

LOI DU PAYS
fixant les règles générales du domaine privé de la Nouvelle-Calédonie,
des provinces, de leurs groupements et de leurs établissements publics

Le congrès de la Nouvelle-Calédonie,
Le haut-commissaire de la République promulgue la loi du pays dont la teneur suit,

Article 1^{er} : La présente loi du pays s'applique aux biens et aux droits, à caractère immobilier ou mobilier, relevant du domaine privé de la Nouvelle-Calédonie, des provinces, de leurs groupements et de leurs établissements publics.

Les groupements mentionnés à l'alinéa précédent s'entendent des syndicats mixtes et des groupements d'intérêt public visés respectivement aux articles 54 et 54-2 de la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999.

TITRE I^{er} - Dispositions générales

Article 2 : Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er}, qui ne relèvent pas du domaine public.

Il en va notamment ainsi des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public.

Article 3 : Le domaine privé des personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} est imprescriptible et insaisissable.

L'administration et l'aliénation de ces biens et droits mobiliers et immobiliers sont régies par les dispositions de la présente loi.

Article 4 : Les personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} ont qualité pour passer en la forme administrative leurs actes de gestion et de disposition relatifs à leur domaine privé.

Elles peuvent faire appel à un notaire en vue de la passation de ces actes.

Dans ce cas, le notaire rédacteur de l'acte procède, s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge de tous les privilèges et hypothèques.

Les fonds qui lui sont remis sont considérés comme reçus en raison de ses fonctions.

Article 5 : Les personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} assurent la conservation de tous les actes de gestion et de disposition de leur domaine privé. Elles confèrent à ces actes l'authenticité en vue de la publication au service de la publicité foncière lorsqu'elle est requise par les dispositions qui leurs sont applicables.

TITRE II - Acquisitions

CHAPITRE I^{er} - Acquisition à l'amiable

Article 6 : Les personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} acquièrent à l'amiable des biens et droits à caractère immobilier ou mobilier.

Les acquisitions de la Nouvelle-Calédonie et des provinces sont décidées respectivement par le congrès de la Nouvelle-Calédonie et par les assemblées de province.

Les acquisitions des autres personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} sont autorisées par ces dernières dans les conditions prévues par leurs statuts.

Article 7 : I. L'échange d'immeubles appartenant à la Nouvelle-Calédonie ou aux provinces est consenti respectivement par le congrès de la Nouvelle-Calédonie et les assemblées de provinces.

L'échange d'immeubles appartenant aux autres personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} est consenti par ces dernières dans les conditions prévues par leurs statuts.

II. Lorsque le bien faisant l'objet du contrat d'échange est grevé d'inscriptions, la partie qui apporte le bien en échange est tenue d'en rapporter mainlevée et radiation dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette inscription, sauf clause contraire dans ce contrat stipulant un délai plus long. À défaut, le contrat d'échange est résolu de plein droit.

III. Tous les frais engagés lors de la procédure d'échange d'immeubles sont dus par la partie qui apporte le bien en échange, dans chacune des situations suivantes :

1° lorsque le projet d'acte a été abandonné par le fait d'un tiers revendiquant la propriété de l'immeuble offert à une personne publique mentionnée à l'article 1^{er} ;

2° lorsque le contrat est résolu dans les conditions fixées au II ;

3° lorsque la personne publique mentionnée à l'article 1^{er} a été évincée dans les conditions fixées aux articles 1704 et 1705 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie.

IV - Un échange d'immeuble ne peut s'effectuer que pour des biens d'une valeur équivalente. A défaut, la différence de valeur entre les biens est compensée par une soulte fixée par le contrat.

CHAPITRE II - Acquisition à titre gratuit

Article 8 : Le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ou l'assemblée de province acceptent ou refusent les dons et legs faits à la Nouvelle-Calédonie ou aux provinces.

Les autres personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} acceptent ou refusent librement, dans les conditions fixées par leurs statuts, les dons et legs qui leur sont faits.

Par dérogation à l'alinéa précédent, s'agissant des établissements publics, lorsque ces dons et legs sont grevés de charges, de conditions ou d'affectation immobilière, l'acceptation ou le refus est autorisé par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ou par délibération des assemblées de province.

TITRE III - Gestion

Article 9 : Les personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} gèrent librement leur domaine privé, dans le respect des règles qui leur sont applicables.

CHAPITRE I^{er} - Domaine immobilier

Section 1 - Dispositions générales

Article 10 : Les biens immobiliers du domaine privé des personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} peuvent être loués ou mis à disposition des tiers.

Les autorisations d'occupation du domaine privé sont décidées, pour la Nouvelle-Calédonie et les provinces, par l'autorité gestionnaire du domaine.

Pour les autres personnes mentionnées à l'article 1^{er}, elles sont décidées selon les modalités prévues par leurs statuts.

Article 11 : Nul ne peut, sans autorisation, occuper une dépendance du domaine privé ou l'utiliser en dehors des limites fixées par l'autorisation.

Article 12 : Tout droit consenti à des tiers sur des biens immobiliers dépendants du domaine privé donne lieu au paiement d'une redevance fixée par l'autorité gestionnaire du domaine.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, des opérations de mise à disposition pour des motifs d'intérêt général au profit des autres personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er}, de communes et de leurs établissements publics ou d'associations à but non lucratif peuvent être exonérées du paiement d'une redevance.

Section 2 - Convention de gestion déléguée

Article 13 : Les biens du domaine privé peuvent être donnés en gestion, pour le compte de la personne publique propriétaire, aux fins d'assurer leur conservation, leur protection ou leur mise en valeur, aux autres personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er}, aux communes ou groupements de communes, à l'État et à ses établissements publics, ainsi qu'à des associations reconnues d'utilité publique.

Les conditions et la durée de la gestion sont déterminées par une convention passée par l'autorité gestionnaire du domaine. Cette convention peut habiliter le bénéficiaire à accorder des autorisations d'occupation ou à consentir des locations d'une durée n'excédant pas dix-huit ans. Elle peut l'autoriser à encaisser directement à son profit les produits de l'immeuble. Elle peut stipuler l'exigibilité d'une redevance domaniale ou prévoir le versement périodique à l'autorité compétente d'une partie des produits de la gestion.

Le bénéficiaire de la convention supporte les taxes, les impôts, l'amortissement et toutes les charges relatives au fonctionnement, aux travaux quelle que soit leur importance. Il supporte également les litiges et, le cas échéant, si la convention le prévoit, les contentieux liés à la gestion et à l'occupation du site.

En fin de gestion, le bénéficiaire ne peut prétendre à aucune indemnité pour les améliorations apportées à l'immeuble.

Section 3 - Révision des libéralités

Article 14 : I. Lorsqu'un changement de circonstances modifie l'exécution des conditions et charges grevant une donation ou un legs fait aux personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} dans les conditions fixées à l'article 8, il peut être procédé à la révision des conditions et charges ou à la restitution de ces libéralités.

II. Les mesures de révision mentionnées à l'article 900-4 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie sont autorisées par l'autorité ayant accepté la libéralité si l'auteur de la libéralité ou ses ayants droit acceptent les mesures envisagées par cette autorité.

À défaut d'accord entre la personne publique et l'auteur de la libéralité ou ses ayants droit, la révision est autorisée dans les conditions fixées aux articles 900-2 à 900-8 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie.

CHAPITRE II - Domaine mobilier

Article 15 : Les biens mobiliers du domaine privé de la Nouvelle-Calédonie et des provinces peuvent être donnés en location par l'autorité gestionnaire du domaine. La location donne lieu au paiement d'une redevance.

La mise à disposition de ces biens peut être gratuite lorsqu'elle s'effectue au profit des autres personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} et des communes ou groupements de communes pour l'exercice de leurs missions d'intérêt général.

TITRE IV - Cession

CHAPITRE I^{er} - Domaine immobilier

Section 1 - Dispositions générales

Article 16 : I. Les biens immobiliers du domaine privé de la Nouvelle-Calédonie et des provinces peuvent être vendus par le congrès de la Nouvelle-Calédonie ou l'assemblée de province.

Les biens immobiliers des autres personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} peuvent être vendus dans les conditions prévues par leurs statuts.

La cession ne peut être réalisée à un prix inférieur à la valeur vénale du bien cédé.

II. Les immeubles ou droits immobiliers appartenant aux personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} sont vendus soit par adjudication publique, soit à l'amiable avec publicité et mise en concurrence.

III. Toutefois, les cessions des immeubles et droits immobiliers appartenant aux personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} peuvent être faites à l'amiable sans appel à concurrence dans les cas suivants :

- 1° lorsque la mise en concurrence a été infructueuse ;
- 2° lorsque l'immeuble est nécessaire à l'accomplissement d'une mission de service public ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général ;
- 3° lorsque l'immeuble ne peut, en raison de sa spécificité, être cédé qu'à un acquéreur déterminé ;
- 4° lorsque l'immeuble est destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction ;
- 5° au profit des personnes locataires de biens immobiliers appartenant aux personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} et faisant l'objet d'une procédure de cession ;
- 6° au profit des organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social, lorsque les terrains sont destinés à la réalisation de programmes de construction de logements dont au moins 50% sont réalisés en logement aidé ou de transition ;
- 7° au profit de l'agence de développement rural et d'aménagement foncier.

Section 2 - Dispositions particulières

Article 17 : Les biens immobiliers du domaine privé des personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} peuvent être cédés à titre gratuit au profit de l'État, des provinces, des communes ou de groupement de communes et de leurs établissements publics lorsqu'ils sont destinés à être affectés à la réalisation d'infrastructures publiques, à la mise en œuvre d'un projet urbain ou l'organisation du maintien ou l'accueil d'activités économiques, à la construction de logements à vocation sociale, ainsi qu'à la sauvegarde ou la mise en valeur des espaces naturels ou historiques.

Article 18 : Par dérogation aux dispositions du I. de l'article 16, les personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} peuvent procéder à l'aliénation de terrains de leur domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale :

- 1) aux organismes ayant pour objet la réalisation d'opérations d'habitat social, lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de construction de logements dont au moins 50 % sont réalisés en logement aidé ou de transition.
- 2) aux locataires ayant réalisé un aménagement ou une mise en valeur du terrain loué à la condition que cet aménagement ou cette mise en valeur constituent des contreparties appropriées eu égard à la valeur réelle de ce terrain.
- 3) aux locataires lorsque les terrains loués sont destinés à la satisfaction de l'intérêt général.

CHAPITRE II - Domaine mobilier

Article 19 : I. Les biens mobiliers appartenant au domaine privé de la Nouvelle-Calédonie et des provinces qui n'en ont plus l'emploi peuvent être vendus par le congrès de la Nouvelle-Calédonie ou l'assemblée de province.

Les biens mobiliers des autres personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} peuvent être vendus dans les conditions prévues par leurs statuts.

Les cessions ne peuvent être réalisées à titre gratuit.

II. Les ventes doivent être faites avec publicité et concurrence.

Toutefois, des cessions sans publicité ni mise en concurrence peuvent être consenties en fonction de la spécificité des biens en cause ou pour des motifs d'intérêt général.

III. Par dérogation aux dispositions du I., peuvent être réalisées gratuitement :

- 1° les cessions de biens à des États étrangers dans le cadre d'une action de coopération ;
- 2° les cessions de biens à des associations à but non lucratif ayant pour objet l'insertion dans le domaine social, culturel ou sportif, notamment celles à caractère social qui redistribuent gratuitement les biens aux personnes les plus défavorisées ;
- 3° les cessions de matériels informatiques à des établissements scolaires, des associations de parents d'élèves, de soutien scolaire, d'étudiants ou des associations ayant pour objet l'insertion sociale ;
- 4° les cessions de biens entre les personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er}, au profit des communes ou groupements de communes et de leurs établissements publics et de l'État, nécessaires à l'exercice de leurs missions d'intérêt général.

Les associations visées aux 2° et 3° s'engagent par écrit à n'utiliser les matériels qui leurs sont cédés que pour l'objet prévu par leurs statuts. Elles ne peuvent procéder à la cession, à titre onéreux, des biens ainsi alloués, sous peine d'être exclues du bénéfice du présent III.

Article 20 : Les ventes sont réalisées par des agents assermentés de l'autorité compétente ou confiées à un tiers ayant la qualité de commissaire-priseur.

TITRE V - Produits et redevances du domaine

Article 21 : Les produits et redevances dus pour l'occupation ou l'utilisation du domaine privé par le bénéficiaire d'une autorisation sont payables d'avance et annuellement.

Toutefois, le bénéficiaire peut, à raison du montant et du mode de détermination de la redevance, être admis à se libérer par le versement d'acomptes, à condition que cela soit prévu dans le titre d'occupation qui lui est conféré.

Article 22 : Les produits et redevances du domaine privé des personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} sont soumis, quel que soit leur mode de fixation, à la prescription quinquennale.

Cette prescription commence à courir à compter de la date à laquelle les produits et redevances sont devenus exigibles.

Article 23 : L'action en recouvrement des produits et redevances de toute nature du domaine privé des personnes publiques mentionnées à l'article 1^{er} s'opère dans les conditions fixées par la réglementation comptable et financière applicable en Nouvelle-Calédonie.

TITRE VI - Dispositions spécifiques au domaine privé de la Nouvelle-Calédonie

Article 24 : Les dispositions suivantes sont applicables au domaine privé de la Nouvelle-Calédonie.

Article 25 : Pour l'application des dispositions de l'article 10, la location d'un terrain nu est soumise à une obligation de mise en valeur de celui-ci et est conditionnée à l'accessibilité de ce terrain par une voie publique ou une servitude d'accès existante. Les critères de mise en valeur des terrains nus dont la location est sollicitée sont fixés par arrêté du gouvernement.

Article 26 : I- Les dispositions du 2) de l'article 18 s'appliquent aux bénéficiaires d'un titre de location d'un terrain à usage agricole détenu directement et de manière continue depuis au moins 15 ans, ayant régulièrement acquitté les droits y afférents et disposant de la qualité d'exploitant agricole.

II- Les terrains acquis en application du 2) de l'article 18 sont frappés d'une interdiction de revente d'une durée de 10 ans à compter de la date d'acquisition. Ce délai n'est pas opposable au créancier hypothécaire à la condition que les sommes prêtées aient été destinées à l'acquisition du terrain ainsi qu'aux ayants droits en cas de décès et aux acquéreurs sur vente judiciaire.

Article 27 : Il est institué une commission chargée d'émettre un avis sur les demandes portant sur des opérations de location, de vente ou d'acquisition de terrains du domaine privé.

Cette commission est composée comme suit :

- le président du gouvernement ou son représentant, président ;
- quatre membres du congrès désignés par celui-ci en son sein ou leurs suppléants ;
- un représentant de chacune des deux associations de maires désignés par elles ou leurs suppléants ;
- le président de la chambre d'agriculture ou son représentant ;
- deux personnalités qualifiées en matière rurale ou domaniale désignées par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie ;
- deux membres du sénat coutumier désignés par celui-ci en son sein ou leurs suppléants. ».

TITRE VII- Dispositions diverses, transitoires et finales

Article 28 : Sont abrogées:

- la délibération n° 127/CP du 26 septembre 1991 relative à l'administration des intérêts patrimoniaux et domaniaux du Territoire, à l'exception des articles 18 et 20,
- la délibération n° 377 du 16 décembre 1971 relative aux conditions de cessions de terrains du domaine privé du Territoire en vue d'une mise en valeur, ainsi que des lots de village.

Article 29 : Des arrêtés du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie déterminent les modalités d'application de la présente loi.

Article 30 : I. La présente loi du pays entre en vigueur à compter du premier jour du mois qui suit sa publication au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

II. Les dispositions du premier alinéa de l'article 3 relatives à l'imprescriptibilité du domaine privé ne sont pas applicables aux biens pour lesquels les délais prévus à l'article 2272 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie sont arrivés à expiration avant l'entrée en vigueur de la présente loi du pays.

III. Pour les créances nées avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi du pays, le délai de prescription de l'action en recouvrement des redevances et produits du domaine prévu à l'article 22 ne commence à courir qu'à compter de cette date.

La présente loi sera exécutée comme loi du pays.

Fait à Nouméa, le

Par le haut-commissaire de la République,

Thierry LATASTE

**Le président
du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie,**

Philippe GERMAIN

Loi n° 2019-....**Travaux préparatoires :**

- Avis du Conseil d'Etat n° 396.488 du 8 janvier 2019
- Rapport du gouvernement n° 14/GNC du 15 janvier 2019
- Rapports n° 30 du 7 février 2019 et n° 36 du 11 février 2019 de la commission de la législation et de la réglementation générales
- Rapport spécial de Mme Corine Voisin déposé le 26 février 2019
- 3 amendements déposés par Mme Corine Voisin
- 2 sous-amendements déposés par Mme Sonia Backès
- 1 amendement déposé par Mme Nicole Andrea-Song, Mme Sonia Backès, M. Grégoire Bernut, M. Philippe Blaise, Mme Isabelle Lafleur et M. Silipeleto Muliakaaka
- Adoption en date du 6 mars 2019