



REGLEMENTATION PROVINCIALE

Direction provinciale chargée de l'application du texte :
- Direction du Foncier et de l'Aménagement

M6

DELIBERATION **n° 28-2006/APS du 27 juillet 2006** *portant réglementation des lotissements et des divisions* *dans la province Sud.*

L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

Délibérant conformément à la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle - Calédonie,

Vu la délibération n° 112/CP du 20 mars 2003 portant réglementation de la profession de géomètre-expert en Nouvelle-Calédonie et instituant l'ordre des géomètres-experts de Nouvelle-Calédonie,

Vu l'avis du Comité d'Aménagement et d'Urbanisme de la province Sud (C.A.U.P.S.) en date du 13 juillet 2006.

A ADOPTE EN SA SEANCE DU 27 JUILLET 2006, LES DISPOSITIONS DONT LA TENEUR SUIT:

Modifié par :

- Délibération n° 25-2009/APS du 20 mars 2009
- Délibération n° 9-2010/APS du 25 mars 2010
- Délibération n° 5-2011/APS du 17 mars 2011
- Délibération n° 37-2011/APS du 9 novembre 2011 (Annulée)
- Délibération n° 25-2012/APS du 31 juillet 2012
- Délibération n° 33-2012/APS du 27 septembre 2012 (Annulée)

TITRE Ier

Régime général des lotissements et divisions de propriétés

Chapitre Ier **Définitions**

ARTICLE 1 -

Toute division en propriété d'une propriété foncière est soumise à autorisation par l'autorité compétente. Toute division en jouissance d'une propriété foncière située dans une zone naturelle d'une commune couverte par un plan d'urbanisme directeur est soumise à autorisation par l'autorité compétente. Une propriété foncière est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

ARTICLE 2 -

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 des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés soumises aux dispositions de l'article 4 ci-dessous.

ARTICLE 3 -

Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation du nombre de terrains issus de la division d'une propriété foncière :

- a) les terrains détachés d'une propriété dans le cadre d'une procédure d'expropriation d'utilité publique,
- b) les cessions gratuites et les apports de terrains au profit des collectivités publiques résultant de l'application de l'article 10 6°,
- c) les parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë.

ARTICLE 4 -

Modifié par délib n° 37-2011/APS du 09/11/2011, art.13 (Annulée)

Complété par délib n° 33-2012/APS du 27/09/2012, art.8 (Annulée)

Ne constituent pas des lotissements :

- a) les divisions effectuées à l'intérieur des zones d'aménagement concerté lorsque ces divisions sont effectuées par la personne publique ou privée qui réalise l'aménagement de ladite zone;
- b) les partages successoraux ou les actes assimilés dans les conditions suivantes : en zone urbaine (zone 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 - rattachement 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, valant autorisation de diviser ou non, portant sur la construction de plusieurs bâtiments.

Nota : Voir avis du Conseil d'Etat n° 357824 du 27 juillet 2012 concernant la délibération n° 37-2011/APS du 9 novembre 2011.

Nota : Par jugement du Tribunal Administratif de Nouvelle-Calédonie n° 12043 du 13 septembre 2012.

-Article 1 - La délibération n° 37-2011/APS du 9 novembre 2011 relative aux zones de restructuration de l'habitat spontané est annulée.

-Article 2 - Il est sursis à statuer sur la date d'effet de l'annulation prononcée à l'article 1er de la présente décision jusqu'à ce que les parties aient contradictoirement débattu de la question de savoir s'il y a lieu, en, l'espèce, de limiter dans le temps les effets de cette annulation.

Nota : Par jugement du Tribunal Administratif de Nouvelle-Calédonie n° 1200361 du 10 juillet 2013.

-La délibération n° 33-2012/APS du 27 septembre 2012 est annulée.

Chapitre 2

Procédures applicables aux opérations non assimilées aux lotissements

ARTICLE 5 -

La demande d'autorisation de division doit être soit expédiée par lettre recommandée avec accusé de réception, soit déposée contre récépissé accompagnée d'un dossier établi en six exemplaires par un géomètre expert tel que défini par la délibération du 20 mars 2003 susvisée ou par le service d'une collectivité publique pour l'exécution des travaux qui lui incombent, 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, des bâtiments, des accès et des clôtures, ainsi que réseaux divers,
- 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.

Les documents du 2° et du 4° doivent être établis selon les normes topographiques ou cadastrales conventionnelles.

b) pour une division en propriété de lots bâtis : les pièces visées au 1° à 4° ci-dessus, ainsi que la hauteur, la surface hors œuvre nette, l'emprise au sol et le nombre de niveaux de chaque construction.

c) pour les autres divisions, et notamment celles effectuées à l'intérieur des zones d'aménagement concerté : les pièces visées au 1° à 3° ci-dessus et la description des limites des lots.

Toute demande d'autorisation doit être accompagnée d'une copie du titre de propriété faisant notamment ressortir la date de l'acte, les noms des parties, le type de mutation, la désignation des biens objets de la mutation, la provenance cadastrale et les servitudes existant sur le terrain.

L'autorité compétente procède à un contrôle foncier. Si la compétence est exercée par le maire, ce dernier fait effectuer un contrôle foncier par le service topographique et foncier de la Province. L'autorisation ne peut être accordée en l'absence du certificat de dépôt délivré par le service topographique et foncier provincial attestant que le contrôle foncier est conforme.

L'autorité compétente peut s'opposer à la constructibilité d'un lot notamment en raison de sa topographie, de son exposition à des risques naturels, de la sécurité routière, de l'incompatibilité avec le plan d'urbanisme directeur.

La notification de la décision doit intervenir dans un délai de quatre mois à compter du dépôt du dossier complet ou de la demande complétée. A défaut de décision dans ce délai, le projet est réputé approuvé tel qu'il a été présenté.

L'autorisation est affichée pendant trois mois à la mairie concernée.

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

ARTICLE 5-1 -

Inséré par délib n° 37-2011/APS du 09/11/2011, art.14 (Annulée)

***Nota :** Voir avis du Conseil d'Etat n° 357824 du 27 juillet 2012 concernant la délibération n° 37-2011/APS du 9 novembre 2011.*

***Nota :** Par jugement du Tribunal Administratif de Nouvelle-Calédonie n° 12043 du 13 septembre 2012.*

-Article 1 - La délibération n° 37-2011/APS du 9 novembre 2011 relative aux zones de restructuration de l'habitat spontané est annulée.

-Article 2 - Il est sursis à statuer sur la date d'effet de l'annulation prononcée à l'article 1er de la présente décision jusqu'à ce que les parties aient contradictoirement débattu de la question de savoir s'il y a lieu, en, l'espèce, de limiter dans le temps les effets de cette annulation.

Chapitre 3 **Procédures du régime général des lotissements**

Section 1 **Présentation de la demande**

ARTICLE 6 -

Modifié par délib n° 25-2009 du 20/03/2009, art.5-IV (rectificatif publié au Jonc n° 8336 du 18/06/2009 p 5096)

Modifié par délib n° 9-2010/APS du 25/03/2010, art.2

Modifié par délib n° 25-2012/APS du 31/07/2012, art.8, al.5

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 du foncier et de l'aménagement**) de la province ou, lorsque la compétence est exercée par la commune, au service compétent de la mairie concernée, accompagnée d'un dossier établi en six exemplaires comportant :

- 1° un exposé de l'opération ;
- 2° le programme détaillé des travaux ;
- 3° la description des limites du périmètre du lotissement et du surplus de l'unité foncière ;
- 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 ou, en fonction de la taille de la parcelle, avec une précision déterminée par le service topographique et foncier;
- 6° un plan de masse des travaux envisagés à l'échelle la plus appropriée au projet entre le 1 : 200 et le 1 : 2000, sur lequel seront portées toutes les limites parcellaires du futur lotissement ainsi que les numéros des lots ou parcelles contiguës au projet ;
- 7° un plan parcellaire du projet de division établi par un géomètre expert ou par le service d'une collectivité publique pour l'exécution des travaux qui lui incombe, accompagné de son fichier numérique au format NEIGE ;
- 8° un plan, issu du 6° ci-dessus, pour chaque réseau (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, téléphonique, électrique comprenant l'éclairage public);
Seront par ailleurs explicités les raccordements à l'existant.
- 9° un plan, issu du 6°, sur lequel sera reporté l'ensemble des réseaux 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 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 13 ;
- 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 ;
- 15° une note de calculs justificative du dimensionnement des aménagements des réseaux d'eaux usées, des eaux pluviales et d'adduction d'eau potable, en faisant ressortir les hypothèses et les méthodes de calcul préalables ;

16° une étude d'impact définie à l'article 130-4 du code de l'environnement de la province Sud pour les lotissements permettant la construction d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 20 000 mètres carrés ;

17° une notice d'impact définie à l'article 130-5 du code de l'environnement de la province Sud pour les lotissements permettant la construction d'une superficie hors œuvre nette comprise entre 10 000 et 20 000 mètres carrés.

La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une copie du titre de propriété faisant notamment ressortir la date de l'acte, le nom des parties, le type de mutation, la désignation des biens objets de la mutation, la provenance cadastrale et les servitudes existants sur le terrain.

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.

Les pièces mentionnées au 16° et 17° ne sont pas exigées pour les demandes de permis de lotir portant sur des lotissements se situant dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée approuvée, dès lors que le dossier de création de ladite zone contient une étude d'impact conforme aux exigences de l'article 130-4 du code de l'environnement et datant de moins de six ans au moment du dépôt de la demande de permis de lotir.

ARTICLE 7 -

Dans le cas où des équipements communs sont prévus, le dossier de la demande est, sous réserve des dispositions de l'article 8, 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 9 ;

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 8 -

Les dispositions de l'article 7 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 9 -

Les statuts de l'association syndicale mentionnée à l'article 7 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 19 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 7, 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 7, 3°.

Section 2 **Instruction et décision**

ARTICLE 10 -

Si le dossier est incomplet, l'autorité compétente 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.

L'autorité compétente procède à l'instruction de la demande. Elle consulte les services publics ou concessionnaires intéressés. Lorsque le Président de l'assemblée de la province Sud exerce la compétence, il transmet également la demande pour avis au maire. A défaut de réponse dans les deux mois de la transmission, les avis sont réputés favorables.

L'autorité compétente :

1° apprécie notamment les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du projet en matière de salubrité, de sécurité publique, de risques naturels, de nuisances induites ou existantes, des conséquences sur les budgets des services publics, de transports publics des personnes.

Elle sollicite du pétitionnaire toutes les pièces nécessaires pour porter cette appréciation.

2° si elle 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 Nouvelle-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 plan d'urbanisme de la commune s'il existe ;

4° peut interdire ou soumettre à conditions 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 aptes à être affectés à des équipements publics, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain, déduction faite de l'emprise de la voirie et des 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.

L'autorité compétente procède à un contrôle foncier. Si la compétence est exercée par le maire, ce dernier fait effectuer un contrôle foncier par le service topographique et foncier de la province. L'autorisation ne peut être accordée en l'absence du certificat de dépôt délivré par le service topographique et foncier provincial attestant que le contrôle foncier est conforme.

ARTICLE 11 -

Modifié par délib n° 5-2011/APS du 17/03/2011, art.1

La notification de l'arrêté d'autorisation, de sursis à statuer 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 de lotir fait l'objet d'un recours devant la juridiction administrative ou judiciaire, le délai de validité de cette autorisation est suspendu jusqu'à la notification de la décision juridictionnelle définitive.

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 13 pendant le délai de validité de l'autorisation.

Si les collectivités ne se sont pas appropriées 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.

Section 3

Cession des lots et édification des constructions

ARTICLE 12 -

Sous réserve de l'application de l'article 13, 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 38 ci-après.

ARTICLE 13 -

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 14 ;

b) le demandeur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article 14. Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle les sommes nécessaires au financement des travaux devront être mises à la disposition de l'une des personnes visées à l'article 17 en fonction de la date d'achèvement des travaux.

ARTICLE 14 -

La garantie de l'achèvement des travaux est donnée, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, 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 attributaires le droit d'en exiger l'exécution ;
- b) soit d'une convention aux termes de laquelle la caution s'oblige envers les futurs attributaires, 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 15 -

La garantie peut être mise en œuvre :

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

ARTICLE 16 -

Lorsque l'autorisation de différer les travaux prévue à l'article 13 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 18, la levée de la garantie d'achèvement des travaux correspondants et enjoignant à cette information le texte des articles 16; 18 et 19.

ARTICLE 17 -

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 13, 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, le maire ou l'association syndicale selon l'autorité compétente qui a mis en œuvre la garantie. A défaut, le versement est fait à une personne désignée par 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 18 -

Les garanties prévues à l'article 13 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 19 -

Modifié par délib n° 25-2012/APS du 31/07/2012, art.8, al.5

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, ou de l'autorisation de vendre ou de louer par anticipation prévue à l'article 13, 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 du foncier et de l'aménagement** ou, lorsque la commune a compétence, à la mairie les procès-verbaux de description des limites des lots et le plan d'abornement en trois exemplaires (documents établis par un géomètre expert) accompagné de son fichier numérique, cinq plans de récolement accompagnés de l'ensemble des travaux réalisés, accompagnés de leur fichier numérique unique par tranche de lotissement objet de la demande de conformité, structuré au format NEIGE en vigueur à la date de la demande.

Le certificat de conformité visé au a) et au c) ne peut intervenir avant acceptation par le service topographique et foncier de la province Sud 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 20 -

Le permis de construire sur les lots peut être sollicité mais ne peut être accordé avant l'obtention du certificat de conformité du lotissement.

Toutefois, lorsque le lotisseur a été autorisé, en application de l'article 13 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 13 b) dès lors qu'est jointe à la demande une attestation par laquelle le lotisseur certifie, sous sa responsabilité, que les plates-formes des voies desservant le terrain faisant l'objet de la demande et les réseaux compris sous celles-ci ont été réalisés.

ARTICLE 21 -

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.

Section 4 **Modifications apportées aux documents du lotissement**

ARTICLE 22 -

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, les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement peuvent demander, pendant l'année suivant l'approbation du plan d'urbanisme directeur ou l'expiration de la période de dix années mentionnée au premier alinéa, le maintien de ces règles. Elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

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.

La demande de maintien des règles par les co-lotis est adressée à l'autorité compétente qui 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 23 -

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.

ARTICLE 24 -

En cas d'inobservation des dispositions du présent titre, la nullité des actes de vente ou de location concernant les terrains ou constructions compris dans le lotissement, peut être prononcée à la requête de l'acquéreur ou du locataire ou, à défaut, de l'autorité compétente aux frais et dommages du vendeur ou bailleur, et ce sans préjudice des réparations, civiles s'il y a lieu.

ARTICLE 25 -

L'autorité compétente et ses délégués peuvent à tout moment visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

L'autorité compétente pour la conservation du domaine public en bordure duquel le lotissement est en cours peut, dans les mêmes conditions s'assurer que l'alignement et, s'il y a lieu, le nivellement, ont été respectés.

Toute entrave à l'exercice du droit de visite prévu ci-dessus sera réprimée conformément aux dispositions de l'article 38 ci-après.

ARTICLE 26 -

Les infractions aux dispositions du présent titre font l'objet de procès-verbaux dressés par tous les agents de la force publique ou par les fonctionnaires assermentés à cet effet.

Copies des procès-verbaux de contraventions sont transmises à l'autorité compétente.

L'autorité compétente peut intervenir à l'instance et se porter partie civile.

ARTICLE 27 -

L'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'au jugement définitif sur les poursuites, par décision du tribunal statuant sur la demande de l'agent à la requête duquel sont engagées les poursuites. Le tribunal statue après avoir entendu l'intéressé ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures ainsi que le représentant de l'administration et s'il y a lieu, un expert spécialement désigné. La décision du tribunal est exécutoire sur minute et nonobstant opposition ou appel, et l'administration prendra s'il y a lieu toutes mesures de coercition nécessaires pour en assurer l'application immédiate en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier.

L'autorité compétente peut également, en cas d'urgence, ordonner par arrêté l'interruption des travaux. Elle saisit immédiatement le tribunal compétent. L'interruption ainsi ordonnée n'est valable que jusqu'à ce que soit intervenue la décision du tribunal.

ARTICLE 28 -

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 entreprises en méconnaissance du présent texte, les bénéficiaires des travaux, soit le lotisseur, soit les propriétaires ou locataires successifs d'un ou plusieurs lots, responsables de l'exécution des travaux effectués au mépris des obligations imposées par la présente réglementation seront poursuivis dans les conditions fixées par l'article 11 ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article 38 ci-après.

Le tribunal peut ordonner soit la remise des lieux en état ou la mise en conformité avec le projet, soit la démolition des constructions irrégulières, et ce dans un délai qu'il fixe à cet effet. Il peut assortir cette condamnation d'une astreinte par jour de retard.

Lorsque les travaux sont continués en violation du jugement du tribunal ou de l'arrêté ordonnant leur interruption, l'autorité compétente peut faire effectuer les travaux, ordonnés par le tribunal, d'office aux frais et risques du bénéficiaire des travaux

ARTICLE 29 -

Par jugement qui prononce la peine et statue, le cas échéant, sur les demandes de dommages-intérêts. le tribunal, sur la demande de la partie civile, pourra condamner le contrevenant sous peine d'une astreinte par jour de retard au profit de la collectivité compétente, à constituer ou à compléter le projet prévu et à l'appliquer après son approbation régulière.

Tous vendeurs ou bailleurs sont tenus, nonobstant toute stipulation contraire dans l'acte, pour responsables des condamnations prononcées. Toutefois, celle des parties qui apporterait la preuve qu'elle a été sciemment induite en erreur pourra obtenir décharge de la solidarité ainsi instituée entre vendeurs et bailleurs.

TITRE II

Règles relatives aux lotissements ruraux

ARTICLE 30 -

Constitue un lotissement au sens du présent titre l'opération ayant pour objet la création, par division foncière volontaire d'une propriété, de parcelles destinées à être affectées à l'aménagement et

l'exploitation à caractère rural (agricole, pastoral, forestier et leurs dépendances) et ayant 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 constructions à usage d'habitation y sont interdites.

ARTICLE 31 -

Modifié par délib n° 25-2012/APS du 31/07/2012, art.8, al.5

Toute personne physique ou morale, publique ou privée qui entend réaliser un lotissement visé à l'article 30 doit, préalablement à tout commencement d'exécution, à toute publicité, attribution, vente ou location, déposer à la **direction du foncier et de l'aménagement** ou à la mairie en six exemplaires, les pièces foncières établies par un géomètre expert.

Le projet doit comporter :

- 1) une demande d'autorisation sur papier libre, signée par le propriétaire ;
- 2) un plan et une description des limites de la parcelle support du lotissement et du surplus de propriété ;
- 3) une copie du titre de propriété ;
- 4) un certificat hypothécaire positif ou négatif ;
- 5) un programme des travaux ;
- 6) un plan de situation à une échelle appropriée ;
- 7) un plan parcellaire sur fond de plan cartographique à une échelle appropriée ;
- 8) un plan des voiries et réseaux divers ;
- 9) une note faisant ressortir les activités agricoles ou autres envisagées sur le surplus de propriété et les parcelles créées ;
- 10) 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 32 -

La demande est instruite conformément aux dispositions des articles 10 et 11 ci-dessus.

L'autorité compétente peut subordonner l'octroi de son approbation à l'exécution de travaux qui n'étaient pas prévus au programme présenté.

ARTICLE 33 -

L'accomplissement des formalités et la bonne exécution des travaux sont constatés par un certificat de conformité délivré par l'autorité compétente. Ce certificat ne peut intervenir avant acceptation par le service topographique et foncier de la province des documents suivants :

- les procès-verbaux de description des limites des lots et le plan d'abornement en deux exemplaires accompagnés de leur fichier numérique ;
- cinq plans de récolement accompagnés de leur fichier numérique au format NEIGE.

Aucune cession de lots ne peut être faite en l'absence du certificat de conformité.

TITRE III

Règles applicables aux remembrements d'immeubles et aux associations de propriétaires

ARTICLE 34 -

En vue de faciliter la réalisation de toute opération prévue au projet d'aménagement ou se rattachant audit projet, l'autorité compétente peut déterminer, par arrêté, les périmètres ou les îlots dans lesquels les propriétaires sont obligatoirement groupés en une ou plusieurs associations. Ces associations peuvent notamment être constituées pour la zone comprenant les groupes d'immeubles ou les lotissements appelés à bénéficier des travaux projetés.

ARTICLE 35 -

Les associations prévues à l'article précédent peuvent avoir pour objet le remembrement des immeubles bâtis ou non bâtis intéressés par l'exécution du projet d'aménagement.

Le remembrement aura notamment pour but de faciliter le transfert de propriété pour les terrains nécessaires à l'accès des ouvrages projetés et d'éviter qu'aucune des parcelles demeurant après ce transfert ne fasse obstacle par son étendue ou sa forme à un aménagement rationnel.

ARTICLE 36 -

La participation des membres de l'association comprise dans le périmètre aux dépenses résultant de l'exécution des travaux est déterminée, à défaut d'accord amiable, par arrêté de l'autorité compétente.

TITRE IV

Dispositions particulières aux lotissements à caractère social et très social

ARTICLE 37 -

Des dérogations aux règles d'urbanisme en vigueur peuvent être instituées pour les lotissements à caractère social et très social par délibération de l'assemblée de province.

TITRE IV

Sanctions

ARTICLE 38 -

Sera punie d'une amende de 2 181 818 francs CFP et, en cas de récidive, d'une amende de 5 454 545 francs 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.

ARTICLE 39 -

Sans préjudice, le cas échéant de l'application de peines plus fortes prévues aux articles 433-7 et 433-8 du Code pénal, quiconque met obstacle à l'exercice du droit appartenant, pour l'application de la réglementation en matière de lotissements, à l'autorité compétente ou à ses délégués, de procéder à tout moment à la visite des lieux et aux vérifications qu'ils jugent utiles, sera puni d'une amende de 447 494 francs CFP.

ARTICLE 40 -

Le décret modifié n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements et les divisions dans la province Sud est abrogé.

Dans toutes les délibérations provinciales non visées par la présente délibération, les références à des dispositions du décret modifié n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les lotissements et les divisions dans la province Sud sont remplacées par les références aux dispositions correspondantes de la présente délibération.

ARTICLE 41 -

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