

**Loi du pays n° 2007-2 du 13 février 2007**  
***relative aux occupations constitutives de droits réels sur le domaine public***  
***de la Nouvelle-Calédonie, des provinces et de leurs établissements publics***

Historique :

Créée par	Loi du pays n° 2007-2 du 13 février 2007 relative aux occupations constitutives de droits réels sur le domaine public de la Nouvelle-Calédonie, des provinces et de leurs établissements publics.	JONC du 27 février 2007 p. 1366
Modifiée par :	Loi du pays n° 2012-6 du 5 septembre 2012 fixant les règles générales du domaine public immobilier de la Nouvelle-Calédonie, des provinces, de leurs groupements et de leurs établissements publics.	JONC du 13 septembre 2012 Page 6873

Titre 1er - Champ d'application .....	art. Lp 1
Titre 2 - Règles générales ( <i>Abrogé</i> ) .....	
Titre 3 - Occupations constitutives de droits réels .....	art. Lp 3 à Lp 7
Titre 4 - Dispositions relatives aux conventions de toute nature .....	art. Lp 8 et Lp 9
Titre 5 - Dispositions relatives à la location avec option d'achat .....	art. Lp 10
Titre 6 - Dispositions relatives au crédit-bail .....	art. Lp 11 et Lp 12
Titre 7 - Dispositions applicables aux établissements publics.....	art. Lp 13

***Titre 1<sup>er</sup> - Champ d'application***

**Article Lp 1**

Les dispositions de la présente loi du pays s'appliquent au domaine public artificiel de la Nouvelle-Calédonie, des provinces et de leurs établissements publics, à l'exclusion du domaine public maritime artificiel qui demeure régi par les dispositions de la loi du pays n° 2001-017 du 11 janvier 2002 sur le domaine public maritime de la Nouvelle-Calédonie et des provinces.

***Titre 2 - Règles générales***

*Abrogé par la loi du pays n° 2012-6 du 5 septembre 2012 – Art. 38.*

***Titre 3 - Occupations constitutives de droits réels***

**Article Lp 3**

Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de la Nouvelle-Calédonie et des provinces peut, sur autorisation expresse de l'autorité compétente, bénéficier d'un droit réel sur les parcelles dont l'occupation est autorisée ainsi que sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par le titre d'occupation.

Ce droit confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente loi du pays, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Le titre fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés et, compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder soixante-dix ans.

#### **Article Lp 4**

Les droits, ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens et dans les cas prévus aux troisième et quatrième alinéas, qu'à une personne agréée par l'autorité compétente, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Lors du décès d'une personne physique titulaire d'un titre d'occupation constitutif de droits réels, celui-ci peut être transmis, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, au conjoint survivant ou aux héritiers sous réserve que le bénéficiaire, désigné par accord entre eux, soit présenté à l'agrément de l'autorité compétente dans un délai de six mois à compter du décès.

#### **Article Lp 5**

Les droits, ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le titulaire de l'autorisation en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration des titres d'occupation délivrés en application de l'article Lp 3, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

#### **Article Lp 6**

A l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis soit par le titulaire de l'autorisation, soit à ses frais, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition.

Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dont le maintien à l'issue du titre d'occupation a été accepté deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de la collectivité propriétaire du domaine occupé, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Toutefois, en cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, le titulaire est indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée. Les règles de détermination de l'indemnité peuvent être précisées dans le titre d'occupation. Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé sont reportés sur cette indemnité.

Deux mois au moins avant la notification d'un retrait pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, les créanciers régulièrement inscrits sont informés des intentions de l'autorité compétente à toutes fins utiles et, notamment, pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant.

### **Article Lp 7**

En ce qui concerne le domaine public de la Nouvelle-Calédonie, il faut entendre par autorité compétente au sens du présent titre le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

En ce qui concerne le domaine public des provinces, il faut entendre par autorité compétente au sens du présent titre le président de l'assemblée de province.

## ***Titre 4 - Dispositions relatives aux conventions de toute nature***

### **Article Lp 8**

Les dispositions de la présente loi du pays sont également applicables aux conventions de toute nature ayant pour effet d'autoriser l'occupation du domaine public.

Lorsque ce droit d'occupation du domaine public résulte d'une concession de service public, le cahier des charges précise les conditions particulières auxquelles il doit être satisfait pour tenir compte des nécessités du service public.

### **Article Lp 9**

Des arrêtés du gouvernement fixent les conditions d'application des articles Lp 3 à Lp 8.

## ***Titre 5 - Dispositions relatives à la location avec option d'achat***

### **Article Lp 10**

La Nouvelle-Calédonie et les provinces peuvent conclure avec le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire de leur domaine public un bail portant sur des bâtiments à construire par le titulaire et comportant, à leur profit, une option leur permettant d'acquérir, avant le terme fixé par l'autorisation d'occupation, les installations ainsi édifiées. Dans ce cas, le bail comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.

Un arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les conditions de passation du bail ainsi que les conditions suivant lesquelles l'amortissement financier peut être pris en compte dans la détermination du montant du loyer.

## ***Titre 6 - Dispositions relatives au crédit-bail***

### **Article Lp 11**

Dans le cadre des titres d'occupation prévus par les articles Lp 3, Lp 8 et Lp 10, la réalisation des ouvrages, constructions et installations peut donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail par le titulaire du droit d'occupation.

La conclusion de tels contrats de crédit-bail au bénéfice d'organismes dans lesquels le propriétaire ou le gestionnaire du domaine apporte un concours financier ou détient, directement ou indirectement, une participation financière permettant d'exercer un pouvoir prépondérant de décision ou de gestion est soumise à un agrément du propriétaire du domaine. Cet agrément peut être refusé si l'opération se traduit par un accroissement des charges ou une diminution des ressources du propriétaire du domaine. Les modalités de cet agrément sont précisées par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

### **Article Lp 12**

Dans le cas où la réalisation des ouvrages, constructions et installations affectés à un service public et aménagés à cet effet ou affectés directement à l'usage du public ainsi que des travaux exécutés pour une personne publique dans un but d'intérêt général, donne lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.

## ***Titre 7 - Dispositions applicables aux établissements publics***

### **Article Lp 13**

Les dispositions des articles Lp 3 à Lp 12 sont applicables aux établissements publics de la Nouvelle-Calédonie et des provinces, tant pour leur domaine propre que pour le domaine public qui leur est confié, sous réserve que les statuts de ces établissements publics ou, le cas échéant, le texte qui leur confie la gestion du domaine public le prévoient expressément.

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article Lp 6, les ouvrages, constructions et installations concernés situés sur le domaine propre d'un établissement public deviennent la propriété dudit établissement public.