation de compétence. L'autorité destinataire vérifie si la demande émane de la majorité des co-lotis telle que définie ci-dessus. Outre la réponse faite au mandataire des demandeurs, un avis est ensuite affiché pendant deux mois en mairie.

article 9-11 : Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent, ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

X - L'article 9 actuel devient l'article 10

Le premier alinéa de l'article 10 est abrogé. Les trois derniers alinéas de l'article 10 deviennent l'article 10-1. Les mots "le groupe d'habitation ou" y sont abrogés.

XI - Au début de l'article 13 du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951, au lieu de lire "Dans le cas où le lotissement ou le groupe d'habitations est réalisé sans autorisation, ainsi que dans le cas où une des opérations prévues aux articles 5 et 6 est entreprise avant l'approbation", lire " Dans le cas où le lotissement est réalisé sans autorisation, ainsi que dans le cas où la vente, la location ou l'édification des constructions est entreprise en méconnaissance du présent texte,"

XII - A l'article 14 du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951, les mots "à l'article 2 ci-dessus" sont abrogés.

XIII - Le titre II et les articles 15 à 17 du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 sont abrogés.

XIV - A l'article 20 du décret n° 51-1135, au lieu de lire "de l'article 3", lire "des articles 7 et 8".

XV - L'article 25 du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 est modifié comme suit :

I - Sera puni d'une amende de 120 000 FF (2 181 818 CFP) et, en cas de récidive, d'une amende de 300 000 FF (5 454 545 CFP) toute personne qui aura vendu ou loué des terrains bâtis ou non bâtis compris dans une opération de lotissement sans être munie des autorisations nécessaires ou sans s'être conformée aux prescriptions imposées par lesdites autorisations ou qui aura reçu un acompte avant l'arrêté d'autorisation.

II - Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi d'homologation, ou pour les infractions non visées au I ci-dessus, les contrevenants aux dispositions du présent décret sont passibles de peines d'amendes prévues pour les contraventions de la cinquième classe par l'article 131-

13 du code pénal.

ARTICLE 2 : La délibération n° 19 du 8 juin 1973 susvisée est modifiée comme suit :

I - Le deuxième alinéa de l'article 1^{er} de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la Province sud est modifié comme suit :

Pour l'application du c) qui précède, ne sont pas considérées comme faisant partie de la zone agglomérée et, par conséquent, ne sont pas assujetties à l'autorisation de construire, sauf si l'opération de construction s'accompagne d'une opération de division, les constructions édifiées sur des parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares.

II - Il est inséré, après l'article 4 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973, un article 4-1 rédigé comme suit :

Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, que le terrain d'assiette fasse l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou pas, le dossier présenté à l'appui de la demande, établie conformément au modèle annexé, est complété par :

1° une note exposant l'opération, précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer le respect de l'environnement, répondre aux besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée,

2° la description des limites du ou des lots concernés par l'opération,

3° un plan de situation parcellaire à une échelle appropriée,

4° un levé d'état des lieux à une échelle appropriée avec la précision A3-P3-C3.

5° un plan de masse des travaux envisagés, au 1 : 500 ou au 1 : 200, sur lequel seront portées, en cas de division en propriété toutes les limites parcellaires ainsi que les emprises et les lots des terrains de lotissements limitrophes

6° un plan parcellaire du projet de division établi par un géomètre agréé ou par le service topographique d'une collectivité publique, accompagné de son fichier numérique au format NEIGE.

7° un plan au 1 : 500 ou au 1 : 200 pour chaque réseau (eau potable, eaux usagées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage public) faisant ressortir explicitement les raccordements à l'existant,

8° un plan au 1 : 500 ou au 1 : 200 sur lequel sera porté l'ensemble des réseaux de façon très schématique, mais parfaitement positionné en planimétrie. Sur ce plan figureront les axes des coupes en travers.

9° un profil en long aux échelles 1 : 200 et 1 : 20ème pour les axes des voies, les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement ;

10° les profils en travers des voies aux échelles 1 : 100 et 1 : 10 comportant tous les réseaux. Il est nécessaire de transmettre une coupe en travers pour chaque cas différent en précisant le lieu de la coupe sur la vue du plan où figure la totalité des réseaux.

11° dans le cas où des équipements communs sont prévus, les statuts de l'association syndicale et l'engagement du constructeur de constituer l'association à laquelle doit être dévolue la propriété, la gestion et l'entretien de ces équipements,

12° si l'opération est réalisée sur un lot issu d'une division dispensée de la procédure de lotissement en application de l'article 3 e) du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951, l'autorisation du propriétaire donnée au demandeur de réaliser l'opération.

III - Le premier alinéa de l'article 6 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 est modifié comme suit :

L'autorité compétente procède à l'instruction de la demande et consulte, le cas échéant, les services ou concessionnaires de services publics concernés par le projet. En cas de permis

de construire valant autorisation de diviser en propriété, elle doit consulter le service topographique et foncier provincial.

IV - Les deux premiers alinéas de l'article 8 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 sont modifiés comme suit :

Le délai d'instruction est fixé à trois mois à compter de la date de dépôt de la demande à l'autorité compétente par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé. Ce délai est porté à quatre mois :

v si, au cours de l'instruction, une enquête publique s'avère nécessaire,

v en cas de permis de construire valant autorisation de diviser en propriété ou en jouissance n'ayant pas pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de cette division,

v lorsque la demande contient l'accord préalable de tous les concessionnaires de réseaux publics (plans visés et lettre d'accord).

Le délai est porté à six mois en cas de permis de construire valant autorisation de diviser et ayant pour effet de porter ce nombre à plus de deux.

V - L'article 12 de la délibération n°19 du 8 juin 1973 est complété par l'alinéa suivant :

Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux permis de construire visés à l'article 4-1.

VI- L'article 13 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 est modifié comme suit :

Lorsqu'il s'agit d'un permis visé à l'article 3, il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai d'un an à compter de la date de délivrance expresse ou tacite ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année ou si la déclaration d'ouverture de chantier n'a pas été adressée à l'autorité compétente à l'intérieur de ce délai. Lorsqu'il s'agit d'un permis visé à l'article 4-1, les délais prévus à l'alinéa précédent sont portés à dix-huit mois à compter de la délivrance expresse du permis.

VII - L'article 33 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 est complété comme suit :

Dans le cas d'un permis de construire valant autorisation de diviser et si la division se fait en propriété, la déclaration d'achèvement des travaux est complétée par :

- le récépissé du service topographique et foncier attestant du dépôt des procès-verbaux de description des limites des lots et du plan d'abornement (établi par un géomètre agréé) et du fichier numérique.

- cinq dossiers de récolement et un fichier numérique au format NEIGE.

VIII - Le troisième alinéa de l'article 34 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 est abrogé.

IX - Les deux premiers alinéas de l'article 38 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973 sont modifiés comme suit :

I - L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente délibération ou celle qu'elle modifie ou complète ou par les autorisations délivrées en conformité avec ces prescriptions, exception faite des infractions relatives à l'affichage des autorisations, est punie d'une amende comprise entre 8 000 FF et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 40 000 FF par mètre carré de surface de plancher construite (145 454 à 727 272 CFP), soit dans les autres cas, un montant de 2 000 000 FF (36 363 636 CFP).

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

II - Jusqu'à la date d'entrée en vigueur de la loi d'homologation ou pour les infractions non visées au I ci-dessus, les contrevenants aux dispositions de la présente délibération sont passibles de peines d'amende prévues pour les contraventions de la cinquième classe par l'article 131-13 du code pénal.

ARTICLE 3 :

Les dispositions de l'article 9-10 issu de la présente délibération entreront en vigueur un an après sa publication.

ARTICLE 4 :

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

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE

LE PRESIDENT DE SEANCE

A N N E X E I

Modèle d'arrêté autorisant la vente par anticipation des lots
(article 9-1 du décret 51-1135 du 21 septembre 1951)

LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

Vu le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 et notamment son article 9-1 ;

Vu l'arrêté n° ----- du ----- autorisant M. ----- à créer un lotissement à ----

Vu la demande présentée par M. ---- tendant à être autorisé à procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté les travaux prescrits ;

Vu l'attestation de garantie délivrée le ----- par ----- (*raison sociale et adresse de l'établissement garant*) ;

ARRETE

Article 1er : - M. ---- est autorisé à procéder à la vente (ou à la location) des terrains compris dans le lotissement susvisé (*ou, en cas de réalisation par tranches, des lots compris dans la ---- tranche*) avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir.

L'organisme garant devra, en cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article 9-5 du décret du 21 septembre 1951 susvisé, au plus tard ---- mois avant la date fixée pour l'achèvement des travaux par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Article 2 : - Est abrogée la disposition de l'arrêté d'autorisation prévoyant sa caducité en cas de non-achèvement des travaux dans les délais impartis.

A N N E X E II

Modèle d'arrêté autorisant la vente des lots avant l'exécution des travaux de finition
(article 9-1 du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951)

LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

Vu le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 et notamment son article 9-1 ;

Vu l'arrêté n° ----- du ----- autorisant M. ----- à créer un lotissement à ----

Vu la demande présentée par M. ---- tendant à être autorisé à procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté les travaux de finition énumérés par l'article 9-1 a) du décret 51-1135 susvisé;

Vu l'engagement du demandeur de terminer lesdits travaux dans le délai de ----- mois à compter de la date du présent arrêté ;

Vu qu'une garantie d'achèvement a été délivrée le ----- par---- (raison sociale et adresse de l'établissement garant),

ARRETE

Article 1 : - M. ----- est autorisé à procéder à la vente (ou à la location) des terrains compris dans le lotissement susvisé (ou, *en cas de réalisation par tranches* des lots compris dans la ---- tranche) avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir.

Article 2 : - Les travaux de finition visés par le présent arrêté devront être achevés au plus tard dans le délai de ----- mois à compter de la date dudit arrêté.

Article 3 : La garantie d'achèvement, prendra fin à la date de la délivrance du certificat prévu par l'article 9-1 a) mentionnant l'exécution complète des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation.

A N N E X E III

Modèle de certificat mentionnant l'exécution partielle des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation (article 9-7 b du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951)

LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

Vu le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 et notamment son article 9-7,

Vu l'arrêté n° ----du ----autorisant M. ----- à créer un lotissement (1)

Vu l'arrêté n° ----du---- autorisant M. ----- à différer les travaux de finition (1)

Vu la demande présentée par M. ----- que soit certifiée l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté susvisé, exception faite des travaux de finition pour le financement desquels les garanties imposées ont été fournies ;

CERTIFIE :

Les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir susvisé sont, à la date de délivrance du présent certificat, exécutées à l'exception des travaux dont l'exécution différée a été autorisée par l'arrêté du ----- (2).

La vente (ou la location) des terrains compris dans le lotissement (ou le groupe d'habitation) est en conséquence autorisée.

Des permis de construire pourront être délivrés dans les conditions de l'article 9-10 du décret 51-1135 susvisé.

Fait à Nouméa, le -----

(1) Ces deux visas seront fusionnés si le même arrêté a accordé les deux autorisations
(2) Selon les cas arrêté d'autorisation de lotir ou arrêté ayant ultérieurement autorisé le différé des finitions.

A N N E X E I V

Modèle de certificat mentionnant l'exécution totale des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation (article 9-7 a du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951)

LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

Vu le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 et notamment ses articles 9 et 9-7,

Vu l'arrêté n° ----du ----autorisant M. ----- à créer un lotissement (1)

Vu la demande présentée par M. ----- que soit certifiée l'exécution totale des prescriptions imposées par l'arrêté susvisé,

Vu le récépissé n° ----- du ----- du service topographique et foncier valant acceptation des documents parcellaires et des plans de récolement,

CERTIFIE :

Les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation susvisée, sont, à la date de délivrance du présent certificat, exécutées dans leur totalité.

La vente (ou la location) des terrains est en conséquence autorisée. (2)

Fait à Nouméa, le -----

(1) seront également visés les arrêtés éventuellement intervenus pour autoriser le différé des travaux ou la vente par anticipation.

(2) Cet alinéa sera supprimé si le certificat a été précédé d'un certificat de l'article 9-7 b ou d'un certificat attestant l'exécution partielle des travaux.

A N N E X E S V E T V I

Imprimés : - de demande de permis de construire valant autorisation de diviser
(article 4-1 de la délibération n° 19 du 8 juin 1973)

- de demande de permis de lotir
(article 6 du décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951)