

Le 14 JUN 2011

N° 7567 a 2^h



Le Président

POLYNÉSIE FRANÇAISE

N° 3463 / PR
(NOR : DAF1003642LP)

Papeete, le 17 0 JUN 2011

à

Monsieur le Président de l'Assemblée de la Polynésie française

Objet : Projet de « loi du pays » portant code de la propriété publique en Polynésie française.

P.J. : 1 arrêté en conseil des ministres,
1 exposé des motifs,
1 projet de « loi du pays ».

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint, aux fins d'examen par l'Assemblée de la Polynésie française, le projet de « loi du pays » portant code de la propriété publique en Polynésie française, approuvé en conseil des ministres dans sa séance du 8 JUN 2011 après avis du haut conseil de la Polynésie française et accompagné de l'exposé des motifs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Conté(a) :

PR 1
VP 1
SGG 1
IGA 1
REG 1
SCM 1
Min 10
APF 70

Trans.
(avec AR)

HC 1

Oscar, Manutahi TEMARU





PRESIDENCE

GOUVERNEMENT DE LA
POLYNÉSIE FRANÇAISE

ARRETE N° 0776 / CM du 17 0 JUN 2011
(NOR : DAFI003642LP)

soumettant un projet de « loi du pays » portant code de la propriété publique en Polynésie française à l'Assemblée de la Polynésie française.

LE PRESIDENT DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Vu la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée, portant statut d'autonomie de la Polynésie française, ensemble la loi n° 2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;

Vu l'arrêté n° 1682PR du 6 avril 2011 modifié, portant nomination du vice-président et des autres ministres du gouvernement de la Polynésie française et déterminant leurs fonctions ;

Le conseil des ministres en ayant délibéré dans sa séance du - 8 JUN 2011

ARRETE

Article 1er. - Le présent projet de « loi du pays » portant code de la propriété publique en Polynésie française sera présenté à l'Assemblée de la Polynésie française par le vice-président en charge du budget, du développement des collectivités, de l'économie numérique, de la communication et des relations avec les institutions de la Polynésie française, porte-parole du gouvernement ou le ministre désigné à cet effet qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion.

Article 2. - En application des dispositions du premier alinéa de l'article 153 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 susvisée, le présent projet de « loi du pays » portant code de la propriété publique en Polynésie française sera inscrit à l'ordre du jour prioritaire.

Article 3. - Le vice-président en charge des relations avec l'Assemblée de la Polynésie française est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au Président de l'Assemblée de la Polynésie française.

Fait à Papeete, le 17 0 JUN 2011

Par le Président de la Polynésie française

Le vice-président
en charge des relations avec
l'Assemblée de la Polynésie française

Antony GEROS

Oscar, Manutahi TEMARU

Président de l'Assemblée,
Pour le Secrétaire Général du Gouvernement
et par Délégation



O. TEMARU

EXPOSE DES MOTIFS

La pratique quotidienne contemporaine de la gestion domaniale semble indiquer que le corpus juridique relatif à la propriété des personnes publiques en Polynésie française est à ce jour obsolète et inadapté. Pour l'essentiel il se limite à deux délibérations, l'une consacrée à la domanialité publique (Délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004) et l'autre à la domanialité privée (Délibération n° 95-90 AT du 27 juin 1995), ainsi qu'à quelques arrêtés pris en conseil des ministres.

Il est apparu nécessaire d'entreprendre la confection d'un véritable code rassemblant des dispositions aujourd'hui éparées et d'introduire des principes permettant d'assouplir et de moderniser les dispositions relatives à la gestion du patrimoine public, à l'instar de la réforme récemment intervenue en métropole avec le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) issu de l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006.

C'est de ce dernier exemple que s'inspire l'architecture du présent projet de « loi du pays » puisqu'il affirme le caractère central de la notion de propriété publique. Ainsi le régime de domanialité publique correspond-t-il à une réglementation supplémentaire venant s'ajouter aux droits et aux obligations que la personne publique tient de sa qualité de propriétaire du bien.

De même, à l'instar du CG3P, le projet de « loi du pays » comporte plusieurs avancées réclamées par les praticiens afin de moderniser la gestion du domaine public. Sont ainsi prises en compte : les nouvelles contraintes entourant la délivrance des autorisations d'occupation du domaine public ; l'optimisation du mode de calcul des redevances ; la nécessité de permettre la constitution de droits réels sur le domaine public et de ne pas restreindre certaines modalités de financement des ouvrages publics ; la nécessité d'alléger et d'assouplir les procédures en matière de circulation des propriétés publiques, etc.

Faute de répondre à ces dernières exigences, les textes régissant à ce jour la domanialité publique en Polynésie française font obstacle à une gestion moderne des biens publics. En effet, la réglementation applicable localement s'avère aujourd'hui insuffisante.

Après avoir rappelé le fondement de la compétence de la Polynésie française en matière de réglementation relative la propriété publique (I), puis indiqué la norme applicable en la matière (II), il sera exposé l'économie du présent projet de « loi du pays » (III).

I – Il ressort de la loi organique statutaire que l'Etat n'est compétent que pour édicter les règles relatives à son domaine public (art. 7, 3° LO) et au domaine public communal (art. 14, 10° LO). *A contrario*, il ressort que la Polynésie française est compétente pour édicter la réglementation applicable aux biens qui constituent sa propriété, celle de ses établissements publics, ainsi que pour édicter la réglementation relative à la propriété communale, à l'exclusion des règles relatives à la domanialité publique. C'est d'ailleurs cette interprétation qui paraît résulter de l'article 1311-1 du code général des collectivités territoriales applicable en Polynésie française.

II – Pour l'essentiel, le droit des biens publics entre dans le champ de la « loi du pays » (article 140 de la loi statutaire). Cette matière relevant essentiellement du domaine de la loi, il suffit donc de se reporter aux dispositions du CG3P pour déterminer ce qui relève ou non du domaine de la « loi du pays ».

Quant à la loi statutaire, elle comporte quelques références relatives au domaine public ou à la propriété publique (cf. art. 12, 46, 91, 157-2, etc.). Il sera signalé en particulier l'obligation, introduite par la loi organique n° 2007-1719 du 7 décembre 2007 et figurant à l'article 157-2, de transmettre à l'Assemblée de la Polynésie française, tout projet de décision relatif « aux opérations d'acquisition, de cession ou de transfert de biens immobiliers réalisées par la Polynésie française ».

Il y a aussi lieu de considérer les compétences résiduelles exercées en matière de domanialité par le conseil des ministres au titre de son pouvoir réglementaire autonome. Ces compétences sont énumérées à l'article 91 de la loi statutaire :

- (11°) compétence pour autoriser les concessions du droit d'exploration et d'exploitation des ressources maritimes naturelles ;
- (12°) détermination des servitudes administratives au profit du domaine et des ouvrages publics de la Polynésie française ;
- (16°) détermination de l'objet et des modalités d'exécution ou d'exploitation des ouvrages et des travaux publics ;
- (18°) compétence pour prendre les arrêtés de déclaration d'utilité publique et de cessibilité lorsque l'expropriation est poursuivie pour le compte de la Polynésie française ;
- (19°) compétence pour prendre tous les actes d'administration et de disposition des intérêts patrimoniaux et domaniaux de la Polynésie française, notamment les transactions foncières, dans les conditions et limites fixées par l'assemblée de la Polynésie française ;
- (20°) exercice du droit de préemption prévu à l'article 19.

III – Le présent projet de « loi du pays » rassemble des dispositions applicables aux deux types de domanialités (publique/privée) qui reposent sur le socle commun qu'est la notion de propriété publique.

L'article 1^{er} du projet de « loi du pays » a pour objet de fixer les dispositions relatives au code de la propriété des personnes publiques en Polynésie française.

Après un bref titre préliminaire destiné à préciser le champ d'application du code de la propriété des personnes publiques de la Polynésie française, sont exposées les règles communes et particulières à chacune des domanialités dans trois rubriques : « acquisition » (Première partie), « gestion » (Deuxième partie) et « cession » (Troisième partie).

Une brève présentation en est faite ci-après.

Le titre préliminaire précise le champ d'application

La première partie rassemble les dispositions relatives aux acquisitions.

Le livre Ier énumère les modes de constitution du domaine privé, en distinguant les acquisitions à titre onéreux des acquisitions à titre gratuit.

Parmi les modes d'acquisitions à titre onéreux, sont envisagés au sein du titre Ier trois modes d'acquisition à l'amiable : l'achat, l'échange et la dation en paiement. Deux modes d'acquisition par des procédés de contrainte sont également prévus : l'expropriation et la préemption.

Le titre II encadre les modes d'acquisition à titre gratuit suivants : les dons et legs, les successions en déshérence, les biens sans maître et les sommes et valeurs prescrites. A ces trois régimes, s'ajoutent celui des biens confisqués, celui des biens culturels ainsi que celui des biens incorporés au domaine privé de la Polynésie française aux termes des procédures instituées en matière de déclaration des terres.

Concernant ce dernier régime, il convient de rappeler qu'une procédure systématique de délimitation des propriétés foncières a été ponctuellement instituée par plusieurs textes, notamment par la loi tahitienne du 24 mars 1852 et par décret du 24 août 1887 pour ce qui concerne aujourd'hui la plus grande partie de la Polynésie française. Il résulte précisément, du décret de 1887, que les déclarations de terres, après jugements éventuels sur les oppositions, constituent des titres privés définitifs et irréfragables. Il ressort de la combinaison des articles 1^{er} et 11 du même décret que toute terre non réclamée dans le délai d'une année sera « réputée domaine du district ». Puis, un délai de cinq années est prévu au delà duquel la preuve de la propriété foncière doit se faire d'après les règles du droit civil français (actes translatifs ou la prescription acquisitive).

Originellement destiné au « Royaume Pomare » (Tahiti, Moorea, districts organisés des Tuamotu, Raivavae et Tubuai), ce décret a été étendu aux îles Gambier suivant un arrêté du 27 octobre 1897. Pour les Îles Sous le Vent, c'est un arrêté du 22 décembre 1898 qui prévoit une procédure semblable avec la mise en place d'une commission spéciale. Pour Rurutu et Rimatara, aucun texte n'est venu étendre à ces deux îles le décret du 24 août 1887 instaurant la procédure de déclaration des terres. Il en est de même concernant l'île de Rapa.

Il semble qu'en l'absence de mise en place de districts (prévus par le décret de 1887), un traitement dérogatoire a été mis en place pour les îles Marquises. Selon le décret du 31 mai 1902 organisant la propriété foncière aux Marquises, les biens vacants et sans maîtres ainsi que les immeubles qui n'auront pas été revendiqués dans le délai d'un an, appartiennent à l'Etat. Le décret du 3 décembre 1956 pris en application de la loi Defferre du 23 juin 1956 a permis l'incorporation au domaine de la Polynésie française des terres n'ayant pas fait l'objet d'une telle revendication.

Il ressort que toutes ces sources légales constituent un socle juridique indéniable à l'incorporation des dépendances foncières « non réclamées » au domaine du district qui aujourd'hui constitue une portion du domaine privé de la Polynésie française. Ceci justifie dès lors qu'y soit consacré une partie au sein de notre projet de « loi de pays ».

Des innovations sont introduites en matière de biens vacants et sans maître. Le chapitre 3 du Titre II de ce livre opère une clarification importante pour déterminer la consistance de biens sans maître. La procédure d'appréhension des biens présumés sans maîtres est définie.

Le livre II traite des procédures d'acquisitions.

Le titre Ier regroupe les dispositions applicables aux biens qui sont situés sur le territoire géographique de la Polynésie française.

En matière d'instruction et de consultation préalable, la procédure existante est maintenue dans son ensemble, le seuil de valeur d'acquisition ayant été supprimé.

La commission des évaluations immobilières demeure l'entité qui donne, préalablement à toute acquisition, un avis consultatif sur le prix, sur le choix des emplacements et constructions et sur les possibilités d'utilisation à acquérir. La composition, l'organisation et les modalités de fonctionnement de cette commission sont, quant à elles, fixées par le conseil des ministres.

La saisine de l'Assemblée de la Polynésie française est également rappelée conformément aux dispositions de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée.

Les procédures préalables à l'acquisition poursuivie par des établissements publics font l'objet d'une disposition particulière précisant que les acquisitions amiables projetées par ces établissements sont instruites dans les conditions prévues par leurs statuts et leur organe délibérant.

De manière générale, les actes d'acquisition poursuivis par des personnes publiques peuvent être passés soit en la forme administrative, soit par acte notarié, la collectivité concernée conservant, bien entendu, le choix d'employer l'une ou l'autre des procédures.

Le titre II précise les conditions d'acquisition par la Polynésie française et ses établissements publics des propriétés publiques situées hors de la Polynésie française. Il énonce les hypothèses de dérogation à l'applicabilité des règles fixées par le code polynésien.

Ainsi, en ce qui concerne l'acquisition par la Polynésie française de biens situés sur un territoire de la République autre que le sien, l'application des formes prescrites par le code sont écartées au cas où celles-ci seraient incompatibles avec le droit national.

De même, en l'absence de convention internationale réglant les conditions d'acquisition de biens par la Polynésie française hors du territoire de la République, l'application des dispositions du code est écartée au cas où celles-ci seraient incompatibles avec le droit du pays de la situation des biens.

Un article étend ces dispositions aux biens situés hors de la Polynésie française dont l'acquisition est poursuivie par un établissement public de la Polynésie française.

La deuxième partie détermine les règles générales de gestion des propriétés publiques.

Cette deuxième partie est certainement la plus importante du code dans la mesure où elle énonce la définition du domaine public ainsi que son régime juridique et fait de même pour le domaine privé.

Le livre Ier rassemble les dispositions relatives à la gestion du domaine public.

Son titre Ier contient les dispositions qui établissent la consistance du domaine public mobilier et immobilier.

Concernant la définition générale du domaine public immobilier, le chapitre 1^{er} reprend les critères jurisprudentiels de l'affectation d'un bien à l'usage direct du public ou au service public.

Ainsi, le domaine public immobilier est constitué des biens appartenant à la Polynésie française ou l'un de ses établissements publics qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas, il fasse l'objet d'un aménagement spécial à l'exécution des missions de ce service public.

Un article consacre l'existence d'un domaine public mobilier, déjà identifié par la jurisprudence. Ainsi, font partie du domaine public mobilier d'une personne publique propriétaire, les biens présentant un intérêt public du point de vue de l'histoire, de l'art, de l'archéologie, de la science ou de la technique ainsi que les biens mobiliers accessoires indispensables à l'exercice du service public.

Cette définition, bien distincte de celle des biens du domaine public immobilier, reste limitée et mesurée pour ne pas étendre le régime protecteur de la domanialité publique là où il ne serait pas justifié (les biens usuels devant faire partie du domaine privé). Il s'agit, en effet, de protéger des biens à raison de leur rareté (voire de leur caractère irremplaçable). C'est donc la nature du bien qui est ici déterminante et ce, à l'exclusion d'une mise en relation avec une quelconque affectation comme en matière de biens immobiliers.

Une disposition pose le principe de l'application de la règle jurisprudentielle de l'accessoire afin d'étendre le régime de la domanialité publique aux biens des personnes publiques qui concourent véritablement à l'utilisation des dépendances du domaine public et qui en constituent un accessoire indissociable.

La consistance du domaine public immobilier est précisée et découle traditionnellement de la distinction entre le domaine public naturel – résultant de phénomènes naturels – et le domaine public artificiel – résultant de l'action de l'homme.

La consistance du domaine public mobilier repose sur une énumération, non limitative, qui intègre les biens appartenant à une personne publique présentant un intérêt public du point de vue de l'histoire, de l'art, de l'archéologie, de la science ou de la technique.

La domanialité publique d'un bien se déduit de la présence de l'ensemble des critères de définition posé par le texte ; elle ne se décrète pas. Un article du chapitre 3 précise et rappelle à cet effet que tout acte de classement ou d'incorporation dans le domaine public n'a d'autre effet que de constater l'appartenance de ce bien au domaine public.

L'affectation et la désaffectation sont des prérogatives attachées à la propriété du domaine public ; un article précise que l'affectation vise en effet à déterminer l'usage et les utilités du bien.

Enfin, sont reprises les dispositions de la délibération du 12 février 2004 précitée relatives à la délimitation du domaine public.

Le titre II détermine les règles de gestion et d'utilisation du domaine public, en distinguant selon deux chapitres distincts, les utilisations dites « conformes » à la destination propre de la dépendance domaniale (circulation sur les voies publiques par exemple) des utilisations simplement « compatibles » avec cette affectation, qui peuvent être admises, bien que non conformes à la destination du domaine, lorsqu'elles ne compromettent pas cette destination (canalisations, aquaculture, etc.).

Au sein de ce titre, sont reprises les règles générales d'occupation et d'utilisation du domaine public selon lesquelles : l'occupation du domaine public suppose un titre d'habilitation ; elle doit être conforme à l'affectation de la dépendance et ne peut y faire obstacle ; elle ne peut être que temporaire ; et l'autorisation la permettant présente un caractère précaire et révocable.

Ces règles d'occupation sont rendues communes à la Polynésie française et à ses établissements publics.

Des modalités selon lesquelles des servitudes conventionnelles peuvent grever le domaine public sont introduites. Cette possibilité va faciliter notamment les rapports de voisinage entre des dépendances du domaine public et des volumes privés imbriqués dans un même ensemble immobilier qui, par le biais de l'institution de ces servitudes, se verront reconnaître des droits réels sur le domaine public.

En outre, dans un souci de valorisation économique des dépendances du domaine public, une innovation importante est apportée en matière de gestion du domaine public afin de permettre aux personnes publiques de disposer d'un dispositif adapté d'autorisations d'occupation constitutives de droits réels sur leur propre domaine.

Le droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et limites précisées par les textes, les prérogatives et obligations du propriétaire sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice de l'activité autorisée par le titre.

Contrairement au régime métropolitain, l'existence d'un droit réel n'est pas présumée et doit être explicitement prévue par le titre d'autorisation. En outre, il peut grever une dépendance du domaine public maritime naturel exclusivement dans le cadre de la réalisation de complexes d'hébergement touristique.

Dans le cadre de ces autorisations d'occupation constitutives de droit réel, plusieurs possibilités sont offertes au titulaire : la cession ou la transmission des droits, la constitution d'hypothèques afin de garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation des ouvrages situés sur le domaine public ainsi que le recours au crédit-bail pour le financement des ouvrages. Toutefois, il convient de préciser que le titulaire demeure assujéti à des obligations particulières et notamment à l'agrément de l'administration dans le cadre des possibilités précitées.

La section 4 comporte des dispositions particulières à l'utilisation de dépendances du domaine public. Plusieurs dispositions sont créées pour les utilisations spécifiques du vaste domaine public maritime de la Polynésie française. Les conditions d'octroi des autorisations d'occupation sur ces dépendances à charge de remblai sont considérablement renforcées par comparaison à ce qui est actuellement prévu par les articles 35 à 48 de la délibération du 12 février 2004 : limitation des motifs, impératifs de préservation des sites et paysages et des ressources biologiques, etc.

De manière générale, il est précisé que les conditions particulières de délivrance des autorisations d'occupation du domaine public sont fixées par le conseil des ministres.

Le chapitre 3 traite des modalités de gestion du domaine, la Polynésie française et ses établissements disposant notamment de la possibilité de transférer la gestion de leurs biens pour leur propre compte et une mise en valeur de ces biens (convention de gestion déléguée) ou pour permettre, à la personne publique bénéficiaire de gérer ces biens en fonction de leur affectation (transfert de gestion).

Les conditions de fonds de ces transferts sont précisées ainsi que les conditions financières qui s'y appliquent.

Le dernier chapitre du titre II est consacré aux redevances dues pour l'utilisation ou l'occupation du domaine public.

Un article pose le principe selon lequel toute occupation ou utilisation privative du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance. Ce même article précise les cas d'exonération ou de réduction envisageables.

Concernant la détermination du montant de la redevance, une disposition reprend le principe fixé par l'article 10 de la délibération du 12 février 2004 précitée aux termes duquel la redevance tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation. Le mode de calcul des redevances est également précisé, la redevance étant composée d'une part fixe et d'une part variable.

Le titre III aborde les règles de protection du domaine public qui s'articulent autour de deux types de procédures spécifiques : les servitudes administratives instituées en faveur du domaine public qui visent à garantir la conservation et l'affectation des dépendances domaniales et les procédures de contravention de grande voirie qui ont pour objet de réprimer et de mettre fin aux atteintes au domaine public et d'en assurer la réparation, afin d'en maintenir l'affectation.

S'agissant des servitudes administratives, celles déjà instituées par la réglementation existante (délibération du 12 février 2004 et code de l'aménagement) sont maintenues. En revanche, la servitude de 3 mètres de large de passage des piétons le long du rivage actuellement en vigueur au niveau des remblais réalisés sur le domaine public maritime peut être étendue à certaines propriétés privées riveraines du domaine public maritime selon la procédure instituée par l'article D 122-1 du code de l'aménagement concernant la servitude de passage dite transversale au rivage.

Les conditions d'indemnisation des préjudices résultant de la mise en œuvre des servitudes administratives sont reprises.

Le titre IV traite de la règle du déclassement du domaine public pour l'ensemble des personnes publiques propriétaires. Tout en réaffirmant le principe d'inaliénabilité du domaine public et l'exigence d'une désaffectation et d'un déclassement avant toute aliénation d'une dépendance du domaine public, ce titre assouplit néanmoins les procédures afin de permettre à l'administration de valoriser son patrimoine tout en redéployant ses activités sur d'autres sites.

Ainsi, les personnes publiques disposent de la possibilité de déclasser et de vendre les *immeubles du domaine public artificiel encore utilisés par des services publics (et donc non encore désaffectés)*, sous la condition résolutoire d'une désaffectation dans un délai maximum de trois ans.

Par ailleurs, une disposition permet l'échange de dépendances domaniales entre personnes publiques ou même entre personnes publiques et privées, à la condition commune que ce soit en vue de permettre l'amélioration des conditions d'exercice d'une mission de service public.

Le livre II rassemble les dispositions applicables à la gestion du domaine privé.

Au sein du titre I, figurent les dispositions déterminant la consistance du domaine privé.

La *définition du domaine privé est donnée par opposition à celle du domaine public. Il s'agit ainsi des biens n'ayant reçu aucune affectation ou qui, étant affectés à un service public, ne font l'objet d'aucun aménagement spécial. De même, les biens ayant fait l'objet d'un déclassement relèvent du domaine privé.*

Outre cette catégorie générale, des dispositions rangent explicitement certaines catégories d'immeubles dans le domaine privé. Il en est ainsi, notamment : des réserves foncières, des chemins ruraux et des bois et forêts des personnes publiques.

Le titre II fixe les principes de gestion et d'utilisation du domaine privé. Il détermine les procédures de location et de transfert de gestion des biens des personnes publiques relevant de leur domaine privé.

Il pose également les règles de restitution des biens sans maître ou reçus par voie de dons ou de legs et mentionne la compétence des juridictions civiles en matière d'actions tendant à l'appropriation privée des dépendances incorporées au domaine privé de la Polynésie française aux termes des procédures instituées en matière de déclaration des terres.

Le livre III réunit les dispositions communes aux biens du domaine public et aux biens du domaine privé.

Le titre Ier énonce le principe d'insaisissabilité des biens des personnes publiques établi par la Cour de cassation en tant que principe général du droit. Ce régime protecteur des biens meubles comme immeubles, du domaine public comme du domaine privé, a principalement pour objet d'interdire l'exécution forcée contre les personnes publiques propriétaires.

Le titre II reprend les règles relatives aux produits et redevances du domaine en fonction des étapes suivantes : constatation et perception, paiement, action en recouvrement. Les règles de prescription sont également fixées. Enfin, un chapitre est consacré au contentieux du recouvrement.

La troisième partie traite du régime de l'aliénation des biens mobiliers et immobiliers des personnes publiques.

Le livre Ier rappelle les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité des biens relevant du domaine public ainsi que les dérogations à ces règles.

Au titre des dérogations, un chapitre autorise expressément les transferts de propriété de biens du domaine public entre personnes publiques.

Une disposition a pour objet de permettre, entre personnes publiques, la cession amiable de biens du domaine public sans déclassement préalable. Cette cession est néanmoins soumise à deux conditions. D'une part, elle ne peut intervenir que pour des biens destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert. D'autre part, les biens concernés doivent relever du domaine public de la personne publique bénéficiaire de l'aliénation. Cette solution pourra constituer une alternative intéressante aux transferts de gestion prévus, en cas de transferts de compétences entre collectivités publiques.

Les échanges de biens appartenant au domaine public sont prévus par deux dispositions. La première vise les seuls échanges entre personnes publiques, sans déclassement préalable, de biens destinés à demeurer dans le domaine public ; la seconde porte sur des échanges de biens déclassés – mais conservant leur affectation – avec des personnes publiques comme avec des personnes privées. Dans les deux cas, l'acte d'échange doit comporter des clauses permettant de préserver l'existence et la continuité du service public.

Enfin, est reprise la disposition de la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 aux termes de laquelle les remblais réalisés sur le domaine public maritime peuvent être déclassés, selon certaines conditions, aux fins d'aliénation.

Le livre II regroupe les règles de cession des biens relevant du domaine privé.

Le titre Ier détermine les modes de cession tels que la vente, l'échange et les apports en société.

Des dispositions rappellent et posent le principe selon lequel les biens d'une personne publique ne peuvent être vendus à titre gratuit ou à vil prix. Toutefois, des dérogations sont admises tant en matière de cessions de biens immobiliers qu'en matière de cessions de biens meubles.

Dans le cadre de la vente d'immeubles, les cessions à un prix inférieur à leur valeur vénale ne peuvent porter que sur les terrains destinés à la réalisation de programmes de constructions de logements sociaux.

S'agissant des biens mobiliers, la cession gratuite de matériels informatiques est envisagée, sous certaines conditions, au profit d'établissements scolaires, aux associations de parents d'élèves, aux associations de soutien scolaire et aux associations d'étudiants. De même, la Polynésie française et ses établissements publics peuvent céder gratuitement aux associations qui ont pour objet des œuvres d'assistance les biens meubles. Enfin, des cessions gratuites sont réalisables entre la Polynésie française et ses établissements publics.

Le titre II traite des procédures de cession, d'échange et d'apport en société.

Tel que prévu en matière d'acquisition, le principe de la saisine de l'Assemblée de la Polynésie française est rappelé en matière de cessions de biens immobiliers ou des droits y afférents conformément aux dispositions de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée. De même, la commission des évaluations immobilières est saisie en cas de cession de biens immobiliers.

La cession des biens immobiliers du domaine privé de la Polynésie française et de ses établissements publics a lieu avec publicité et mise en concurrence, soit par vente aux enchères soit à l'amiable. Néanmoins, ces procédures de publicité et de mise en concurrence sont écartées dans un certain nombre de cas notamment pour la réalisation de logements sociaux ou dans le cadre d'une opération d'intérêt général.

Lorsque le prix de vente envisagé excède un seuil fixé par arrêté pris en conseil des ministres, l'avis d'une commission d'évaluation des offres est requis lorsque sont applicables les procédures de publicité et de mise en concurrence.

Les dispositions particulières de la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 relatives aux aliénations de remblais déclassés sont reprises. En outre, au regard des besoins de la collectivité, de l'intérêt général, des projets et des contraintes d'aménagement, une disposition donne au conseil des ministres le soin de déterminer préalablement les zones dans lesquelles ces aliénations peuvent être consenties.

La cession des biens meubles de la Polynésie française a également lieu avec publicité et mise en concurrence, soit par vente aux enchères soit à l'amiable et ce, dès lors que l'administration n'en a plus l'emploi ou en a décidé la vente pour un motif quelconque.

Lorsque le prix de vente excède un seuil fixé par un arrêté pris en conseil des ministres, l'avis d'une commission d'évaluation des offres est requis.

La vente de biens mobiliers appartenant aux établissements publics de la Polynésie française est décidée par l'organe délibérant, dans les conditions prévues par leurs statuts.

A l'instar de la partie du code relative à l'acquisition de biens, un chapitre précise les conditions d'aliénation par la Polynésie française et ses établissements publics des propriétés publiques situées hors de la Polynésie française. Il énonce les hypothèses de dérogation à l'applicabilité des règles fixées par le code polynésien.

La quatrième partie est relative aux autres opérations immobilières passées par les personnes publiques.

Cette partie traite principalement des opérations de prises à bail par les personnes publiques ainsi que des situations dans lesquelles la Polynésie française et ses établissements publics ont seulement la jouissance d'un bien ou le détiennent à un titre quelconque sans en être propriétaires.

Cette partie consacre également un titre aux concessions de logements dans les immeubles domaniaux ou détenus en jouissance par la Polynésie française et ses établissements publics.

La cinquième partie rappelle les dispositions relatives au contrôle et à la surveillance de la propriété publique.

Au sein d'un titre unique, est prévue la possibilité, pour la commission des évaluations immobilières, d'être consultée sur les conditions dans lesquelles sont entretenus et utilisés les immeubles du domaine privé appartenant à la Polynésie française. Cette commission peut en outre être consultée sur tout projet tendant à une utilisation plus rationnelle du domaine privé de la Polynésie française par les différentes administrations.

Dans ce cadre, la direction des affaires foncières, principal gestionnaire du domaine privé de la Polynésie française, dispose d'un droit permanent de contrôle sur les conditions dans lesquelles sont entretenus et utilisés les immeubles du domaine privé appartenant à la Polynésie française ou occupés par elle à un titre quelconque.

S'agissant des biens du domaine public, leur conservation et leur surveillance incombent aux administrations en charge de la gestion de ces biens, administration qui disposent également d'un droit de contrôle permanent sur l'utilisation de ces biens.

Les établissements publics disposent d'un droit permanent de contrôle sur les conditions dans lesquelles sont entretenus et utilisés les immeubles du domaine privé leur appartenant ou occupés par eux à un titre quelconque.

La sixième partie regroupe les dispositions particulières aux communes, à leurs groupements de communes et établissements publics ainsi qu'à l'Etat et ses établissements publics.

Il convient ici de rappeler qu'aux termes de la loi organique statutaire que l'Etat n'est compétent que pour édicter les règles relatives à son domaine public et au domaine public communal.

A contrario, il ressort que la Polynésie française est compétente pour édicter la réglementation applicable aux biens qui constituent sa propriété, celle de ses établissements publics, ainsi que pour édicter la réglementation relative à la propriété communale, à l'exclusion des règles relatives à la domanialité publique.

Ainsi, il est précisé que, sans préjudice des dispositions du code général des collectivités territoriales applicables en Polynésie française, les dispositions du code polynésien relatives au droit de propriété et au domaine privé s'appliquent aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier appartenant aux communes, leurs groupements et établissements publics ainsi qu'à l'Etat et ses établissements publics.

A défaut de disposition prévue dans ce code y faisant obstacle, les dispositions relatives au droit de propriété et au domaine privé de l'Etat et de ses établissements publics restées en vigueur en application de l'article 10 de l'ordonnance 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques sont applicables.

Enfin, concernant le projet de loi du pays, elle comprend trois articles fixant l'objet de la loi du pays et des dispositions transitoires.

L'article 1^{er} précise que l'objet de la « loi du pays » est de fixer les dispositions relatives au code de la propriété de la Polynésie française et de ses établissements publics ainsi que les dispositions relatives au domaine privé de l'Etat et des communes.

L'article 2 indique que jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi d'homologation relative aux peines d'emprisonnement, seules les peines d'amende et les peines complémentaires sont applicables.

L'article 3 prévoit l'abrogation de textes et de dispositions intégrés ou non dans la partie législative du code de la propriété publique en Polynésie française :

- la délibération 95-90 AT du 27 juin 1995 du 27 juin 1995 modifiée portant réglementation en matière de constitution, d'administration et d'aliénation du domaine privé et de mise à disposition des biens immobiliers dépendant du domaine privé ou du domaine public du territoire ;
- la délibération 2004-34 APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public de la Polynésie française ;
- les articles L 27 et R 27 du code du domaine de l'Etat.

Tel est l'objet du projet de « loi du pays » que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.



TEXTE ADOPTE N°

ASSEMBLEE DE POLYNESIE FRANCAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FEVRIER 2004

SESSION [ORDINAIRE][EXTRAORDINAIRE]

Erreur ! Source du renvoi introuvable.

PROJET DE LOI DU PAYS

(NOR : DAF1003642LP)

portant code de la propriété publique en Polynésie française

(Texte définitif.)

L'Assemblée de Polynésie française a adopté le projet de loi du pays dont la teneur suit :

Travaux préparatoires :

- Avis n°3/2011/HCPF du 16 mars 2011 du haut conseil de la Polynésie française ;
 - Lettre n°30/CESC du 4 mars 2011 du conseil économique social et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n°[NUMERO]/CM du [ex."01 janvier 2000"] soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Rapport n° [NUMERO] du [ex."01 janvier 2000"] de [ex.. "Monsieur Prénom NOM"], rapporteur du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du [ex."01 janvier 2000"] ;
 - Décision n°[NUMERO]/CE du [ex."01 janvier 2000"] du conseil d'Etat ;
 - Publication pour information au JOPF n° [NUMERO] spécial du [ex."01 janvier 2000"].
-

Article 1^{er} - La présente « loi du pays » a pour objet de fixer les dispositions relatives au code de la propriété de la Polynésie française et de ses établissements publics ainsi que les dispositions relatives au domaine privé de l'Etat et des communes et de leurs établissements publics respectifs, lesquelles figurent ci-après :

« TITRE PRELIMINAIRE – CHAMP D'APPLICATION »

Article LP 1. - Le présent code s'applique dans l'ensemble de ses dispositions aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à la Polynésie française et à ses établissements publics ainsi qu'aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, relevant du domaine privé de l'Etat et des communes et de leurs établissements publics respectifs.

PREMIERE PARTIE

ACQUISITION

LIVRE Ier

MODES D'ACQUISITION

TITRE Ier

Acquisitions à titre onéreux

Chapitre Ier – Acquisition à l'amiable

Section 1 – Achat

Article LP 2. - Dans le respect des règles qui les régissent, la Polynésie française et ses établissements publics peuvent acquérir à l'amiable des biens et droits à caractère mobilier ou immobilier.

Section 2 – Echange

Article LP 3. - La Polynésie française et ses établissements publics peuvent acquérir des biens et droits à caractère mobilier ou immobilier par voie d'échange.

Article LP 4. - 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 de trois mois à compter de la notification qui lui aura été faite par l'autorité compétente, sauf clause contraire de ce contrat stipulant un délai plus long. A défaut le contrat d'échange est résolu de plein droit. Cette résolution est constatée par un arrêté pris en conseil des ministres.

Section 3 – Dation en Paiement

Article LP 5. - Des biens mobiliers et immobiliers peuvent être remis à la Polynésie française à titre de dation en paiement dans les conditions prévues par le code des impôts.

Chapitre 2 – Acquisition selon des procédés de contrainte

Section 1 – Expropriation

Article LP 6. - La Polynésie française et ses établissements publics peuvent acquérir des biens et droits à caractère immobilier par voie d'expropriation dans le cadre de la réglementation applicable localement.

Section 2 – Prémption

Article LP 7. - La Polynésie française et ses établissements publics peuvent acquérir des biens et droits à caractère mobilier ou immobilier par voie de prémption dans le cadre de la réglementation applicable en Polynésie française.

TITRE II

Acquisitions à titre gratuit

Chapitre Ier – Dons et legs

Article LP 8. - Les dons et legs faits à la Polynésie française sont acceptés en son nom par le conseil des ministres ou, sur délégation de celui-ci, par le président de la Polynésie française ou le ministre détenant les attributions correspondantes.

Les dons et legs faits aux établissements publics de la Polynésie française sont acceptés par ceux-ci dans les conditions prévues par leurs statuts et leur organe délibérant.

Les dons et legs avec charge sont soumis à l'avis de la commission des évaluations immobilières mentionnée à l'article LP 20 préalablement à leur acceptation.

La décision d'acceptation peut modifier ou réduire les charges résultant des dons et legs consentis lorsqu'il est constant que les revenus produits par eux sont insuffisants pour assurer l'exécution intégrale des charges imposées. L'accord de l'auteur des libéralités ou de ses ayants droit doit être recueilli au préalable.

Chapitre 2 – Succession en déshérence

Article LP 9. - A l'expiration de l'administration par le curateur aux successions vacantes, la Polynésie française demande l'envoi en possession des successions présumées en déshérence, selon les modalités prévues par la réglementation applicable localement.

Chapitre 3 – Biens vacants et sans maître

Section 1 - Définition

Article LP 10. - Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article LP 9 et qui :

1°) Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;

2°) Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les impôts fonciers n'ont pas été acquittés ou ont été acquittés par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription.

Les biens vacants et sans maître sont incorporés dans le domaine privé de la Polynésie française selon les modalités d'acquisition définies aux articles LP 11 et 12 du présent code.

Section 2 – Modalités d'acquisition

Article LP 11. - La prise de possession par la Polynésie française des immeubles mentionnés au 1° de l'article LP 10 doit être constatée par arrêté pris en conseil des ministres après enquête préalable relative à la propriété desdits biens, selon des modalités définies par arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 12. - L'acquisition par la Polynésie française des immeubles mentionnés au 2° de l'article LP 10 est opérée selon des modalités définies par arrêté pris en conseil des ministres.

Chapitre 4 – Biens confisqués

Article LP 13. - Les biens, à caractère mobilier ou immobilier, dont la confiscation a été prononcée par décision de justice dans le cadre de la réglementation édictée par la Polynésie française sont, sauf disposition particulière prévoyant leur destruction ou leur attribution, dévolus à la Polynésie française.

Chapitre 5 – Sommes et valeurs prescrites

Article LP 14. - De même, sont définitivement acquis à la Polynésie française :

1°) Le montant des coupons, intérêts ou dividendes atteints par la prescription quinquennale ou conventionnelle et afférents à des actions, parts de fondateurs ou obligations négociables émises par des sociétés commerciales ou civiles ayant leur siège social en Polynésie française ;

2°) Les actions, parts de fondateurs, obligations et autres valeurs mobilières des mêmes personnes morales lorsqu'elles sont atteintes par la prescription trentenaire ou conventionnelle ;

3°) Les dépôts de sommes d'argent et généralement tous avoirs dans les banques, établissements de crédit situés en Polynésie française, lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet d'aucune opération ou réclamation depuis trente années ;

4°) Les dépôts et avoirs en titres dans les banques et établissements situés en Polynésie française qui les reçoivent en dépôt ou pour toute autre cause, lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet de la part des ayants droit d'aucune opération ou réclamation depuis trente années ;

5°) Les sommes dues au titre de contrats d'assurance sur la vie comportant des valeurs de rachat ou de transfert et n'ayant pas fait l'objet, à compter du décès de l'assuré ou du terme du contrat, d'aucune demande de prestation auprès de l'organisme d'assurance depuis trente années.

Pour l'application des dispositions des points 3°), 4°) et 5°) du présent article, les établissements concernés ont l'obligation de remettre dans les trois mois, aux administrations compétentes, les sommes ou titres qu'ils détiennent et qui sont atteints par la prescription.

Ces administrations ont droit de prendre communication auprès de ces établissements de tous registres ou documents concernant ces versements ou remises au profit de la Polynésie française.

Chapitre 6 – Biens culturels

Article LP 15. - Constituent des biens culturels maritimes les gisements, épaves, vestiges ou généralement tout bien qui, présentant un intérêt archéologique ou historique, est situé dans le domaine public maritime de la Polynésie française.

Article LP 16. - Les biens culturels maritimes situés dans le domaine public maritime de la Polynésie française dont le propriétaire n'est pas susceptible d'être retrouvé appartiennent à la Polynésie française.

Ceux dont le propriétaire n'a pu être retrouvé, à l'expiration d'un délai de trois ans suivant la date à laquelle leur découverte a été rendue publique, appartiennent à la Polynésie française. Les conditions de cette publicité sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Chapitre 7 – Biens incorporés au domaine privé de la Polynésie française aux termes des procédures instituées en matière de déclaration des terres.

Article LP 17. - Font partie du domaine privé de la Polynésie française les dépendances foncières n'ayant fait l'objet d'aucune attribution au profit d'une personne privée à l'issue des procédures légalement instituées en matière de déclaration des terres.

LIVRE II

PROCEDURES D'ACQUISITION

TITRE Ier

Biens situés en Polynésie française

Chapitre Ier – Instruction et consultation préalable

Article LP 18. - La direction des affaires foncières centralise et contrôle tous les éléments destinés à déterminer la valeur locative ou la valeur vénale des immeubles ou droits immobiliers dont l'acquisition est projetée par la Polynésie française et ses établissements publics.

Elle peut se faire communiquer, à cette occasion, par les administrations financières et fiscales de la Polynésie française, les renseignements et documents susceptibles de contribuer à la détermination de ces valeurs.

Article LP 19. - La direction des affaires foncières est seule habilitée à instruire les acquisitions amiables pour le compte de la Polynésie française. Elle peut se faire assister, si elle le juge utile, par le chef du service intéressé.

Article LP 20. - Les acquisitions d'immeubles ou de droits immobiliers réalisées par la Polynésie française, poursuivies à l'amiable ou selon des procédés de contrainte, ne peuvent être réalisées qu'après avis de la commission des évaluations immobilières.

Cet avis consultatif porte sur le prix, sur la consistance du bien, sa situation géographique, et sur les possibilités d'utilisation des biens à acquérir.

L'avis de la commission des évaluations immobilières est sollicité avant la négociation du prix entre les parties et avant toute entente amiable sur le prix d'acquisition entre les parties.

Article LP 21. - La composition, l'organisation et les modalités de fonctionnement de la commission des évaluations immobilières sont fixées par un arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 22. - Les acquisitions projetées par la Polynésie française requièrent l'avis de l'Assemblée de la Polynésie française conformément à l'article 157-2 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française.

Article LP 23. - Les établissements publics de la Polynésie française instruisent les acquisitions amiables dans les conditions prévues par leurs statuts et leur organe délibérant. Ces derniers déterminent notamment si l'avis de la commission des évaluations immobilières est requis.

Chapitre 2 – Actes

Section 1 – Passation des actes

Article LP 24. - Les acquisitions de la Polynésie française sont autorisées par le conseil des ministres conformément aux dispositions de l'article 91 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française.

Les acquisitions des établissements publics de la Polynésie française sont autorisées par ceux-ci dans les conditions prévues par leurs statuts et leur organe délibérant.

Article LP 25. - L'acquisition est subordonnée à la passation d'un acte signé des deux parties, passé dans les conditions figurant à l'article ci-après.

Article LP 26. - Les personnes publiques ont la qualité pour passer en la forme administrative leurs actes d'acquisition d'immeubles et de droits réels immobiliers ou de fonds de commerce.

Ces personnes publiques peuvent également procéder à des acquisitions par acte notarié.

Lorsque les actes d'acquisition sont passés dans la forme administrative par la Polynésie française, la direction des affaires foncières intervient en qualité de rédacteur de l'acte.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque ces acquisitions mettent en jeu la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Section 2 – Purge des privilèges et hypothèques et remise des fonds

Article LP 27. - Lorsque les acquisitions immobilières faites à l'amiable sont réalisées par acte notarié, les comptables publics sont déchargés de toute responsabilité par la remise des fonds au notaire rédacteur de l'acte.

Il appartient à cet officier public de procéder, s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge des privilèges et hypothèques.

Les fonds qui lui sont remis sont alors considérés comme reçus en raison de ses fonctions dans les termes de la réglementation applicable au statut du notariat en Polynésie française.

Section 3 – Réception et authentification des actes

Article LP 28. - L'autorité compétente de la Polynésie française et l'autorité désignée par les statuts des établissements publics sont habilitées à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au bureau des hypothèques, les actes d'acquisition passés en la forme administrative par cette collectivité et ces établissements publics.

Section 4 – Frais d'actes en matière d'échange

Article LP 29. - Tous les frais engagés lors de la procédure d'échange des biens et des droits à caractère immobilier qui appartiennent à la Polynésie française et à ses établissements publics sont dus par la partie qui offre son bien à la Polynésie française et à ses établissements publics, lorsque :

- le projet d'acte a été abandonné par le fait d'un tiers revendiquant la propriété de l'immeuble offert à la Polynésie française ou à un établissement public ;
- le contrat a été résolu dans les conditions de l'article LP 4 ;
- la Polynésie française ou un établissement public a été évincé dans les conditions fixées aux articles 1704 et 1705 du code civil.

Dans tous les autres cas, et sauf convention contraire, les frais engagés lors de la procédure d'échange sont également dus par la partie qui offre son bien à la Polynésie française et à ses établissements publics, même si l'échange n'est pas réalisé. Les droits d'enregistrement et taxes perçus sur la soulte payable à la Polynésie française ou à ses établissements publics sont toujours à la charge de cette partie.

TITRE II

Biens situés hors de la Polynésie française

Article LP 30. - L'acquisition par la Polynésie française de biens mobiliers ou immobiliers situés sur un territoire de la République autre que le sien, respecte les conditions fixées par le présent code sauf le cas où celles-ci seraient incompatibles avec le droit national.

Article LP 31. - En l'absence de convention internationale réglant les conditions d'acquisition de biens mobiliers ou immobiliers par la Polynésie française hors du territoire de la République, la Polynésie française respecte les conditions fixées par le présent code sauf le cas où celles-ci seraient incompatibles avec le droit du pays où sont situés ses biens.

Article LP 32. - Les dispositions des articles LP 30 et LP 31 sont applicables aux biens situés hors de la Polynésie française dont l'acquisition est poursuivie par les établissements publics de la Polynésie française.

DEUXIEME PARTIE

GESTION

LIVRE Ier

BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC

TITRE Ier

CONSISTANCE DU DOMAINE PUBLIC

Chapitre Ier – Définition du domaine public immobilier

Article LP 33. - Sous réserves de dispositions législatives spéciales, le domaine public immobilier est constitué des biens appartenant à la Polynésie française ou l'un de ses établissements publics qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas, il fasse l'objet d'un aménagement spécial à l'exécution des missions de ce service public.

Article LP 34. - Font également partie du domaine public immobilier les biens qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable.

Chapitre 2 – Définition du domaine public mobilier

Article LP 35. - Le domaine public mobilier comprend :

- les biens à caractère mobilier appartenant à la Polynésie française et à ses établissements publics présentant un intérêt public d'un point de vue culturel, historique, artistique, scientifique ou technique et notamment les archives publiques, les collections des musées ou des établissements d'enseignement, les collections de documents anciens, rares ou précieux des bibliothèques ;
- les biens mobiliers accessoires indispensables à l'exercice du service public.

Chapitre 3 - Composition du domaine public

Article LP 36. - Le domaine public est naturel ou artificiel.

A - Le domaine public naturel comprend, sous réserve des droits de l'Etat et des tiers, notamment :

1° - le domaine public maritime qui se compose notamment des rivages de la mer, des lais et relais de mer, des étangs salés communiquant librement ou par infiltration ou par immersion avec la mer, du sol

et du sous-sol des eaux intérieures dont les havres et rades non aménagés et les lagons jusqu'à la laisse de basse mer sur le récif côté large, du sol et du sous-sol des golfes, baies et détroits de peu d'étendue, et du sol et du sous-sol des eaux territoriales ;

2° - le domaine public fluvial qui se compose de l'ensemble des cours d'eau, avec leurs dépendances, des lacs, de toutes les eaux souterraines et sources ;

3° - la zone des cinquante mètres des îles Marquises dite des cinquante pas géométriques.

B - Le domaine public artificiel comprend sous réserve des droits de l'Etat et des tiers, notamment :

1° - le domaine public routier :

- les routes, rues et chemins ouverts à la circulation publique avec leurs dépendances et leurs équipements, notamment, les ponts, dalots, buses, murs de soutènement, trottoirs, fossés, talus ;

2° - les places aménagées spécialement pour l'accueil du public tels que les squares, jardins publics et espaces verts ;

3° - le domaine public portuaire :

- les ports avec leurs dépendances, notamment, les digues, môles, jetées, quais, terre-pleins et terrains compris dans l'enceinte des ports ;

4° - les établissements de signalisation maritime notamment les phares, les fanaux, les balises, les bouées et les amers ;

5° - le domaine public maritime :

- les aménagements de littoral réalisés sur le domaine public maritime, notamment, les plages artificielles et les terrains soustraits artificiellement à l'action du flot sous réserve des dispositions contraires d'actes de concession translatifs de propriété légalement pris et régulièrement exécutés ;

6° - le domaine public aéroportuaire :

- les aéroports et aérodromes appartenant à la Polynésie française, affectés aux besoins de la circulation aérienne publique avec leurs dépendances bâties ou non bâties nécessaires à leur exploitation ou utilisation ;

7° - le domaine public fluvial :

- les aménagements de cours d'eau réalisés sur le domaine public fluvial ;

- les déviations de cours d'eau ;

- les plans d'eau artificiels, prises d'eau et retenues établies sur les cours d'eau ;

8° - le domaine public monumental comprenant notamment des biens à caractère immobilier appartenant à la Polynésie française et à ses établissements publics présentant un intérêt public d'un point de vue culturel, historique ou artistique, et notamment les monuments mégalithiques, édifices, mémoriaux, ouvrages de sculptures, installations et autres œuvres d'art monumentales ;

9° - les locaux ou bâtiments affectés à un service administratif.

Chapitre 4 – Qualification du domaine public

Article LP 37. - Tout acte de classement ou d'incorporation dans le domaine public n'a d'autre effet que de constater l'appartenance de ce bien au domaine public.

Article LP 38. - L'incorporation d'un bien dans le domaine public résulte d'un fait ou d'un acte qui vient constater que le bien réunit les critères de la domanialité publique ou entre dans l'une des catégories fixées à l'article LP 36.

Article LP 39. - Le classement est l'acte par lequel un bien est déclaré appartenir à une catégorie de dépendance du domaine public.

Article LP 40. - L'affectation est l'acte ou le fait par suite duquel est donnée au bien sa destination particulière.

Elle peut être reconnue au profit du service public ou à l'usage direct du public.

Elle peut résulter d'un acte juridique ou d'une simple situation de fait.

Des changements d'affectation peuvent être prononcés.

Chapitre 5 – Délimitation du domaine public immobilier

Article LP 41. - La délimitation du domaine public revêt trois formes :

- la délimitation du domaine public routier est déterminée par la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Cette délimitation est délivrée conformément aux arrêtés de voirie fixant la largeur des voies et, le cas échéant, des plans d'alignement des voies ou les plans d'aménagement ;

- la délimitation du domaine public maritime des rivages de la mer est déterminée par la laisse de haute mer qui constitue la limite entre le domaine public et les propriétés privées. La laisse de haute mer s'étend jusqu'à la ligne du rivage où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles. La délimitation est soumise aux phénomènes naturels des variations du rivage qui constituent des gains ou des retraits de mer ;

- la délimitation du domaine public fluvial est déterminée par le tracé des berges recouvertes par les eaux coulant à pleins bords avant de déborder. Lorsqu'un cours d'eau change de lit, son nouveau lit s'incorpore au domaine public fluvial, le lit abandonné sort du domaine public fluvial.

TITRE II

L'UTILISATION DU DOMAINE PUBLIC

Chapitre Ier – Utilisation conforme à l'affectation

Article LP 42. - Les biens du domaine public sont utilisés conformément à leur affectation à l'utilité publique.

Aucun droit d'aucune nature ne peut être consenti s'il fait obstacle au respect de cette affectation.

Chapitre 2 – Utilisation compatible avec l'affectation

Section 1 – Règles générales d'occupation ou d'utilisation

Article LP 43. - Nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public ou l'utiliser dans les limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous.

Article LP 44. - L'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut être que temporaire.

Article LP 45. - L'autorisation mentionnée à l'article LP 43 présente un caractère précaire et révocable.

Article LP 46. - L'occupation ou l'utilisation du domaine public doit être compatible avec la destination normale de ce dernier.

Article LP 47. - Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires, conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever des biens du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent.

Article LP 48. - Les demandes d'autorisation d'occupation du domaine public de la Polynésie française et celles portant sur le domaine public affecté à un établissement public sont instruites au regard d'une procédure générale prévue par le présent code et fixée par arrêté pris en conseil des ministres.

Les demandes d'autorisation d'occupation portant sur des emplacements du domaine public appartenant à des établissements publics relèvent de la procédure propre à ces établissements publics.

Article LP 49. - Toute demande d'autorisation d'occupation du domaine public requiert l'avis consultatif de la commune concernée.

Lorsque l'occupation ou l'utilisation envisagée excède une durée et une superficie, la demande requiert en outre l'avis consultatif d'une commission d'occupation du domaine public. Ces seuils sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres, selon le type d'autorisation d'occupation du domaine public envisagé.

Le conseil des ministres détermine la composition et les modalités de fonctionnement de la commission consultative visée au précédent alinéa. Il peut instituer des commissions consultatives distinctes selon le type d'autorisation d'occupation du domaine public envisagé.

Article LP 50. - Les commissions du domaine public créées, se prononcent à titre consultatif sur l'intérêt de délivrer des autorisations d'occupation, en tenant compte de prescriptions en matière d'environnement et se déterminent sur les modalités de gestion du domaine public à imposer à l'occupant.

Article LP 51. - Les autorisations d'occupation temporaire du domaine public sont accordées par arrêté pris en conseil des ministres ou, sur délégation de celui-ci, par le président de la Polynésie française ou le ministre détenant les attributions correspondantes.

Article LP 52. - Les autorisations d'occupation du domaine public tiennent compte de la vocation des zones concernées et de celle des espaces avoisinants, ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages et des ressources biologiques. Elles tiennent compte également des dispositions des documents d'urbanisme et d'aménagement.

Article LP 53. - 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 54. - L'autorisation d'occupation est subordonnée à la signature d'une convention dans les cas déterminés par un arrêté pris en conseil des ministres ou lorsque l'occupation ou l'utilisation envisagée excède une durée et une superficie.

Dans les autres cas, l'autorisation peut être accompagnée d'un cahier des charges, approuvé par le conseil des ministres, fixant les conditions et prescriptions de l'occupation ou de l'utilisation du domaine public.

Ces seuils sont fixés par un arrêté pris en conseil des ministres.

L'autorisation devient caduque lorsque, dans un délai fixé par arrêté pris en conseil des ministres, la convention précitée n'est pas signée par le titulaire ou que les sommes dues n'ont pas été acquittées. Les modalités du constat de cette caducité sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 55. - Tout transfert ou cession de l'autorisation doit être préalablement et expressément autorisée par l'autorité compétente, selon des modalités fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 56. - A l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par le titulaire 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 personne publique propriétaire du terrain où ils sont situés, francs et quitte de tous privilèges et hypothèques.

L'expiration, le non renouvellement ou le refus de transfert ou de cession de l'autorisation prévu à l'article LP 55 n'ouvre droit à aucune indemnité au profit de son titulaire.

Toutefois, la révocation d'une autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public avant son terme, lorsqu'elle n'est pas motivée par l'inexécution des charges et conditions imposées par ladite autorisation, donnera lieu à une indemnité correspondant à la partie non amortie des constructions ou installations autorisées, sur justification du plan d'amortissement de ces constructions ou installations.

Article LP 57. - Les modalités d'application de la présente section sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Section 2.- Autorisations d'occupation temporaire assorties de droits réels

Article LP 58. - Sur prescription expresse de son titre, et sur décision de l'autorité compétente, le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public peut bénéficier, dans le cadre de projets économiques nécessitant un investissement important ou dans le cadre de l'exécution d'une mission de service public ou d'une opération d'intérêt général, d'un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre.

Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente section, 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 59. - Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables au domaine public naturel, sauf pour ce qui concerne les autorisations d'occupation temporaire délivrées sur le rivage et le sol des eaux intérieures pour la réalisation de complexes d'hébergement touristique.

Article LP 60. - Le droit réel conféré par le titre, les 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 validité du titre restant à courir, qu'à une personne agréée par l'autorité compétente, en vue d'une utilisation conforme à l'activité autorisée par le titre initial.

Lors du décès d'une personne physique titulaire d'un titre d'occupation constitutif de droit réel, celui-ci peut être transmis, dans les conditions mentionnées à l'alinéa précédent, au conjoint survivant ou aux héritiers, sous réserve que le bénéficiaire de cette transmission soit présenté à l'agrément de l'autorité compétente dans un délai de six mois à compter du décès.

Dans les cas prévus aux deux alinéas précédents, l'autorité compétente statue sur la capacité technique et financière du candidat au transfert à poursuivre l'occupation dans les mêmes conditions que l'occupant initial, auquel il sera substitué.

Article LP 61. - Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier 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.

Article LP 62. - A l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés par le titulaire 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 personne publique propriétaire du terrain où ils sont situés, francs et quitte 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 ou en cas de refus de l'agrément prévu à l'article LP 60, le titulaire est indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée. Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé sont reportés à 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.

Article LP 63. - Dans le cadre des titres d'occupation constitutifs de droit réel, la réalisation des ouvrages, constructions et installations peut donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Lorsque ces contrats concernent le financement d'ouvrages, de constructions et d'installations qui sont nécessaires à la continuité d'un service public, ils comportent des clauses permettant de préserver les exigences de ce service public.

Article LP 64. - La Polynésie française et le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droit réel du domaine public peuvent conclure un bail portant sur des bâtiments à construire par le titulaire pour les besoins de son administration et de ses services publics et comportant, au profit de la Polynésie française une option lui permettant d'acquérir, avant le terme fixé par l'autorisation, les installations édifiées.

Dans ce cas, le bail comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.

Un arrêté pris en conseil des ministres 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.

Article LP 65. - Les modalités d'application de la présente section sont fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Section 3 - Dispositions particulières

Sous-section 1 – Utilisation du domaine public maritime

1) Disposition commune

Article LP 66. - Les autorisations d'occupation du domaine public maritime tiennent compte de la vocation et des activités de la zone concernée, des impératifs de sécurité des personnes et des biens notamment du point de vue de la navigation, des conditions de préservation des sites et des paysages du littoral et des milieux naturels aquatiques ainsi que des contraintes relatives à l'écoulement et à la qualité des eaux.

2) Occupation temporaire du domaine public maritime entraînant des exondements

Article LP 67. - En dehors des zones portuaires et industrielles, il ne peut être porté atteinte à l'état naturel du rivage de la mer, notamment par endiguement, assèchement, enrochement ou remblaiement, sous réserve de la réalisation d'ouvrages ou installations liées à l'exercice d'un service public et de l'exécution des opérations de défense contre la mer et de la réalisation des ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la pêche maritime et aux cultures marines.

Lors de calamités naturelles et au vu de l'urgence à rétablir une situation normale, le conseil des ministres peut décider de créer un remblai sur le domaine public maritime.

Les autorisations d'occupation du domaine public maritime à charge de remblai régulièrement délivrées avant l'entrée en vigueur du présent code peuvent être renouvelées ou transférées dans les conditions prévues par un arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 68. - Le riverain du domaine public ne peut être autorisé par l'autorité compétente à occuper une portion du domaine public maritime, à charge pour lui d'exécuter les travaux nécessaires de protection, que pour assurer le renforcement de la résistance de sa propriété privée à l'action de la mer, sous réserve de démontrer :

- l'impossibilité de réaliser ces travaux dans les limites de sa propriété privée ;
- l'érosion effective de sa parcelle ;
- la nécessité des travaux à réaliser ;
- l'efficacité des moyens de protection retenus.

L'autorisation ainsi octroyée doit tenir compte des espaces avoisinants, ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages et des ressources biologiques.

Article LP 69. - Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public est tenu de grever son droit d'occupation d'une servitude de trois mètres de largeur le long de sa façade maritime, destinée exclusivement à un passage public.

Lorsque la largeur de la dépendance du domaine public occupée est inférieure à trois mètres, l'autorité compétente peut décider de la réduction de la largeur de la servitude mentionnée au premier alinéa pour tenir compte de la largeur effective de la dépendance du domaine public occupée.

Le passage public mentionné au précédent alinéa doit être matérialisé et maintenu praticable par le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire pour permettre à tout moment la circulation des piétons sur le front de mer.

Article LP 70. - Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public à charge de remblai qui souhaite aliéner la terre au droit de laquelle a été effectué le remblai est tenu d'en informer préalablement et par écrit la Polynésie française.

Article LP 71. - Les remblais peuvent être déclassés aux fins d'aliénation dans les conditions fixées par les dispositions du présent code relatives à la cession des biens immobiliers de la Polynésie française et de ses établissements publics.

3) Riverains subissant des modifications dans les limites de leur propriété

Article LP 72. - Le propriétaire ayant subi des modifications dans les limites de sa propriété privée du fait de l'évolution du rivage peut bénéficier, à titre gracieux, d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime, à charge pour lui d'exécuter les travaux nécessaires de protection, pour assurer le renforcement de la résistance de sa propriété privée à l'action de la mer. Cette autorisation peut être octroyée dans les limites initiales de sa propriété privée.

Lors de calamités naturelles, le conseil des ministres peut décider d'autoriser, à titre gracieux, un remblai sur le domaine public maritime, afin de permettre au propriétaire de retrouver les limites initiales de sa propriété privée.

Cette disposition s'applique aux propriétés sur lesquelles aucun acte de mutation n'a été enregistré depuis les modifications dues à l'érosion.

Les autorisations prévues au présent article peuvent être accordées au propriétaire qui a formulé sa demande auprès de l'administration compétente, dans le délai de un an à compter de l'évènement ayant entraîné la modification des limites de sa propriété. Il doit démontrer l'érosion de sa parcelle, la nécessité des travaux à réaliser et l'efficacité des moyens de protection retenus.

Les personnes titulaires d'une autorisation octroyée en application du présent article peuvent solliciter la cession, après déclassement, de la dépendance du domaine public objet de l'autorisation, dans les conditions prévues par l'article LP 207 du présent code.

Article LP 73. - Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public est tenu de grever son droit d'occupation d'une servitude de trois mètres de largeur le long de sa façade maritime, destinée exclusivement à un passage public.

Lorsque la largeur de la dépendance du domaine public occupée est inférieure à trois mètres, l'autorité compétente peut décider de la réduction de la largeur de la servitude mentionnée au premier alinéa pour tenir compte de la largeur effective de la dépendance du domaine public occupée.

Le passage public mentionné au précédent alinéa doit être matérialisé et maintenu praticable par le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire pour permettre à tout moment la circulation des piétons sur le front de mer.

4) Mouillage et équipements légers

Article LP 74. - Des mouillages, zones de mouillage, équipements d'amarrage ou de mise à l'eau peuvent être autorisés par le conseil des ministres sur le domaine public maritime sous réserve que ces derniers n'entraînent pas l'affectation irréversible du site.

5) Pontons au sol et rampes de mise à l'eau comportant une emprise

Article LP 75. - Les pontons ou rampes de mises à l'eau comportant une emprise au sol ne peuvent être autorisés qu'au profit des riverains du domaine public, lorsque ces équipements constituent l'unique accès à leur propriété, et sous réserve d'être strictement dimensionné à leurs besoins.

Article LP 76. - Par dérogation aux dispositions qui précèdent, peuvent être autorisés les équipements nécessaires aux activités des complexes d'hébergement touristique, aux activités sportives ainsi qu'aux activités de pêche, perliculture et aquaculture.

Article LP 77. - Les autorisations d'occupation du domaine public maritime pour l'implantation de pontons ou rampes de mises à l'eau régulièrement délivrées avant l'entrée en vigueur du présent code

peuvent faire l'objet d'un renouvellement ou d'un transfert dans les conditions fixées par un arrêté pris en conseil des ministres.

6) Constructions sur le domaine public maritime de type bungalows

Article LP 78. - A l'exception des constructions réalisées dans le cadre des complexes d'hébergement touristique et des activités de pêche, perliculture et aquaculture, les constructions de type bungalows sont prohibées.

7) Etablissements ou habitations flottants

Article LP 79. - Sont dénommés établissements ou habitations flottants, tout navire, structure ou engin flottant dont les caractéristiques d'habitabilité peuvent les faire assimiler à des constructions destinées à la réception du public ou à l'habitation.

Article LP 80. - L'occupation du domaine public maritime par des établissements ou habitations flottants est interdite en dehors des zones autorisées par arrêté pris en conseil des ministres.

Le mouillage de ces établissements ou habitations doit être autorisé conformément aux dispositions de l'article LP 74.

8) Concessions de plage

Article LP 81. - L'accès des piétons aux plages est libre et gratuit, sous réserve des dispositions de l'article LP 82.

Article LP 82. - Des concessions de plage peuvent être accordées aux complexes d'hébergement touristique. La décision d'autorisation fixe les conditions de la circulation et de l'utilisation par les piétons de la plage concédée.

Sous-section 2 - Utilisation du domaine public portuaire

Article LP 83. - Les conditions de délivrance des autorisations d'occupation du domaine public portuaire sont précisées par le code des ports maritimes de la Polynésie française.

Sous-section 3 - Utilisation du domaine public aéroportuaire

Article LP 84. - Les conditions de délivrance des autorisations d'occupation du domaine public aéroportuaire sont précisées par arrêté pris en conseil des ministres.

Sous section 4 - Utilisation du domaine public fluvial

Article LP 85. - Aucun travail ne peut-être exécuté, aucune prise d'eau ne peut être pratiquée sur le domaine public fluvial sans autorisation de la Polynésie française.

Les décisions d'autorisation fixent les dispositions nécessaires pour assurer notamment la sécurité des personnes et la protection de l'environnement.

Article LP 86. - Les conditions de délivrance des autorisations d'occupation ou d'utilisation du domaine public fluvial sont précisées par arrêté pris en conseil des ministres.

Sous section 5 - Exploitation des ressources naturelles

Article LP 87. - Des arrêtés pris en conseil des ministres précisent les conditions de délivrance des autorisations d'occupation du domaine public maritime ou fluvial destinées à l'exercice des activités de pêche, d'aquaculture et de perliculture.

Article LP 88. - Toute extraction de matériaux sur le domaine public maritime ou fluvial est subordonnée à une autorisation d'occupation du domaine public maritime ou fluvial octroyée dans les conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Cette autorisation est donnée, le cas échéant, en même temps que l'autorisation de carrière établie dans les conditions prévues par le code minier de la Polynésie française.

Chapitre 3 – Modalités de gestion du domaine public

Section 1 - Règles générales

Article LP 89. - La Polynésie française et ses établissements publics gèrent ou font gérer leur domaine public, dans les conditions fixées par le présent code et la réglementation en vigueur.

Section 2 - Convention de gestion déléguée

Article LP 90. - Les biens du domaine public ne peuvent être donnés en gestion, pour le compte de la personne publique propriétaire, qu'aux fins d'assurer leur conservation, leur protection et leur mise en valeur, à des collectivités ou établissements publics, à des sociétés d'aménagement ainsi qu'à des associations reconnues d'utilité publique que leurs statuts habilent à accomplir ces missions.

Article LP 91. - Les conditions et la durée de la gestion sont déterminées par une convention. La durée de cette gestion ne peut excéder dix-huit ans.

Article LP 92. - La convention peut autoriser le bénéficiaire à encaisser directement à son profit les produits de l'immeuble, à condition de supporter directement les charges, taxes et impôts correspondants, de quelque nature qu'ils soient.

Elle peut ne pas stipuler l'exigibilité d'une redevance domaniale. Elle peut prévoir le reversement périodique par le gestionnaire d'une partie des produits de la gestion.

Article LP 93. - En cas de non respect des clauses, conditions et charges de la convention, l'autorité compétente peut prononcer le retour, au profit de la Polynésie française ou de l'établissement public, du bien donné en gestion. Le bénéficiaire ne peut se prévaloir d'une quelconque indemnité.

Article LP 94. - Lorsqu'un motif d'intérêt général ou la bonne administration d'un immeuble justifie de modifier ou de résilier de manière anticipée la convention de gestion, la Polynésie française ou l'un de ses établissements publics peut procéder à cette modification ou cette résiliation.

La convention de gestion détermine les conditions dans lesquelles le bénéficiaire peut être indemnisé au regard des investissements qu'il a réalisés sur le bien.

Article LP 95. - A l'échéance normale de la convention de gestion, le gestionnaire ne peut prétendre à aucune indemnité pour les améliorations apportées à l'immeuble.

Article LP 96. - Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les conditions d'application de la présente section. Cet arrêté définit notamment les catégories d'immeubles domaniaux auxquels peuvent s'appliquer les dispositions ci-dessus, les obligations des gestionnaires du domaine, notamment en ce qui concerne les rapports financiers entre la Polynésie française et le gestionnaire ainsi que les modalités du contrôle technique et financier.

Section 3 - Transfert de gestion

Article LP 97. - La gestion des biens du domaine public de la Polynésie française peut être transférée au profit des services administratifs et établissements publics de la Polynésie française, de l'Etat et de ses établissements publics, des communes ou groupements de communes et établissements de ces collectivités, aux sociétés d'économie mixte et autres organismes dans lesquels la Polynésie française est associée.

Article LP 98. - Les établissements publics de la Polynésie française peuvent transférer la gestion d'un bien immobilier dépendant de leur domaine public au profit des services administratifs et établissements publics de la Polynésie française, de l'Etat et de ses établissements publics, des communes ou groupements de communes et établissements de ces collectivités, aux sociétés d'économie mixte et

autres organismes dans lesquels la Polynésie française est associée, dans les conditions prévues par leurs statuts et leur organe délibérant.

Article LP 99. - Le bénéficiaire du transfert de gestion gère ces immeubles conformément à leur affectation. Il peut, à ce titre, passer tout acte de gestion et consentir des autorisations d'occupation temporaire si l'acte de transfert le prévoit et dans le respect de la destination du bien.

Article LP 100. - La durée pendant laquelle la gestion de l'immeuble est transférée peut être déterminée dans l'acte. L'acte précise également les conditions de ce transfert de gestion ainsi que les délais dans lesquels l'opération envisagée doit être réalisée, sous peine de caducité.

Article LP 101. - Le bénéficiaire du transfert de gestion supporte les taxes, les impôts, l'amortissement et toutes les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et la conservation du bien. Il supporte également les travaux quelque soit leur importance, les litiges et le cas échéant, si la convention le prévoit, les contentieux liés à la gestion ou l'occupation du site.

Article LP 102. - En cas de non respect des clauses, conditions et charges du transfert de gestion, l'autorité compétente peut en prononcer la fin. Le bénéficiaire ne peut se prévaloir d'une quelconque indemnité.

Article LP 103. - Lorsqu'un motif d'intérêt général ou la bonne administration d'un bien du domaine public justifie de modifier ou de prononcer la fin du transfert de gestion, la Polynésie française ou l'un de ses établissements publics peuvent y procéder, en l'absence d'accord du bénéficiaire du transfert de gestion.

Article LP 104. - La décision de transfert de gestion peut prévoir l'exigibilité d'une indemnité au profit de la Polynésie française ou l'établissement public qui l'a consentie.

Article LP 105. - En cas de non réalisation de l'utilisation projetée ou en l'absence de prise de possession du bien par le bénéficiaire du transfert de gestion, au terme de délais fixés par arrêté pris en conseil des ministres, l'autorisation de transfert de gestion devient caduque.

Article LP 106. - Les demandes de transfert de gestion des biens appartenant à la Polynésie française sont instruites par la direction des affaires foncières. Elles doivent être motivées et comporter les indications nécessaires à l'utilisation projetée, ainsi, le cas échéant, que le programme de construction et d'aménagement envisagés et leur coût.

Article LP 107. - Un bien du domaine public ayant fait l'objet d'un transfert de gestion peut faire l'objet de transferts de gestion supplémentaires, si ces transferts sont compatibles avec la destination principale de ce bien.

Ces transferts de gestion donnent lieu à l'établissement d'une convention commune pour régler les modalités techniques et financières de gestion de cet immeuble.

Chapitre 4 – Redevances

Article LP 108. - Toute occupation ou utilisation du domaine public de la Polynésie française et de ses établissements publics donne lieu au paiement d'une redevance.

La redevance est exigible à compter de la date mentionnée dans l'acte d'autorisation ou, à défaut, à compter de la date de publication au Journal Officiel de la Polynésie française de la décision d'autorisation d'occupation temporaire d'une dépendance du domaine public. Dans le cas où l'occupation est antérieure à l'autorisation, la redevance est exigible à compter de l'occupation effective.

Les tarifs des occupations du domaine public sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres selon le type d'autorisation.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa premier du présent article, cet arrêté peut prévoir des exonérations ou réductions de redevances :

1° soit lorsque l'occupation ou l'utilisation est la condition naturelle et forcée de l'exécution de travaux ou de la présence d'un ouvrage, intéressant un service public qui bénéficie gratuitement à tous ;

2° soit lorsque l'occupation ou l'utilisation contribue directement à assurer la conservation du domaine public lui même ;

3° soit lorsque l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public est délivrée à des fins d'intérêt général et ne présente pas un but lucratif.

Article LP 109. - La redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation.

Son montant est déterminé en fonction d'une part fixe, qui correspond à la valeur locative d'une propriété comparable à la dépendance du domaine public occupée et, le cas échéant, d'une part variable déterminée selon les avantages économiques retirés par le titulaire du titre d'occupation du domaine public.

Son montant peut être révisé à l'expiration de chaque période prévue pour le paiement de la redevance, nonobstant, le cas échéant, toutes dispositions contraires de l'acte d'autorisation ou de concession.

Article LP 110. - La redevance due pour l'occupation du domaine public par le bénéficiaire d'une autorisation est payable d'avance et annuellement.

Toutefois, le bénéficiaire peut, à raison du montant ou le mode de détermination de la redevance :

1°) être admis à se libérer du montant de la redevance par le versement d'acomptes ;

2°) être tenu de se libérer par le versement de la redevance due soit pour toute la durée de l'autorisation si cette durée n'excède pas cinq ans, soit pour une période quinquennale dans le cas contraire.

La redevance est due quand bien même l'usager n'utilise pas effectivement le droit qu'elle confère.

Article LP 111. - En cas de retard dans le paiement de la redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public de la Polynésie française et de ses établissements publics, les sommes restant dues sont majorées d'intérêts moratoires au taux légal.

Article LP 112. - En cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, à la demande de la personne publique et pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir est restituée au titulaire.

En cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, à la demande du titulaire de l'autorisation, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir est définitivement acquise au Trésor.

Article LP 113. - Les occupations ou utilisations sans titre ni autorisation d'une dépendance du domaine public donnent lieu à recouvrement d'une indemnité dont le montant correspond à la totalité des redevances dont la Polynésie française et ses établissements publics ont été frustrés, le tout sans préjudice de la répression des contraventions de grande voirie.

TITRE III

PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC

Chapitre Ier – Servitudes administratives

Article LP 114. - Les servitudes administratives qui peuvent être établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public sont instituées par les « lois du pays » qui leur sont propres ainsi que par les textes pris pour leur application.

En application du 12° de l'article 91 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, le conseil des ministres détermine les servitudes administratives au profit du domaine et des ouvrages publics de la Polynésie française.

Article LP 115. - Les cours d'eaux naturels ou artificiels sont assortis d'une servitude de curage de cinq mètres le long des berges. Cette servitude *non aedificandi* est destinée au passage des engins de curage. L'autorité compétente peut décider de la réduction de la largeur de cette servitude après avis de la commune intéressée et au vu du résultat d'une enquête administrative.

Cette servitude emporte l'obligation pour les propriétaires de supprimer leurs murs, clôtures, ou de les remplacer par des grilles, et de supprimer les plantations gênantes ; ainsi que l'interdiction d'en planter.

Article LP 116. - Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime peuvent être grevées sur une bande de trois mètres de largeur, dont l'assiette est calculée à compter de la limite du domaine public maritime, d'une servitude longitudinale au rivage, destinée à assurer exclusivement la continuité du cheminement des piétons le long du littoral, ou leur libre accès au rivage de la mer, en tenant compte des chemins ou servitudes existantes.

Cette servitude peut être instituée par arrêté pris en conseil des ministres après enquête publique menée selon la procédure instituée par l'article D 122-1 du code de l'aménagement.

La servitude ne peut être instituée à une distance de moins de quinze mètres des bâtiments à usage d'habitation, sauf dans le cas où l'institution de la servitude est le seul moyen d'assurer la continuité du cheminement des piétons ou leur libre accès au rivage de la mer.

Article LP 117. - Conformément aux dispositions de l'article D 122-6 du code de l'aménagement, une servitude de passage des piétons, transversale au rivage, peut être instituée sur les voies et chemins existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel, selon la procédure instituée par l'article D 122-1 du même code.

Cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de trois cent mètres et permettant l'accès au rivage.

Article LP 118. - Les propriétés riveraines ou voisines des voies publiques situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux ou incommodes pour la circulation publique peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité ou à garantir une meilleure sécurité de la circulation routière ou piétonnière.

Elles sont instituées par arrêté pris en conseil des ministres, après avis de la commune intéressée et au vu du résultat d'une enquête administrative menée notamment auprès des propriétaires concernés.

Ces servitudes emportent :

- l'obligation pour les propriétaires de supprimer leurs murs, clôtures, panneaux ou tout objet ou de les remplacer par des grilles, et de supprimer les plantations gênantes ; ainsi que l'interdiction d'en planter ;
- le droit pour l'administration gestionnaire de la voie, d'opérer la résection des talus et de supprimer tous les obstacles naturels.

Article LP 119. - Aux abords de tous les ouvrages d'art établis sur les routes ou chemins, nul ne peut établir une construction, entreprendre des travaux ou extraire des matériaux sans autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente.

Cette servitude porte sur une zone définie par les limites suivantes :

- en longueur : deux lignes perpendiculaires à l'axe de la route et situées à 15 mètres de part et d'autre du nu des maçonneries limitant le débouché de l'ouvrage ;
- en profondeur : par deux lignes parallèles à l'axe de la route et situées respectivement en amont à 20 mètres de l'axe, en aval à 20 mètres de l'axe.

Des dérogations aux limites de cette servitude peuvent être apportées par le conseil des ministres.

Article LP 120. - L'établissement des servitudes mentionnées au présent chapitre n'ouvre droit à indemnité que s'il en résulte pour le propriétaire un dommage spécial, direct, matériel et certain.

A défaut d'entente amiable, l'indemnité est fixée et payée comme en matière d'expropriation.

Chapitre 2 – Police de la conservation

Section 1 – Contravention de voirie routière

Article LP 121. - La répression des infractions à la police de la conservation du domaine public routier est poursuivie dans les conditions fixées par la réglementation applicable localement.

Section 2 – Contraventions de grande voirie

Article LP 122. - Les contraventions de grande voirie sont instituées par des « lois du pays » si le montant de l'amende encourue le justifie, en vue de la répression des manquements aux textes qui ont pour objet, pour les dépendances n'appartenant pas au domaine public routier, la protection soit de l'intégrité ou de l'utilisation du domaine public ainsi que des servitudes administratives.

Les infractions aux règles fixées par le présent code, relatives à la protection de l'intégrité ou de l'utilisation du domaine public et des servitudes administratives, et notamment tout remblaiement, travaux, extractions, prélèvements, dépôts, installations et aménagements quelconques sur le domaine public, effectués sans autorisation préalable, constituent des contraventions de grande voirie.

Article LP 123. - La procédure des contraventions de grande voirie est régie par les dispositions du chapitre IV du titre VII du livre VII du code de justice administrative.

Article LP 124. - Sous réserve de dispositions spécifiques, les infractions à la réglementation en matière de domaine public sont constatées par les agents assermentés des administrations et établissements en charge de la gestion et de la conservation du domaine public ou par les agents de la force publique.

Section 3 – Régime général des peines

Article LP 125. - En cas de manquements aux dispositions applicables en matière de domaine public, les contrevenants sont tenus de remettre les lieux en état ou, à défaut, de payer les frais de la remise en état d'office à la personne publique propriétaire.

Le contrevenant est également passible de l'amende prévue à l'article LP 126 ci-après.

Article LP 126. - Sous réserve des textes spéciaux édictant des amendes d'un montant plus élevé, l'amende prononcée pour les contraventions de grande voirie ne peut excéder le montant prévu par le 5° de l'article 131-13 du code pénal.

Dans tous les textes qui prévoient des peines d'amendes d'un montant inférieur ou ne fixent pas le montant de ces peines, le montant maximum des amendes encourues est celui prévu par le 5° de l'article 131-13 du code pénal.

Dans tous les textes qui ne prévoient pas d'amende, il est institué une peine d'amende dont le montant maximum est celui prévu par le 5° de l'article 131-13 du code pénal.

Article LP 127. - Les contraventions de grande voirie qui sanctionnent les occupants sans titre d'une dépendance du domaine public, se commettent chaque journée et peuvent donner lieu au prononcé d'une amende pour chaque jour où l'occupation est constatée, lorsque l'occupation sans titre compromet l'accès à cette dépendance, son exploitation ou sa sécurité.

Article LP 128. - Lorsqu'une amende réprimant une contravention de grande voirie peut se cumuler avec une sanction pénale encourue à raison des mêmes faits, le montant global des amendes éventuellement prononcées ne doit en aucun cas excéder le montant de la plus élevée des amendes encourues.

TITRE IV

SORTIE DES BIENS DU DOMAINE PUBLIC

Article LP 129. - Un bien du domaine public qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

Par dérogation à la disposition figurant au premier alinéa, le déclassement d'un bien appartenant au domaine public artificiel de la Polynésie française ou de ses établissements publics et affecté à un service public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut être supérieur à une durée de trois ans. En cas de vente de l'immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai.

Par dérogation à la disposition figurant au premier alinéa, le déclassement d'un bien affecté à un service public peut, afin d'améliorer les conditions d'exercice de ce service public, être prononcé en vue de permettre un échange avec un bien d'une personne privée ou relevant du domaine privé d'une personne publique. Cette opération s'opère dans les conditions fixées à l'article LP 191.

Article LP 130. - Le déclassement d'un bien du domaine public requiert l'avis consultatif de la commission d'occupation du domaine public.

LIVRE II

BIENS RELEVANT DU DOMAINE PRIVE

TITRE Ier

CONSISTANCE DU DOMAINE PRIVE

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article LP 131. - Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques qui ne relèvent pas du domaine public en application des dispositions du présent code. Il en va notamment ainsi des réserves foncières.

Chapitre 2 – Dispositions particulières

Article LP 132. - Font également partie du domaine privé :

1° les chemins ruraux ;

2° les bois et forêts des personnes publiques.

TITRE II

UTILISATION DU DOMAINE PRIVE

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article LP 133. - La Polynésie française et ses établissements publics gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leurs sont applicables.

Chapitre 2 – Opérations particulières

Section 1 – Location

Sous-section 1 – Biens immobiliers

Article LP 134. - Les biens du domaine privé de la Polynésie française peuvent faire l'objet de locations. Ces locations sont autorisées par arrêté pris en conseil des ministres, après instruction par la direction des affaires foncières.

Article LP 135. - Lorsque la location envisagée excède une certaine durée et est assortie d'un loyer annuel supérieur à un seuil fixé par arrêté pris en conseil des ministres, la location requiert en outre l'avis de la commission des évaluations immobilières.

Article LP 136. - L'avis de la commission des évaluations immobilières est un avis consultatif qui porte sur le prix et sur les conditions de gestion des biens immobiliers domaniaux. En outre, la commission des évaluations immobilières relève tout élément de fait ou de droit susceptible d'éclairer l'autorité compétente sur les modalités de la location à consentir.

L'avis de la commission des évaluations immobilières doit intervenir avant tout accord amiable sur le montant du bail entre les parties.

Article LP 137. - Le prix des locations est déterminé en fonction de la valeur vénale du fonds selon des modalités et des taux définis par un arrêté pris en conseil des ministres.

L'arrêté peut fixer des taux modérés s'agissant du loyer des terres destinées à accueillir des aménagements touristiques, de l'habitat social ou à accueillir des projets à caractère social, éducatif, sportif, culturel ou culturel et des opérations de développement économique, industriel.

Dans le cadre de ces activités, l'arrêté peut en outre fixer des exonérations ou réductions pendant la durée des études et des travaux.

L'arrêté peut également fixer des taux modérés au profit d'organismes dans lesquels la Polynésie française est associée, pour les besoins de leur fonctionnement.

Les taux de révision des baux sont fixés par l'autorité compétente, sur proposition de la commission des évaluations immobilières.

Article LP 138. - Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les locations de toute nature de biens appartenant aux établissements publics de la Polynésie française sont consenties dans les conditions fixées par leurs statuts et leur organe délibérant.

Article LP 139. - Les biens qui ont fait l'objet d'un transfert de gestion peuvent être loués par le bénéficiaire si l'acte de transfert le prévoit et dans le respect de la destination fixée par ce dernier.

Article LP 140. - Par dérogation aux dispositions des articles LP 135 à LP 137, les conditions et prix des locations de parcelles dépendant de lotissements agricoles appartenant à la Polynésie française, sont

fixées par le conseil des ministres, après avis de la commission d'attribution des lots des lotissements agricoles.

Cette commission est également consultée pour les conditions et prix des locations à des fins d'exploitation agricole sur les parcelles affectées au service en charge du développement rural.

Article LP 141. - La composition, l'organisation et les modalités de fonctionnement de la commission d'attribution des lots des lotissements agricoles sont fixées par un arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 142. - Le prix des locations à des fins d'exploitation agricole et forestière est fixé en tenant compte de l'intérêt agricole de la parcelle louée, des aménagements réalisés par le Pays en vue de l'exploitation et de la nature de l'activité.

Article LP 143. - L'autorité compétente de la Polynésie française et l'autorité désignée par les statuts des établissements publics sont habilitées à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au bureau des hypothèques, les baux, passés en la forme administrative.

Article LP 144. - L'autorisation de location subordonnée à la signature d'une convention devient caduque lorsque l'acte précité n'est pas signé par le bénéficiaire dans un délai fixé par arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 145. - Les occupations ou utilisations sans titre ni autorisation d'une dépendance du domaine privé de la Polynésie française et ses établissements publics donnent lieu à recouvrement d'une indemnité dont le montant correspond à la totalité des loyers dont la personne publique propriétaire a été frustrée.

Sous-section 2 – Biens mobiliers

Article LP 146. - Les biens mobiliers du domaine privé de la Polynésie française et de ses établissements publics peuvent être donnés en location par l'autorité compétente.

Un arrêté pris en conseil des ministres précise les conditions d'application du présent article. Il fixe notamment le prix des locations. Ces locations ne peuvent être réalisées ni à titre gratuit, ni à un prix inférieur à sa valeur locative.

Toutefois, des taux modérés peuvent être fixés pour les locations destinées à des projets à caractère social, éducatif, sportif, cultuel ou culturel.

Section 2 – Convention de gestion déléguée

Article LP 147. - Les biens du domaine privé ne peuvent être donnés en gestion, pour le compte de la personne publique propriétaire, qu'aux fins d'assurer leur conservation, leur protection et leur mise en valeur, à des collectivités ou établissements publics, à des sociétés d'aménagement ainsi qu'à des associations reconnues d'utilité publique que leurs statuts habilitent à accomplir ces missions.

Article LP 148. - Les conditions et la durée de la gestion sont déterminées par une convention. La durée de cette gestion ne peut excéder dix-huit ans.

Article LP 149. - La convention peut autoriser le bénéficiaire à encaisser directement à son profit les produits de l'immeuble, à condition de supporter directement les charges, taxes et impôts correspondants, de quelque nature qu'ils soient.

Elle peut ne pas stipuler l'exigibilité d'une redevance domaniale. Elle peut prévoir le reversement périodique par le gestionnaire d'une partie des produits de la gestion.

Article LP 150. - En cas de non respect des clauses, conditions et charges de la convention, l'autorité compétente peut prononcer le retour, au profit de la Polynésie française ou de l'établissement public, du bien donné en gestion. Le bénéficiaire ne peut se prévaloir d'une quelconque indemnité.

Article LP 151. - Lorsqu'un motif d'intérêt général ou la bonne administration d'un immeuble justifie de modifier ou de résilier de manière anticipée la convention de gestion déléguée, la Polynésie française ou l'un de ses établissements publics peut procéder à cette modification ou cette résiliation.

La convention de gestion déléguée détermine les conditions dans lesquelles le bénéficiaire peut être indemnisé au regard des investissements qu'il a réalisés sur le bien.

Article LP 152. - A l'échéance normale de la convention de gestion, le gestionnaire délégué ne peut prétendre à aucune indemnité pour les améliorations apportées à l'immeuble.

Article LP 153. - Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les conditions d'application de la présente section. Cet arrêté définit notamment les catégories d'immeubles domaniaux auxquels peuvent s'appliquer les dispositions ci-dessus, les règles applicables au recouvrement des produits domaniaux et les obligations des gestionnaires du domaine, notamment en ce qui concerne les rapports financiers entre la Polynésie française et le gestionnaire ainsi que les modalités du contrôle technique et financier.

Section 3 – Transfert de gestion

Article LP 154. - La gestion des biens du domaine privé de la Polynésie française peut être transférée au profit des services administratifs et établissements publics de la Polynésie française, de l'Etat et de ses établissements publics, des communes ou groupements de communes et établissements de ces collectivités, aux sociétés d'économie mixte et autres organismes dans lesquels la Polynésie française est associée.

Article LP 155. - Les établissements publics de la Polynésie française peuvent transférer la gestion d'un bien immobilier dépendant de leur domaine privé au profit des services administratifs et établissements publics de la Polynésie française, de l'Etat et de ses établissements publics, des communes ou groupements de communes et établissements de ces collectivités, aux sociétés d'économie mixte et autres organismes dans lesquels la Polynésie française est associée, dans les conditions prévues par leurs statuts et leur organe délibérant.

Article LP 156. - Le bénéficiaire du transfert de gestion gère ces immeubles conformément à leur destination. Il peut, à ce titre, passer tout acte de gestion et consentir des locations si l'acte de transfert le prévoit, dans le respect de la destination du bien.

Article LP 157. - La durée pendant laquelle la gestion de l'immeuble est transférée peut être déterminée dans l'acte. L'acte précise également les conditions de ce transfert de gestion ainsi que les délais dans lesquels l'opération envisagée doit être réalisée, sous peine de caducité.

Article LP 158. - Le bénéficiaire du transfert de gestion supporte les taxes, les impôts, l'amortissement et toutes les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et la conservation du bien. Il supporte également les travaux quelque soit leur importance, les litiges et le cas échéant, si la convention le prévoit, les contentieux liés à la gestion ou l'occupation du site.

Article LP 159. - En cas de non respect des clauses, conditions et charges du transfert de gestion, l'autorité compétente peut en prononcer la fin. Le bénéficiaire ne peut se prévaloir d'une quelconque indemnité.

Article LP 160. - Lorsqu'un motif d'intérêt général ou la bonne administration d'un bien du domaine privé justifie de modifier ou de prononcer la fin du transfert de gestion, la Polynésie française ou l'un de ses établissements publics peuvent y procéder, en l'absence d'accord du bénéficiaire du transfert de gestion.

Article LP 161. - La décision de transfert de gestion peut stipuler l'exigibilité d'une indemnité au profit de la Polynésie française ou l'établissement public qui l'a consentie.

Article LP 162. - En cas de non réalisation de l'utilisation projetée ou en l'absence de prise de possession du bien par le bénéficiaire du transfert de gestion, au terme de délais fixés par arrêté pris en conseil des ministres, l'autorisation de transfert de gestion devient caduque.

Article LP 163. - Les immeubles que la Polynésie française gère pour le compte de tiers ou qui dépendent de patrimoines séquestrés ou en liquidation ne peuvent être transférés en gestion.

Article LP 164. - Les demandes de transfert de gestion de biens appartenant à la Polynésie française sont instruites par la direction des affaires foncières. Elles doivent être motivées et comporter les indications nécessaires à l'utilisation projetée, ainsi, le cas échéant, que le programme de construction et d'aménagement envisagés et leur coût.

Article LP 165. - Un bien du domaine privé ayant fait l'objet d'un transfert de gestion peut faire l'objet de transferts de gestion supplémentaires, si ces transferts sont compatibles avec la destination principale de ce bien.

Ces transferts de gestion donnent lieu à l'établissement d'une convention commune pour régler les modalités techniques et financières de gestion de cet immeuble.

Section 4 – Révision des libéralités et restitution des biens

Sous-section 1 – Dons et legs

Article LP 166. - Lorsque, par suite d'un changement de circonstances, l'exécution des conditions et charges grevant une donation ou un legs fait à la Polynésie française dans les conditions fixées à l'article LP 8 devient soit extrêmement difficile, soit sérieusement dommageable, il peut être procédé à la révision des conditions et charges ou à la restitution de ses libéralités dans les conditions fixées aux articles LP 167 à LP 170.

Article LP 167. - La révision des conditions et charges grevant les dons et legs est autorisée par le conseil des ministres si l'auteur de la libéralité ou ses ayants droit acceptent les mesures envisagées par le conseil des ministres. Ces mesures sont celles fixées par l'article 900-4 du code civil.

A défaut d'accord entre la Polynésie française 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.

Article LP 168. - La restitution des libéralités est autorisée par décision du conseil des ministres si l'auteur de la libéralité ou ses ayants droit l'accepte.

Article LP 169. - Les dispositions de la présente sous-section sont applicables aux demandes de révision ou de restitution de dons et legs faits aux établissements publics de la Polynésie française.

Article LP 170. - Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les modalités d'application de la présente sous-section et notamment les formalités propres à mettre les auteurs des libéralités ou leurs ayants droit en mesure de formuler leur observations.

Sous-section 2 – Restitution des immeubles sans maître

Article LP 171. - Lorsque la propriété d'un immeuble a été attribuée à la Polynésie française, dans les conditions fixées aux articles LP 11 à LP 12, le propriétaire ou ses ayants droit sont en droit d'en exiger la restitution. Toutefois, il ne peut être fait droit à cette demande si le bien a été aliéné ou utilisé d'une manière s'opposant à cette restitution. Ils ne peuvent, dans ce cas, obtenir que le paiement d'une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation ou, le cas échéant, du procès-verbal constatant la remise effective de l'immeuble au service ou à l'établissement public utilisateur.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La restitution de l'immeuble, ou à défaut, le paiement de l'indemnité, est subordonné au paiement par le propriétaire ou ses ayants droit du montant des charges et impositions qui ont été éludées, ainsi que du montant des dépenses nécessaires à la conservation du bien engagées par la Polynésie française.

Section 5 – Sommes et valeurs prescrites

Article LP 172. - Les agents désignés par l'autorité administrative compétente ont droit de prendre communication au siège des banques, établissements ou collectivités mentionnés aux 1° à 5° de l'article LP 14, ou dans leurs agences ou succursales, de tous registres, délibérations et documents quelconques pouvant servir au contrôle des sommes ou titres à remettre à la Polynésie française.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux contrats d'assurance sur la vie en cours comportant des valeurs de rachat ou de transfert et n'ayant fait l'objet, à compter du décès de l'assuré ou du terme du contrat, d'aucune demande de prestation à la date de publication de la présente loi.

Article LP 173. - Tout refus de communication dans le cadre des dispositions de l'article LP 172 est puni par l'amende de 170 000 francs FCP.

Les règles applicables en matière domaniale régissent le recouvrement de l'amende ainsi que la présentation, l'instruction et le jugement des réclamations.

Section 6 – Appropriation privée des portions du territoire incorporées au domaine privé de la Polynésie française aux termes des procédures instituées en matière de déclaration des terres

Article LP 174. - Sont portées devant les juridictions civiles compétentes, les actions tendant à l'appropriation privée des dépendances domaniales mentionnées à l'article LP 17 et ce, conformément aux dispositions du code de procédure civile.

LIVRE III

DISPOSITIONS COMMUNES

TITRE Ier

INSAISSABILITE ET IMPLANTATION DES BIENS

Chapitre Ier – Insaisissabilité

Article LP 175. - Les biens de la Polynésie française et de ses établissements publics sont insaisissables.

Chapitre 2 – Implantation

Article LP 176. - Les opérations de gestion des biens mobiliers et immobiliers appartenant à la Polynésie française et ses établissements publics situés hors du territoire de la Polynésie française sont soumises aux dispositions des articles LP 30 et LP 31.

Chapitre 3 – Inventaire

(La présente section ne comporte pas de dispositions législatives)

TITRE II

PRODUITS ET REDEVANCES DU DOMAINE

Chapitre Ier – Constatation et perception

Article LP 177. - Le recouvrement des produits et des redevances afférents aux propriétés de la Polynésie française échoit aux comptables publics chargés des recettes domaniales.

Article LP 178. - Le recouvrement des produits et des redevances afférents aux propriétés des établissements publics de la Polynésie française s'opère dans les conditions fixées par les textes qui les créent et les régissent. A défaut de précision de ceux-ci, il échoit aux comptables publics chargés des recettes domaniales.

Chapitre 2 – Paiement

Article LP 179. - La liquidation des produits et redevances mentionnés au chapitre 1^{er} du présent titre est soumise aux dispositions de la réglementation financière et comptable applicable en Polynésie française.

Chapitre 3 – Action en recouvrement

Section 1 – Modalités de recouvrement et mesures préalables aux poursuites

Article LP 180. - Un titre de perception est adressé par le comptable public à tout redevable de produits, redevances et sommes de toute nature mentionnés au chapitre 1^{er} du présent titre, n'ayant pas fait l'objet d'un versement spontané à la date de leur exigibilité.

A défaut de paiement des sommes mentionnées sur le titre de perception, le comptable public compétent adresse au redevable une lettre de rappel avant la notification du premier acte de poursuite devant donner lieu à des frais.

Section 2 – Exercice des poursuites

Article LP 181. - Si, pour les produits et redevances mentionnés au chapitre 1^{er} du présent titre, la lettre de rappel n'a pas été suivie du paiement de la somme due ou de la mise en jeu de l'article LP 186, le comptable public compétent peut, à l'expiration d'un délai de vingt jours suivant l'une ou l'autre de ces formalités, engager des poursuites dans les conditions fixées par la réglementation financière et comptable applicable en Polynésie française.

Article LP 182. - Les frais de poursuite sont mis à la charge des redevables des produits et redevances du domaine de la Polynésie française et de ses établissements publics dans les conditions fixées par la réglementation financière et comptable applicable en Polynésie française.

Chapitre 4 - Prescriptions

Article LP 183. - Les produits et redevances du domaine public ou du domaine privé de la Polynésie française et de ses établissements publics se prescrivent par cinq ans, quel que soit leur mode de fixation.

Cette prescription court à compter de la date où les droits et redevances sont devenues exigibles.

Article LP 184. - En ce qui concerne les droits et redevances de même nature versés au Trésor, la déchéance quadriennale est applicable à l'action en restitution.

Article LP 185. - Toute action en recouvrement de la part de Polynésie française ou de l'établissement public, ainsi que toute action valant reconnaissance de dette de la part de l'occupant, interrompent le délai de prescription.

Chapitre 5 – Contentieux du recouvrement

Article LP 186. - Le redevable qui conteste l'existence de sa dette, son montant ou son exigibilité peut s'opposer à l'exécution du titre de perception mentionné à l'article LP 180.

Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les modalités d'application du présent article.

Article LP 187. - Le redevable qui conteste la validité en la forme d'un acte de poursuite émis à son encontre pour recouvrer les produits, redevances et sommes de toute nature, mentionnés au chapitre 1^{er},

peut s'opposer à son exécution. Cette opposition est présentée devant le juge compétent pour se prononcer sur le fond du droit.

Un arrêté pris en conseil des ministres détermine les modalités d'application du présent article.

TROISIEME PARTIE

CESSION

LIVRE Ier

BIENS RELEVANT DU DOMAINE PUBLIC

TITRE UNIQUE

INALIENABILITE ET IMPRESCRIPTIBILITE

Chapitre Ier – Principe

Article LP 188. - Les biens de la Polynésie française et de ses établissements publics qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.

Chapitre 2 - Dérogations

Article LP 189. - Les biens de la Polynésie française et ses établissements publics qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.

Article LP 190. - En vue de permettre l'amélioration des conditions d'exercice d'une mission de service public, les biens mentionnés à l'article LP 189 peuvent également être échangés entre personnes publiques dans les conditions mentionnées à cet article. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de préserver l'existence et la continuité du service public.

Article LP 191. - En vue de permettre l'amélioration des conditions d'exercice d'une mission de service public, les biens mentionnés à l'article LP 189 peuvent être échangés, après déclassement, avec des biens appartenant à des personnes privées ou relevant du domaine privé d'une personne publique. L'acte d'échange comporte des clauses permettant de préserver l'existence et la continuité du service public.

Article LP 192. - Les remblais réalisés sur le domaine public maritime peuvent être déclassés aux fins d'aliénation. Cette aliénation n'est possible qu'au profit des particuliers et établissements ayant une activité économique à caractère permanent, occupant le domaine public déclassé et remplissant les conditions cumulatives suivantes :

- occupants ayant leur résidence principale, pour les particuliers, ou activité principale, pour les établissements, sur le remblai concédé, ou sur le fond attenant ;
- occupants ayant un titre régulier depuis 10 ans au moins ;
- occupants à jour dans le paiement de leurs redevances ;
- occupants ayant satisfait aux obligations mises à leur charge au titre de l'autorisation.

L'aliénation de ces dépendances a lieu selon les dispositions du présent code.

LIVRE II

BIENS RELEVANT DU DOMAINE PRIVE

TITRE Ier

MODES DE CESSION

Chapitre Ier – Cession à titre onéreux

Section 1 – Disposition générale

Article LP 193. - Dans le respect des règles qui les régissent, les personnes publiques peuvent aliéner des biens et droits à caractère immobilier ou mobilier appartenant au domaine privé.

Section 2 – Vente et échange

Article LP 194. - Les immeubles du domaine privé de la Polynésie française ou des établissements publics non susceptibles d'être affectés ou utilisés, peuvent être vendus ou échangés par la Polynésie française et ses établissements publics.

Les immeubles mentionnés au premier alinéa, appartenant à la Polynésie française, sont remis à la direction des affaires foncières.

Chapitre 2 – Cession à titre gratuit ou à un prix inférieur à la valeur vénale

Section 1 – Domaine immobilier

Article LP 195. - Les immeubles du domaine privé de la Polynésie française et de ses établissements publics ne peuvent faire l'objet d'une cession gratuite ou à vil prix.

Article LP 196. - Par dérogation à l'article précédent, des terrains bâtis ou non bâtis peuvent néanmoins être aliénés à un prix inférieur à leur valeur vénale, à un opérateur public, lorsqu'ils sont destinés à la réalisation de programmes de construction de logements sociaux ou de viabilisation de parcelles dans le cadre de la réglementation relative à l'habitat social en Polynésie française.

La différence entre la valeur vénale et le prix de cession ne peut toutefois dépasser un plafond fixé par arrêté en conseil des ministres. Ce plafond tient compte de la nature de l'opération envisagée.

La vente est résolue en cas de non réalisation du programme dans un délai fixé par l'arrêté autorisant la vente, sans indemnité pour l'acquéreur. Le prix de vente reste acquis au vendeur.

Section 2 – Domaine mobilier

Article LP 197. - Les biens appartenant au domaine privé mobilier de la Polynésie française et ses établissements publics ne peuvent faire l'objet d'une cession à titre gratuit ou à un prix inférieur à leur valeur vénale.

Article LP 198. - Par dérogation à l'article précédent, la Polynésie française et ses établissements publics peuvent céder gratuitement aux établissements scolaires, aux associations de parents d'élèves, aux associations de soutien scolaire et aux associations d'étudiants, les matériels informatiques dont ils n'ont plus l'emploi et dont la valeur unitaire n'excède pas un seuil fixé par arrêté en conseil des ministres.

Les associations s'engagent par écrit à n'utiliser les matériels qui leur sont cédés que pour l'objet prévu par leurs statuts, à l'exclusion de toute autre.

Elles ne peuvent procéder à la cession des biens ainsi alloués à peine d'être exclues du bénéfice des présentes mesures.

Article LP 199. - La Polynésie française et ses établissements publics peuvent céder gratuitement aux associations qui ont pour objet des œuvres d'assistance, notamment la redistribution gratuite de biens meubles aux personnes les plus défavorisées, les biens meubles dont ils n'ont plus l'emploi et dont la valeur unitaire n'excède pas un seuil fixé par arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 200. - La Polynésie française peut céder gratuitement à ses établissements publics les biens meubles nécessaires à l'exercice des missions de ces établissements.

Les établissements publics de la Polynésie française peuvent céder gratuitement à la Polynésie française les biens meubles nécessaires à l'exercice de ses missions d'intérêt général.

Chapitre 3 – Apports en société

Article LP 201. - Dans le respect des règles qui les régissent, la Polynésie française et ses établissements publics peuvent apporter en société des biens et droits à caractère immobilier ou mobilier.

Article LP 202. - Les dispositions de l'article LP 196 sont applicables aux apports d'immeubles bâtis ou non bâtis qui font partie du domaine privé de la Polynésie française et ses établissements publics en vue de la réalisation d'opération d'aménagement et de construction.

TITRE II

PROCEDURES DE CESSION, D'ECHANGE ET D'APPORT EN SOCIETE

Chapitre Ier – Dispositions communes

Section 1 – Contrôle

Article LP 203. - Les projets de cession, d'échange ou d'apport de biens immobiliers ou des droits y afférents par la Polynésie française sont transmis pour avis de l'Assemblée de la Polynésie française conformément à l'article 157-2 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française.

Section 2 – Réception et authentification des actes

Article LP 204. - L'autorité compétente de la Polynésie française et l'autorité désignée par les statuts des établissements publics de la Polynésie française sont habilitées à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au bureau des hypothèques, les actes de cession et d'échange passés en la forme administrative par cette collectivité et ces établissements publics.

Section 3 – Agents préposés aux ventes

Article LP 205. - Sous les sanctions encourues pour le délit de prise illégale d'intérêts prévu par l'article 432-12 du code pénal dans sa rédaction applicable localement, les agents préposés aux ventes de toute nature ne peuvent s'immiscer directement ou indirectement dans l'achat, ni accepter aucune rétrocession des biens dont la vente leur est confiée.

Chapitre 2 – Cession de biens immobiliers

Section 1 – Dispositions générales

Article LP 206. - La cession des biens immobiliers du domaine privé de la Polynésie française et de ses établissements publics a lieu avec publicité et mise en concurrence, soit par vente aux enchères soit à l'amiable dans les conditions prévues par arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 207. - Ces procédures de publicité et de mise en concurrence ne sont pas applicables dans les cas suivants :

1°) lorsque la procédure de publicité et de mise en concurrence mise en œuvre a échoué ;

2°) au profit de l'Etat, des communes, ainsi qu'au profit des personnes publiques ou des organismes assurant une mission de service public dans lesquels la Polynésie française est associée ;

3°) au profit des personnes locataires ou occupantes régulières des terres domaniales. Ces personnes doivent en outre avoir occupé ou loué l'immeuble à aliéner depuis dix années au moins, et avoir régulièrement acquitté les droits y afférents ;

4°) après déclassement, les remblais dans les conditions prévues par les articles LP 71, LP 192 et LP 214 à LP 217 ;

5°) après déclassement, le lit abandonné d'un cours d'eau ;

6°) pour la réalisation de logements sociaux ou dans le cadre d'une opération d'intérêt général permettant la réalisation de programmes de construction, d'aménagement, d'équipements ou d'infrastructures destinés à satisfaire les besoins de la population, sous réserve, dans ces derniers cas, que la nature de l'opération, sa date prévisionnelle de réalisation et ses modalités de financement soient précisément établies.

7°) après déclassement, et à titre gracieux, au profit des personnes bénéficiant d'une autorisation accordée en application de l'article LP 72 du présent code ;

Les ventes visées au présent article sont réalisées de gré à gré.

Article LP 208. - La mise à prix ou le prix de cession, selon le cas, des biens dont la cession est envisagée, est fixé par l'autorité compétente sur avis de la commission des évaluations immobilières.

L'avis de la commission des évaluations immobilières est également requis préalablement à toute décision d'apport en société.

Article LP 209. - Dans le cas d'une cession à l'amiable avec procédure de publicité et de mise en concurrence, l'avis d'une commission d'évaluation des offres est requis lorsque le prix de vente envisagé excède un seuil fixé par arrêté pris en conseil des ministres.

Le fonctionnement et la composition de cette commission sont fixés par arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 210. - Les ventes aux enchères ne peuvent être effectuées que par des agents assermentés de la direction des affaires foncières, qui en dressent procès-verbal.

Article LP 211. - Les établissements publics de la Polynésie française instruisent les cessions dans les conditions prévues par leurs statuts et leur organe délibérant. Ces derniers déterminent notamment si les avis de la commission des évaluations immobilières et de la commission d'évaluation des offres est requis.

Article LP 212. - Le prix des ventes domaniales est payé au comptant au moment de la vente.

Le paiement échelonné peut être consenti par l'autorité compétente sous réserve que ce dernier soit accompagné de garanties bancaires ou de sûretés jugées propres à assurer le bon et complet paiement. Dans ce cas, le paiement échelonné est majoré d'un intérêt calculé au taux légal.

L'acquéreur qui n'a pas payé le prix aux échéances peut être déchu de la vente dans les conditions fixées par arrêté en conseil des ministres. Lorsqu'il a été déchu de la vente, il doit payer à titre de dommages et intérêts sans préjudice de la restitution des fruits une amende égale au dixième de la somme exigible, sans que cette amende puisse être inférieure au vingtième du prix de la vente.

Article LP 213. - Dans le cas des ventes prévues à l'article LP 207, et en cas de revente, ou d'apport à une société, des immeubles ou de partie des immeubles, ayant fait l'objet de ces ventes, un droit de préemption est conféré à la Polynésie française pendant un délai de dix ans pour compter de la signature du contrat de vente.

Cette préemption s'exerce pour les objets et selon les modalités définies par le code de l'aménagement.

Section 2 – Dispositions particulières aux cessions de remblais déclassés

Article LP 214. - Au regard des besoins de la collectivité, de l'intérêt général, des projets et des contraintes d'aménagement, le conseil des ministres détermine préalablement les zones dans lesquelles les aliénations de remblais déclassés peuvent être consenties. Ce zonage tient compte également des besoins futurs de développement et d'utilisation du domaine public.

Article LP 215. - La servitude mentionnée aux articles LP 69 et LP 73 ne peut être aliénée.

Article LP 216. - Hormis les cas d'adjudications forcées, le propriétaire du remblai déclassé, ses héritiers ou représentants ne pourront l'aliéner ou l'apporter en société dans les dix années suivant la date de son acquisition.

Il pourra être dérogé aux dispositions du premier alinéa en cas de force majeure, de gêne pécuniaire ou d'indigence du propriétaire, rendant l'aliénation nécessaire.

Il pourra être dérogé, pour les établissements ayant une activité économique à caractère permanent, aux dispositions du premier alinéa si les conditions de l'opération envisagée s'inscrivent dans le cadre du développement économique de la Polynésie française.

Il appartient au conseil des ministres d'autoriser l'aliénation ou l'apport en société pendant la durée des dix années dès lors qu'une des conditions sera remplie, au regard des justifications fournies par le propriétaire du remblai déclassé ou le cas échéant, ses héritiers ou représentants.

Si le remblai déclassé a été aliéné en violation des dispositions du présent article, la Polynésie française peut demander à la juridiction compétente de constater la nullité de l'acte.

Article LP 217. - La Polynésie française dispose dans tous les cas d'un droit de préemption, même en cas d'adjudication forcée, sur les remblais déclassés. Cette préemption s'exerce pour les objets et selon les modalités définies par le code de l'aménagement.

Chapitre 3 – Echange de biens immobiliers

Article LP 218. - L'échange de biens immobiliers appartenant à la Polynésie française est autorisé par le conseil des ministres, après avis de la commission des évaluations immobilières sur le prix de cette transaction et ses conditions.

Article LP 219. - L'échange de biens immobiliers appartenant aux établissements publics de la Polynésie française est décidé par l'organe délibérant, dans les conditions prévues par leurs statuts et leur organe délibérant.

Article LP 220. - 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 de trois mois à compter de la notification qui lui aura été faite par l'autorité compétente, sauf clause contraire de ce contrat stipulant un délai plus long. A défaut le contrat d'échange est résolu de plein droit. Cette résolution est constatée par un arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 221. - Tous les frais engagés lors de la procédure d'échange des biens et des droits à caractère immobilier qui appartiennent à la Polynésie française et à ses établissements publics sont dus par la partie qui offre son bien à la Polynésie française et à ses établissements publics, lorsque :

- le projet d'acte a été abandonné par le fait d'un tiers revendiquant la propriété de l'immeuble offert à la Polynésie française ou à un établissement public ;
- le contrat a été résolu dans les conditions de l'article LP 220 ;
- la Polynésie française ou un établissement public a été évincé dans les conditions fixées aux articles 1704 et 1705 du code civil.

Dans tous les autres cas, et sauf convention contraire, les frais engagés lors de la procédure d'échange sont dus par la partie qui offre son bien à la Polynésie française et à ses établissements publics, même si l'échange n'est pas réalisé. Les droits d'enregistrement et taxes perçus sur la soulte payable à la Polynésie française ou à l'établissement public sont toujours à la charge de cette partie.

Chapitre 4 – Cession des biens mobiliers

Article LP 222. - Tous les biens et droits mobiliers ne dépendant pas du domaine public et détenus par un service de la Polynésie française qui n'en a plus l'emploi ou en a décidé la vente pour un motif quelconque peuvent être vendus.

La cession des biens mobiliers du domaine privé de la Polynésie française a lieu avec publicité et mise en concurrence, soit par vente aux enchères soit à l'amiable, dans les conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Lorsque le prix de vente envisagé excède un seuil fixé par arrêté pris en conseil des ministres, l'avis de la commission d'évaluation des offres mentionnée à l'article LP 209 est requis.

Article LP 223. - Les procédures de publicité et de mise en concurrence ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- 1°) lorsque la procédure de publicité et de mise en concurrence mise en œuvre a échoué ;
- 2°) au profit des établissements scolaires, des associations de parents d'élèves, des associations de soutien scolaire et aux associations d'étudiants lorsque la cession porte sur les matériels informatiques mentionnés à l'article LP 198 ;
- 3°) au profit des associations qui ont pour objet des œuvres d'assistance, notamment la redistribution gratuite de biens meubles aux personnes les plus défavorisées, lorsque la cession porte sur les biens meubles mentionnés à l'article LP 199 ;
- 4°) au profit de la Polynésie française ou de ses établissements publics lorsque la cession porte sur les biens meubles mentionnés à l'article LP 200.

Article LP 224. - Les établissements publics de la Polynésie instruisent les cessions dans les conditions prévues par leurs statuts et leur organe délibérant. Ces derniers déterminent notamment si l'avis de la commission d'évaluation des offres est requis.

Chapitre 5 - Biens situés hors de la Polynésie française

Article LP 225. - Les dispositions des articles LP 30 et LP 31 sont applicables aux aliénations de biens mobiliers ou immobiliers appartenant à la Polynésie française et à ses établissements publics et situés hors de la Polynésie française.

QUATRIEME PARTIE

AUTRES OPERATIONS IMMOBILIERES

LIVRE UNIQUE

REALISATION DES OPERATIONS IMMOBILIERES

TITRE Ier

Prises à bail

Chapitre Ier – Biens situés en Polynésie française

Section 1 – Consultation préalable

Article LP 226. - Les projets de baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature, d'un loyer annuel supérieur à un seuil fixé par arrêté pris en conseil des ministres, négociés par la Polynésie française, ne peuvent quelle qu'en soit la durée, être réalisés qu'après avis de la commission des évaluations immobilières.

Cet avis consultatif porte sur le prix, le choix des emplacements et constructions et sur les possibilités d'utilisation d'immeubles domaniaux disponibles ou susceptibles d'un meilleur aménagement.

L'avis de la commission des évaluations immobilières doit intervenir avant tout accord amiable sur le montant du bail entre les parties.

Article LP 227. - Les projets de baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature sont négociés et conclus par les établissements publics dans les conditions fixées par leurs statuts et leur organe délibérant.

Section 2 – Passation des actes

Article LP 228. - La Polynésie française et ses établissements publics ont qualité pour passer en la forme administrative leurs actes de prise en location d'immeubles et de droit réels immobiliers ou de fonds de commerce.

Ces personnes publiques peuvent également procéder à ces prises en location par acte notarié.

Lorsque ces prises en location sont passées dans la forme administrative par la Polynésie française la direction des affaires foncières intervient en qualité de rédacteur de l'acte.

Section 3 - Réception et authentification des actes

Article LP 229. - L'autorité compétente de la Polynésie française et l'autorité désignée par les statuts des établissements publics sont habilitées à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au bureau des hypothèques lorsqu'elle est requise par les dispositions qui leur sont applicables, les prises en location passées en la forme administrative par cette collectivité et ces établissements publics.

Chapitre 2 – Biens situés hors de la Polynésie française

Article LP 230. - Les dispositions des articles LP 30 et LP 31 sont applicables aux opérations de prise à bail de biens situés hors de la Polynésie française, poursuivies par la Polynésie française et ses établissements publics.

TITRE II

Dispositions applicables aux biens détenus en jouissance par la Polynésie française et ses établissements publics

Chapitre unique

Article LP 231. - Les immeubles dont la Polynésie française et ses établissements publics ont la jouissance ou qu'ils détiennent à un titre quelconque sans en avoir la propriété, sont soumis aux dispositions qui régissent les locations de biens appartenant à la Polynésie française et à ses établissements publics et les concessions de logement dans les immeubles domaniaux.

TITRES III

Concessions de logements dans les immeubles domaniaux ou détenus en jouissance par la Polynésie française et ses établissements publics

Article LP 232. - Les conditions d'attribution d'un logement de fonction par la Polynésie française et ses établissements publics sont régies par les dispositions et statuts régissant les agents publics.

Article LP 233. - Les personnels de la Polynésie française ne peuvent occuper un logement appartenant à la Polynésie française ou détenu par elle à un titre quelconque, que s'ils sont bénéficiaires d'une concession de logement ou d'une autorisation d'occupation précaire de logement octroyée par la Polynésie française.

Article LP 234. - Lorsque l'occupation est étrangère à toute considération de service, elle doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation précaire de logement dans les formes prévues par le présent code.

Lorsque l'occupation répond à une nécessité absolue ou est utile pour le service, elle doit faire l'objet d'un acte de concession de logement pris par arrêté pris en conseil des ministres.

Article LP 235. - Il y a nécessité absolue de service, lorsque l'agent ne peut accomplir normalement son service sans être logé dans les bâtiments où il doit exercer ses fonctions.

Il y a utilité de service lorsque, sans être absolument nécessaire à l'exercice de la fonction, le logement présente un intérêt certain pour la bonne marche du service.

Article LP 236. - Seules les concessions de logement accordées par nécessité de service comporte la gratuité de la prestation de logement.

Les concessions de logement délivrées pour utilité de service et les autorisations d'occupation précaire de logement donnent lieu au versement d'une redevance égale à la valeur locative.

Dans le cadre des concessions de logement délivrées pour utilité de service et dans les conditions prévues par arrêté pris en conseil des ministres, la valeur locative peut être minorée pour tenir compte des contraintes pesant sur le preneur.

Article LP 237. - Les concessions ou autorisations d'occupation précaire de logement dans les immeubles appartenant ou détenus par les établissements publics sont délivrées aux personnels de ces établissements dans les conditions fixées par leurs statuts ou leur organe délibérant.

Article LP 238. - Le prix des redevances est déterminé selon des modalités et des taux définis par un arrêté pris en conseil des ministres.

CINQUIEME PARTIE

CONTRÔLE ET SURVEILLANCE DE LA PROPRIETE PUBLIQUE

TITRE UNIQUE

Contrôle de l'utilisation des immeubles de la Polynésie française et de ses établissements publics

Article LP 239. - La commission des évaluations immobilières peut être consultée sur les conditions dans lesquelles sont entretenus et utilisés les immeubles du domaine privé appartenant à la Polynésie française.

Cette commission peut être consultée sur tout projet tendant à une utilisation plus rationnelle du domaine privé de la Polynésie française par les différentes administrations.

En vue de permettre l'application de ces dispositions, les agents de la direction des affaires foncières usent du droit de contrôle que leur confère l'article LP 240.

Article LP 240. - La direction des affaires foncières dispose d'un droit permanent de contrôle sur les conditions dans lesquelles sont entretenus et utilisés les immeubles du domaine privé appartenant à la Polynésie française ou occupés par elle à un titre quelconque.

Article LP 241. - La conservation et la surveillance du domaine public et des ouvrages qui en dépendent incombent aux administrations en charge de la gestion de ces biens. Ces administrations disposent d'un droit permanent de contrôle sur les conditions dans lesquelles sont entretenus et utilisés les immeubles du domaine public.

Article LP 242. - Les agents assermentés de ces administrations peuvent constater les infractions à la présente loi du Pays ou à ses textes d'application.

Ils peuvent également constater l'occupation illégale de dépendances du domaine privé dont la gestion leur est confiée.

Article LP 243. - Conformément à l'article 34 de la loi organique n° 2004-192 APF du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, la Polynésie française peut participer à l'exercice des missions de police incombant à l'Etat en matière de surveillance et d'occupation du domaine public de la Polynésie française.

Article LP 244. - Les établissements publics de la Polynésie française disposent d'un droit permanent de contrôle sur les conditions dans lesquelles sont entretenus et utilisés les immeubles du domaine privé leur appartenant ou occupés par eux à un titre quelconque.

SIXIEME PARTIE

DISPOSITIONS RELATIVES AUX COMMUNES, LEURS GROUPEMENTS ET ETABLISSEMENTS PUBLICS AINSI QU'A L'ETAT ET SES ETABLISSEMENTS PUBLICS

Article LP 245. - Sans préjudice des dispositions du code général des collectivités territoriales applicables en Polynésie française, les dispositions du présent code relatives au droit de propriété et au domaine privé s'appliquent aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier appartenant aux communes, leurs groupements et établissements publics ainsi qu'à l'Etat et ses établissements publics.

A défaut de disposition prévue dans le présent code y faisant obstacle, les dispositions relatives au domaine privé de l'Etat et de ses établissements publics restées en vigueur en application de l'article 10 de l'ordonnance 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques sont applicables.

Article LP 246. - Pour l'application des dispositions du présent code, les autorités compétentes de ces collectivités prennent tout acte de décision relatif à l'acquisition, la gestion et la cession des biens et droits à caractère immobilier ou mobilier appartenant à leur domaine privé.

Article LP 247. - Les actes d'acquisition, de gestion et de cession des communes sont instruits par les administrations ou organes compétents de ces collectivités conformément aux procédures fixées dans le présent code.

Article LP 248. - Les autorités compétentes de ces collectivités instituent les commissions chargées d'évaluer et de donner un avis sur les actes d'acquisition, de gestion et de cession projetés par ces dernières.

Article LP 249. - Les communes, leurs groupements et établissements publics ainsi que l'Etat et ses établissements publics peuvent consentir, au profit de la Polynésie française ou de ses établissements publics, des actes de transferts de gestion, de cession ou d'échange, dans les conditions prévues par le présent code.

Article 2 – Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi d'homologation relative aux peines d'emprisonnement, seules les peines d'amende et les peines complémentaires sont applicables.

Article 3 – Les textes et dispositions ci-après sont abrogés à compter de l'entrée en vigueur de la présente « loi du pays » :

- délibération 95-90 AT du 27 juin 1995 du 27 juin 1995 modifiée portant réglementation en matière de constitution, d'administration et d'aliénation du domaine privé et de mise à disposition des biens immobiliers dépendant du domaine privé ou du domaine public du territoire ;
- délibération 2004-34 APF du 12 février 2004 portant composition et administration du domaine public de la Polynésie française ;
- articles L 27 et R 27 du code du domaine de l'Etat.

Délibéré en séance publique, à Papeete, le [ex."01 janvier 2000"]

Le Président

Signé :