

PARTIE OFFICIELLE

ACTES DES INSTITUTIONS DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

ACTES DE L'ASSEMBLEE DE LA POLYNESIE FRANÇAISE

LOIS DU PAYS

LOI DU PAYS n° 2021-53 du 21 décembre 2021 relative au domaine privé de la Polynésie française

NOR : DAF2121974LP

L'assemblée de la Polynésie française a adopté ;

Le Président de la Polynésie française promulgue la loi du pays dont la teneur suit :

TITRE Ier - DEFINITION

Article LP. 1er.— Le domaine privé de la Polynésie française se compose de tous les biens meubles et immeubles qui appartiennent à la Polynésie française et qui ne relèvent pas du domaine public en application des dispositions du code civil, de la loi organique statutaire et de la réglementation locale. Tel que le prévoient les dispositions applicables en Polynésie française du second alinéa de l'article 537 du code civil, la Polynésie française gère librement son domaine privé selon les règles qui lui sont applicables.

TITRE II - DISPOSITIONS GENERALES

Art. LP. 2.— La présente loi du pays s'applique aux biens définis aux termes de l'article LP. 1er. Ces biens meubles ou immeubles sont insaisissables.

Art. LP. 3.— Le service en charge des affaires foncières reçoit et instruit pour le compte des services administratifs et ministères de la Polynésie française les acquisitions amiables d'immeubles ou de droits immobiliers, les prises en location d'immeubles de toute nature, les cessions, les échanges, les locations (hors biens dépendant de lotissements agricoles ou gérés par le service en charge de l'agriculture), les créations de servitudes, les mises à dispositions, les transferts de gestion ainsi que les délégations de gestion.

Il peut se faire assister par le service administratif intéressé par l'opération instruite.

A ce titre, il centralise et contrôle tous les éléments destinés à déterminer la valeur locative ou vénale des biens sur lesquels porte le projet d'opération instruit.

Il peut se faire communiquer, à cette occasion, par les services administratifs financiers et fiscaux de la Polynésie française, les renseignements et documents susceptibles de contribuer à la détermination de ces valeurs.

Art. LP. 4.— Les actes d'acquisitions amiables d'immeubles ou de droits immobiliers, les échanges, les prises en location d'immeubles de toute nature, les cessions, les locations, les mises à dispositions, les transferts de gestion et les délégations de gestion sont passés en la forme authentique ou en la forme administrative. Dans ce dernier cas, les minutes sont conservées par le service en charge des affaires foncières qui en délivre des expéditions.

En tout état de cause, le service en charge de la publicité foncière procède aux formalités de publicité foncière pour les actes qui y sont soumis.

Art. LP. 5.— Une commission du domaine à visée consultative est réunie à l'initiative du service en charge des affaires foncières. Sa composition, son organisation et ses modalités de fonctionnement sont fixées par un arrêté pris en conseil des ministres.

Art. LP. 6.— Ne peuvent être réalisés qu'après avis de la commission du domaine :

- A) L'acquisition d'immeubles ou de droits immobiliers poursuivie à l'amiable ou par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique par la Polynésie française ;
- B) L'acquisition de parts sociales ;
- C) Le don et legs de bien immobilier avec charge au profit de la Polynésie française ;

- D) La location de bien immobilier relevant du domaine privé de la Polynésie française lorsque celle-ci :
- 1° Excède une certaine durée et est assortie d'un loyer annuel supérieur à un seuil fixés l'une et l'autre par arrêté pris en conseil des ministres ;
 - 2° Ou est envisagée dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction ;
- E) Le renouvellement ou le transfert d'une autorisation lorsque la destination est modifiée ou que la superficie varie, par rapport à l'autorisation initiale, au-delà ou en deçà d'un taux déterminé par arrêté pris en conseil des ministres ;
- F) La délégation de gestion ;
- G) La cession d'un bien immobilier relevant du domaine privé de la Polynésie française ;
- H) L'échange concernant un immeuble, des droits immobiliers ou des parts sociales ;
- I) L'apport en société de biens meubles ou immeubles ressortissant du domaine privé de la Polynésie française ;
- J) La création de servitudes de passage ou de réseau.

Cette commission est également consultée dans les cas prévus par la délibération n° 2004-34 APF du 12 février 2004 modifiée portant composition et administration du domaine public en Polynésie française.

TITRE III - CONSTITUTION DU DOMAINE PRIVE

CHAPITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

Art. LP. 7.— Les biens acquis par la Polynésie française aux termes des processus décrits aux articles LP. 9 à LP. 25 ci-dessous entrent dans son domaine privé, à moins que ces biens soient affectés à l'usage du public ou affectés à un service public par la nature même du bien ou par un aménagement spécial.

Art. LP. 8.— Sauf en matière d'expropriation, s'il existe des inscriptions sur l'immeuble proposé par le vendeur, celui-ci est tenu de rapporter la preuve d'une mainlevée et de leur radiation dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'arrêté pris par l'autorité compétente qui autorise l'opération, sauf clause contractuelle contraire stipulant un délai différent. A défaut, l'opération n'est pas poursuivie et l'arrêté portant autorisation est caduc.

CHAPITRE II - ACQUISITION A TITRE ONEREUX

Section 1 : Acquisition à l'amiable

Paragraphe I - Achat

Art. LP. 9.— La Polynésie française peut acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier.

L'avis de la commission du domaine, qui doit être recueilli avant toute entente amiable, porte notamment sur le prix, la consistance du bien, sa situation géographique et ses possibilités d'utilisation.

Art. LP. 10.— Lorsque les acquisitions immobilières faites à l'amiable par la Polynésie française 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 l'officier public de procéder, s'il y a lieu, et 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.

Paragraphe II - Echange

Art. LP. 11.— La Polynésie française peut, après avis de la commission du domaine sur le prix de la transaction et ses conditions, acquérir des biens immobiliers, des droits immobiliers et des parts sociales, par voie d'échange.

Paragraphe III - Dation en paiement

Art. LP. 12.— La Polynésie française peut acquérir des biens meubles ou immeubles par voie de dation en paiement dans les conditions définies par le code des impôts.

Section 2 : Acquisition selon des procédés de contrainte

Paragraphe I - Expropriation

Art. LP. 13.— La Polynésie française peut acquérir des biens immobiliers et des droits réels immobiliers par expropriation. Cette procédure est conduite dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique applicable à la Polynésie française.

L'avis de la commission du domaine, qui doit être recueilli avant toute transmission pour information aux propriétaires, porte sur le prix, le choix des emplacements et constructions et les possibilités d'utilisation des immeubles ou des droits réels immobiliers visés par la procédure d'expropriation.

Paragraphe II - Prémption

Art. LP. 14.— La Polynésie française peut acquérir par voie de prémption des biens, des droits immobiliers ou des ensembles de droits sociaux. Cette procédure est conduite dans les conditions fixées par le code de l'aménagement de la Polynésie française.

CHAPITRE III - ACQUISITION A TITRE GRATUIT

Section 1 : Dons et legs

Art. LP. 15.— Les dons et legs faits au profit de la Polynésie française sont acceptés en son nom suivant arrêté pris en conseil des ministres.

Art. LP. 16.— La décision d'acceptation peut modifier les charges résultant des dons et legs consentis au profit de la Polynésie française 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 de la libéralité quant à la modification de ces charges doit être recueilli et formalisé aux termes de l'acte qui opère le transfert de la propriété cédée.

Art. LP. 17.— Toute charge acceptée par l'autorité compétente s'éteint à l'écoulement du délai de prescription de droit commun de trente ans, à compter du jour de publication de l'arrêté portant acceptation de la libéralité.

Passé ce délai, la Polynésie française peut utiliser librement le bien objet de la libéralité et effectuer tout acte d'administration ou de disposition le concernant.

Un délai d'extinction de la charge supérieur à trente ans peut être convenu entre le donateur et la Polynésie française. Dans ce cas, le délai convenu d'accord parties doit être formalisé aux termes de l'acte qui opère le transfert de la propriété cédée.

Section 2 : Successions vacantes ou en déshérence

Art. LP. 18.— En application de l'article 47 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, le curateur aux successions et biens vacants administre les successions des personnes qui décèdent sans héritiers et celles qui sont abandonnées, dites successions vacantes. A l'expiration de cette période d'administration, la Polynésie française demande l'envoi en possession provisoire de ces successions, dites successions en déshérence.

Art. LP. 19.— A l'expiration de la période de gestion provisoire par le service en charge des affaires foncières des successions en déshérence visées à l'article LP. 18 ci-dessus, leur incorporation dans le domaine privé de la Polynésie française intervient suite à sa demande d'envoi en possession définitive, à moins qu'il ne soit disposé autrement des biens successoraux par des lois particulières.

Section 3 : Biens vacants et sans maître

Art. LP. 20.— En application de l'article 47 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française, sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens susceptibles d'appropriation autres que ceux relevant de l'article LP. 18 ci-dessus 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 des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu.

Art. LP. 21.— L'autorité compétente qui constate que des biens sont sans maîtres prend acte de leur entrée dans le domaine de la Polynésie française.

Art. LP. 22.— Les biens vacants susceptibles d'appropriation autres que ceux relevant des articles LP. 18 et LP. 20 sont administrés par le curateur aux successions et biens vacants selon les modalités fixées par des lois particulières.

Section 4 : Sommes et valeurs prescrites

Art. LP. 23.— Sont définitivement acquis à la Polynésie française :

- A) 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 ;
- B) Les actions, parts de fondateurs, obligations et autres valeurs mobilières des mêmes personnes morales lorsqu'elles sont atteintes par la prescription trentenaire ou conventionnelle ;
- C) Les dépôts de somme d'argent et généralement tous avoirs dans les banques, établissements de crédit de la Polynésie française, lorsque ces dépôts ou avoirs n'ont fait l'objet d'aucune opération ou réclamation depuis trente années ;
- D) Les dépôts et avoirs en titres dans les banques et établissements de crédit de la 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.

Art. LP. 24.— Pour l'application des dispositions de l'article LP. 23 ci-dessus, les sociétés commerciales ou civiles, les personnes morales ainsi que les directeurs des banques et établissements de crédits ont l'obligation, chacun pour ce qui lui concerne, de remettre dans les trois mois, au service en charge des affaires foncières, les sommes, titres ou valeurs qu'ils détiennent et atteints par la prescription.

Le service en charge des affaires foncières a un droit de communication auprès de ces sociétés, personnes morales ou établissements de tous registres ou documents concernant ces versements ou remises au profit de la Polynésie française.

Art. LP. 25.— L'incorporation dans le domaine privé de la Polynésie française des sommes et valeurs prescrites énumérées à l'article LP. 23 ci-dessus est opérée selon les modalités déterminées par arrêté pris en conseil des ministres.

TITRE IV - UTILISATION DU DOMAINE PRIVE

CHAPITRE I - LOCATION

Section 1 : Domaine immobilier

Paragraphe I - Dispositions générales

Art. LP. 26.— Les biens immobiliers relevant du domaine privé de la Polynésie française peuvent faire l'objet de location. Après instruction par le service en charge des affaires foncières, la location est autorisée par arrêté pris par l'autorité compétente publié au *Journal officiel* de la Polynésie française.

Toute location fait l'objet d'un bail signé des parties et enregistré à la conservation des hypothèques.

Art. LP. 27.— Par dérogation à l'article LP. 26, la location du bien immobilier mis à disposition et du bien immobilier dont la gestion a été transférée ou déléguée, est instruite et formalisée par le bénéficiaire de l'autorisation si l'arrêté d'autorisation le prévoit.

Art. LP. 28.— Les conditions et prix des locations des biens immobiliers dépendant de lotissements agricoles appartenant à la Polynésie française, ou dont la gestion a été transférée au service en charge de l'agriculture, sont fixées par l'autorité compétente, après avis préalable de la commission d'attribution des lots des lotissements agricoles, en tenant compte de l'intérêt agricole de la parcelle louée, des aménagements réalisés par la Polynésie française en vue de l'exploitation et de la nature de l'activité.

La composition, l'organisation et les modalités de fonctionnement de cette commission sont fixées par un arrêté pris en conseil des ministres.

Art. LP. 29.— Le contrat de location est personnel et incessible.

Par dérogation à ce principe, le bail peut prévoir la possibilité de céder ou de sous-louer, mais uniquement après obtention de l'accord préalable et exprès de l'autorité compétente.

Dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation locale ou métropolitaine, le contrat qui prévoit cette possibilité doit stipuler une durée qui ne peut être supérieure à celle exigée par ce dispositif.

Art. LP. 30.— Lorsque le bail permet la cession du droit au bail ou la sous-location, le preneur doit transmettre à l'autorité compétente préalablement à l'opération projetée, la copie du projet d'acte mentionnant notamment l'identité du preneur pressenti, la date d'effet et la durée de l'opération le cas échéant.

La cession du droit au bail ou la sous-location peut être formalisée par le preneur dès réception de la validation expresse du projet d'acte par l'autorité compétente.

Une copie de l'acte enregistré est transmise à l'autorité compétente qui l'annexe au bail initial.

Art. LP. 31.— Le preneur peut demander le transfert du bail dont il bénéficie au profit de toute personne de son choix dans les conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres. Après instruction, cette demande est soumise à l'autorité compétente. Si le transfert est autorisé par celle-ci, un acte de transfert signé entre le bénéficiaire du transfert et la Polynésie française est annexé au bail initial.

Art. LP. 32.— Les ayants-droit d'un locataire décédé peuvent demander le transfert du bail à leur profit dans les conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. LP. 33.— Tout changement de destination ou de superficie de l'emprise louée doit être autorisé par l'autorité compétente et faire l'objet d'un avenant signé des parties et annexé au bail initial.

Art. LP. 34.— Les demandes de renouvellement réceptionnées par le service administratif gestionnaire dans le délai prévu contractuellement, mais non encore instruites à l'échéance du bail, sont exclues des dispositions du premier alinéa de l'article LP. 74. La période d'occupation comprise entre le contrat échu et le nouveau contrat donne lieu au paiement d'une indemnité égale au montant du loyer qui aurait été dû au titre du contrat échu, *pro rata temporis*. Cette indemnité est prévue par les termes du contrat renouvelé.

Art. LP. 35.— Sous réserve des dispositions des articles LP. 39 et LP. 44, le montant des loyers 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'autorité compétente peut fixer des taux inférieurs à ceux déterminés par application des règles prévues au premier alinéa pour le loyer des terres destinées :

- à des aménagements touristiques ;
- à des opérations économiques ou industrielles ;
- à de l'habitat social ;
- à des projets durables ou ponctuels à caractère social, éducatif, sportif, culturel ou culturel ;
- aux besoins de fonctionnement des établissements publics de la Polynésie française, des personnes morales qu'elle contrôle ou dont elle est membre ou actionnaire.

Dans le cadre de ces activités, l'autorité compétente peut en outre prévoir des exonérations ou réductions du loyer pendant la durée des études et des travaux de construction ou d'aménagement, durée qui ne peut excéder cinq ans à compter de la date de la signature du bail.

Par ailleurs, l'autorité compétente peut, en présence de circonstances exceptionnelles notamment liées à une crise sanitaire grave entraînant une baisse d'activité économique, prévoir la réduction ou l'exonération des loyers des immeubles destinées à accueillir des activités économiques.

Art. LP. 36.— L'avis de la commission du domaine porte sur le prix et sur les conditions de location des biens immobiliers concernés, il peut en outre mentionner tout élément de fait ou de droit susceptible d'éclairer l'autorité compétente sur les modalités de la location envisagée.

Paragraphe II - Bail emphytéotique

Art. LP. 37.— La Polynésie française peut conclure un bail emphytéotique d'une durée minimum de dix-huit ans et maximum de quatre-vingt-dix-neuf ans, sans tacite reconduction, en vue de la réalisation :

- d'une mission de service public pour son compte ;
- d'une opération d'intérêt général ;
- d'une opération d'aménagement relevant de sa compétence ;
- de logements sociaux ;
- de grands projets de développement économique, industriel ou touristique, nécessitant des investissements importants. Dans le cadre de ces grands projets, le seuil minimum de l'investissement exigé est fixé par un arrêté pris en conseil des ministres. Le bail précise en outre les conditions dans lesquelles cet investissement est réalisé.

Art. LP. 38.— Tout bail emphytéotique conclu sur le domaine de la Polynésie française doit satisfaire aux conditions particulières suivantes :

- A) Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la personne publique bailleuse, qu'à une personne subrogée au preneur dans les droits et obligations découlant de ce bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général ;
- B) Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué ;
- C) Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail.

Les emprunts mentionnés au B) sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements que la Polynésie française est autorisée à accorder à une personne privée.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la personne publique bailleuse.

La personne publique bailleuse a la faculté de se substituer au preneur dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et, le cas échéant, les conventions non détachables. Elle peut également autoriser la cession conformément aux dispositions du A) ci-dessus.

Art. LP. 39.— Le montant du loyer du bail emphytéotique est déterminé en fonction de la durée du bail et de la valeur vénale du fonds selon des modalités et des taux définis par un arrêté pris en conseil des ministres. Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

L'autorité compétente peut décider de la réduction ou de l'exonération des loyers pendant toute ou partie de la durée des études et des travaux de construction ou d'aménagement, durée qui ne peut excéder un délai fixé par l'autorité compétente.

Paragraphe III - Bail à construction

Art. LP. 40.— La Polynésie française peut conclure un bail à construction, par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Un bail à construction est conclu pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Art. LP. 41.— Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées.

A défaut d'une telle convention, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite des améliorations.

Art. LP. 42.— Le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier.

Ce droit peut être hypothéqué, de même que les constructions édifiées sur le terrain loué. Il peut être saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le preneur peut céder tout ou partie de ses droits ou les apporter en société, avec l'agrément de la personne publique bailleuse. Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le preneur s'est engagé à édifier en application de l'article LP. 40.

Le preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

Art. LP. 43.— Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

Il est tenu au maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature. Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure ou, s'agissant des bâtiments existants au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail. Il répond de l'incendie des bâtiments existants et de ceux qu'il a édifiés.

Sauf stipulation contraire du bail, il peut démolir, en vue de les reconstruire, les bâtiments existants.

Art. LP. 44.— Le prix du bail peut consister, en tout ou partie, dans la remise au bailleur, à des dates et dans des conditions convenues, d'immeubles ou de fractions d'immeubles ou de titres donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de tels immeubles.

S'il est stipulé un loyer périodique payable en numéraire, ce loyer est affecté d'un coefficient révisable par périodes triennales comptées à partir de l'achèvement des travaux. Toutefois, la première révision a lieu au plus tard dès l'expiration des six premières années du bail.

La variation du coefficient est proportionnelle à celle du revenu brut des immeubles. Le revenu pris pour base de la variation du coefficient est celui de la première année civile qui suit celle de l'achèvement des travaux.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte jusqu'à reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

L'autorité compétente peut décider de la réduction ou de l'exonération des loyers pendant toute ou partie de la durée des études et des travaux de construction, durée qui ne peut excéder un délai fixé par l'autorité compétente.

Art. LP. 45.— Les servitudes passives, autres que celles mentionnées au quatrième alinéa de l'article LP. 42, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail sauf pour les contrats de bail de locaux d'habitation.

Si pendant la durée du bail les constructions sont détruites par cas fortuit ou force majeure, la résiliation peut, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire, qui statue également sur les indemnités qui pourraient être dues.

Paragraphe IV - Dispositions communes aux locations, baux emphytéotiques et aux baux à construction

Art. LP. 46.— L'autorisation de location, subordonnée à la signature d'une convention, devient caduque lorsque ladite convention n'est pas signée par le bénéficiaire dans un délai fixé par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. LP. 47.— En cas de non-réalisation de l'utilisation projetée ou en l'absence de prise de possession du bien par le locataire au terme de délais fixés par arrêté pris en conseil des ministres, l'autorité compétente peut autoriser la résiliation de la location.

Il en est de même si l'investissement projeté dans le cadre des grands projets visés à l'article LP. 37, n'est pas réalisé.

Section 2 : Domaine mobilier

Art. LP. 48.— Les biens mobiliers du domaine privé de la Polynésie française, peuvent être loués à des personnes physiques ou morales dans les conditions fixées par arrêté pris en conseil des ministres.

Art. LP. 49.— La location est instruite et formalisée par le service administratif pour le compte duquel le bien a été acquis, ou à qui la gestion du bien a été transférée si l'arrêté d'autorisation le prévoit.

L'opération ne peut en aucun cas être réalisée à titre gratuit, ni à un prix inférieur à la valeur locative.

Art. LP. 50.— Par dérogation au deuxième alinéa de l'article LP. 49, des taux modérés pouvant aller jusqu'à la gratuité peuvent être fixés par l'autorité compétente pour les locations destinées à des projets à caractère social, éducatif, sportif, culturel ou culturel ou de soutien aux activités relevant du secteur primaire.

CHAPITRE II - TRANSFERT DE GESTION

Section 1 : Domaine immobilier

Art. LP. 51.— La Polynésie française peut autoriser le transfert de gestion d'un immeuble dépendant de son domaine privé ou détenu en jouissance, à un titre quelconque, au profit d'un service administratif, d'un établissement public de la Polynésie française, de l'Etat et de ses établissements publics, d'une collectivité publique et de ses

établissements publics, de sociétés d'économie mixte et d'autres organismes dans lesquels la Polynésie française est associée pour leur permettre d'assurer les missions dont ils ont la charge.

Ne sont pas soumis au régime du transfert de gestion, les immeubles que gère la Polynésie française pour le compte de tiers ou qui dépendent de patrimoines séquestrés ou en liquidation.

Art. LP. 52.— Lorsque la destination d'un bien est déterminée, sa gestion est transférée au profit du service administratif qui détient les missions correspondantes.

Art. LP. 53.— Le transfert de gestion ne donne pas lieu à perception d'un loyer. Il est consenti en vue de permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général s'inscrivant dans le cadre des compétences du bénéficiaire.

Art. LP. 54.— Les demandes de transfert de gestion sont adressées au service en charge des affaires foncières. Elles sont motivées et comportent les indications nécessaires à l'utilisation projetée, ainsi que, le cas échéant, le programme des travaux de construction et d'aménagement envisagés et leur coût estimé.

Art. LP. 55.— Le transfert de gestion est autorisé par arrêté pris par l'autorité compétente, publié au *Journal officiel* de la Polynésie française, qui précise l'utilisation et la destination de l'immeuble concerné.

Cet arrêté d'autorisation prévoit en outre sa caducité dans un délai qu'il fixe en cas de non-réalisation de l'utilisation projetée ou en l'absence de prise de possession du bien par le gestionnaire.

Ce délai peut être prorogé avant son expiration sur demande expresse de l'entité gestionnaire.

Art. LP. 56.— Le bénéficiaire du transfert de gestion gère l'immeuble dont la gestion lui a été transférée en bon père de famille et prend, en tant que de besoin, tous les actes nécessaires à la réalisation de cette obligation.

Il peut à ce titre passer tout acte de gestion et notamment consentir des locations lorsque l'acte de transfert de gestion le prévoit et dans le respect de la destination du bien.

Il formalise tous les actes, notamment le bail lorsqu'il autorise une location.

Durant la période de transfert de gestion, le gestionnaire du bien supporte les taxes, les impôts, l'amortissement et toutes les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et à la conservation du bien. Il supporte également les travaux quelle que soit leur importance et les litiges.

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

Lorsqu'un motif d'intérêt général ou la bonne administration d'un bien du domaine privé de la Polynésie française justifie de modifier les conditions du transfert de gestion ou d'en prononcer la fin, l'autorité compétente peut y procéder, y compris en l'absence d'accord du gestionnaire.

Art. LP. 57.— L'Etat et ses établissements publics, les collectivités publiques et leurs établissements publics ainsi que les établissements publics de la Polynésie française gestionnaires d'un bien immobilier perçoivent les fruits des locations consenties.

Art. LP. 58.— La gestion d'un bien du domaine privé peut être transférée simultanément ou successivement à plusieurs entités, si ces transferts sont compatibles avec la destination principale de ce bien.

Pour ces transferts de gestion complexes, un gestionnaire principal peut être désigné pour être l'interlocuteur privilégié de la Polynésie française.

Ces transferts de gestion complexes donnent lieu à l'établissement de conventions pour régler les modalités techniques et financières de gestion du bien concerné.

Section 2 : Domaine mobilier

Art. LP. 59.— Les services administratifs qui ont acquis des meubles en sont gestionnaires sans qu'un acte de transfert de gestion n'intervienne.

Art. LP. 60.— La Polynésie française peut autoriser le transfert de gestion d'un meuble dépendant de son domaine privé au profit d'un service administratif, d'un établissement public de la Polynésie française, de l'Etat et de ses établissements publics, d'une collectivité publique et de ses établissements publics, de sociétés d'économie mixte et d'autres organismes dans lesquels la Polynésie française est associée.

Art. LP. 61.— Le bénéficiaire du transfert de gestion gère ces meubles conformément aux dispositions de l'article LP. 56 ci-dessus.

Art. LP. 62.— Dès lors qu'ils sont amortis, les biens relevant du domaine privé mobilier de la Polynésie française peuvent être cédés aux établissements publics de la Polynésie française, à l'Etat et à ses établissements publics, aux collectivités publiques et à leurs établissements publics, aux sociétés d'économie mixte et autres organismes dans lesquels la Polynésie française est associée, dans la mesure où l'entité candidate à l'acquisition bénéficie d'un transfert de gestion du bien amorti.

CHAPITRE III - DELEGATION DE GESTION

Art. LP. 63.— La Polynésie française peut autoriser la délégation de gestion d'un immeuble dépendant de son domaine privé ou détenu en jouissance à un titre quelconque au profit d'une personne morale délégataire d'une mission de service public.

Ne sont pas soumis au régime de la délégation de gestion, les immeubles que gère la Polynésie française pour le compte de tiers ou qui dépendent de patrimoines séquestrés ou en liquidation.

Art. LP. 64.— La délégation de gestion ne donne pas lieu à perception d'un loyer. Elle est nécessairement limitée dans le temps et ne peut être renouvelée par tacite reconduction.

Les conditions, la durée et toutes les modalités de la gestion sont déterminées par une convention, approuvée par arrêté pris en conseil des ministres, après avis de la commission du domaine. Cet arrêté, publié au *Journal officiel* de la Polynésie française, précise également l'identité du service administratif chargé du suivi de la convention.

L'autorisation et la convention de délégation de gestion sont personnelles et incessibles.

CHAPITRE IV - MISE A DISPOSITION

Art. LP. 65.— La Polynésie française peut autoriser la mise à disposition aux fins de conservation, de protection ou de mise en valeur du bien immobilier concerné, d'un immeuble dépendant de son domaine privé ou détenu en jouissance à un titre quelconque au profit de collectivités ou d'établissements publics, d'organismes de droit privé dans lesquels la Polynésie française est associée ou de fondations reconnues d'utilité publique ainsi qu'à des associations à but non lucratif que les statuts habilent à accomplir ces missions.

Art. LP. 66.— La mise à disposition est gratuite et nécessairement limitée dans le temps.

Art. LP. 67.— Les conditions, la durée et toutes les modalités de la gestion sont déterminées par une convention, approuvée par arrêté pris en conseil des ministres, après avis de la commission du domaine. Cet arrêté précise également l'identité du service administratif chargé du suivi de la convention.

L'autorisation et la convention de mise à disposition sont personnelles et incessibles.

Art. LP. 68.— La gestion se termine à la date prévue par la convention, celle-ci ne pouvant être renouvelée par tacite reconduction.

Aucune indemnité n'est due à l'expiration de la convention de gestion, pour quelque cause que ce soit, notamment quant aux améliorations apportées à l'immeuble géré, sauf si la convention en dispose autrement.

Toutefois, l'autorité compétente peut résilier la convention avant son échéance, dans les conditions prévues contractuellement ou pour inexécution par le gestionnaire de ses obligations, ou encore pour motif d'intérêt général.

Dans ce dernier cas, le titulaire de la convention est indemnisé pour la partie non amortie des constructions ou installations qu'il aura édifiées avec l'accord du service chargé du suivi de la convention sauf dans le cas où le financement de l'ouvrage a été subventionné en totalité par la Polynésie française ou dans le cas où le fonctionnement de la structure bénéficiant de la mise à disposition est assuré en intégralité par une subvention de fonctionnement allouée par la Polynésie française.

CHAPITRE V - SERVITUDES

Art. LP. 69.— Les biens immobiliers relevant du domaine privé de la Polynésie française peuvent être conventionnellement grevés de servitudes :

- de passage, pour permettre l'accès par la voie terrestre à certains fonds enclavés ;
- de réseau, pour permettre notamment la mise en place de canalisations ou réseaux dans le sous-sol, de lignes aériennes ou de poteaux électriques.

Art. LP. 70.— La création de servitude est autorisée par arrêté pris par l'autorité compétente, après instruction par le service en charge des affaires foncières, et consultation de la commission du domaine.

Art. LP. 71.— L'avis de la commission du domaine porte sur l'opportunité de l'opération, l'assiette de la servitude demandée, et le montant de l'indemnité à verser par le demandeur à la Polynésie française, cette dernière devant être proportionnée au dommage occasionné.

Art. LP. 72.— Si la création de servitude est autorisée, le demandeur est invité à signer un acte portant création de servitude dans un délai fixé par l'arrêté d'autorisation sous peine de caducité de l'autorisation. L'acte signé par les parties est enregistré à la conservation des hypothèques.

L'acte enregistré est transcrit à la conservation des hypothèques dès lors que l'indemnité convenue est effectivement versée au budget de la Polynésie française.

TITRE V - PROTECTION DU DOMAINE PRIVÉ

Art. LP. 73.— Le service en charge 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.

Le service gestionnaire dispose de cette même prérogative sur le ou les biens dont la gestion lui a été transférée.

Art. LP. 74.— Les occupations ou utilisations sans titre ni autorisation d'une dépendance du domaine privé de la Polynésie française donnent lieu à recouvrement d'une indemnité dont le montant correspond a minima à la totalité des loyers dont la Polynésie française a été frustrée, majorée de 100 %.

Cette indemnité n'est pas une créance périodique au sens du code civil et n'est donc pas soumise à la prescription quinquennale.

Art. LP. 75.— Dès lors qu'une mise à disposition, un transfert de gestion ou une délégation de gestion ont été consentis, le gestionnaire supporte la charge de la conservation et de la surveillance du domaine privé de la Polynésie française et des ouvrages qui en dépendent dont la gestion lui est transférée. Le gestionnaire dispose d'un droit permanent de contrôle sur les conditions dans lesquelles sont entretenus et utilisés les immeubles du domaine privé qu'il gère.

TITRE VI - RECOUVREMENT DES PRODUITS DOMANIAUX

Art. LP. 76.— Les produits, revenus et taxes de toutes sortes afférents au domaine privé mobilier et immobilier de la Polynésie française sont recouverts par le receveur-conservateur des hypothèques.

Sauf disposition contraire, ceux-ci sont dus à compter de la date de la signature de l'acte formalisant l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du bien consentie par l'autorité compétente.

Art. LP. 77.— En cas de retard dans le paiement, les sommes restant dues seront majorées d'une pénalité de retard dont le taux annuel est fixé par arrêté pris en conseil des ministres, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et quelle que soit la cause du retard.

Cette modalité ne prive pas la Polynésie française de son droit d'invoquer et de faire prononcer la déchéance.

Art. LP. 78.— En ce qui concerne les produits, revenus et taxes de même nature versés au Trésor, la déchéance quadriennale est applicable à l'action en restitution.

Art. LP. 79.— Le montant des produits issus de la vente de biens recouverts par le receveur-conservateur des hypothèques pour le compte des établissements publics de la Polynésie française donne lieu à un prélèvement au profit de la Polynésie française d'une commission de 5 % du produit brut des ventes pour frais de gestion.

TITRE VII - CESSION DU DOMAINE PRIVÉ

CHAPITRE Ier - LA VENTE

Section 1 : Domaine immobilier

Paragraphe I - Principe

Art. LP. 80.— Les immeubles du domaine privé de la Polynésie française reconnus définitivement inutiles par le conseil des ministres sont remis au service en charge des affaires foncières afin qu'il procède à leur aliénation et en recouvre le prix.

Les immeubles classés ou situés en zone forestière ou agricole ne peuvent être aliénés.

Art. LP. 81.— La cession des biens immobiliers du domaine privé de la Polynésie française a lieu avec publicité et mise en concurrence.

Art. LP. 82.— Les immeubles bâtis ou non bâtis du domaine privé de la Polynésie française ne peuvent faire l'objet d'une cession gratuite ou à vil prix.

Art. LP. 83.— Dans le cadre d'une vente à l'amiable après publicité et mise en concurrence, il est procédé à un appel d'offres dans les conditions fixées par un arrêté pris en conseil des ministres.

L'analyse des offres est effectuée par le service en charge des affaires foncières qui dresse un rapport signé par l'autorité compétente et dont le contenu est fixé par arrêté pris en conseil des ministres.

L'avis de la commission du domaine est requis sur le prix de cession envisagé et le cas échéant, sur les conditions d'utilisation de l'immeuble à aliéner et les autres conditions de la vente.

Le conseil des ministres saisi sur la base de cet avis, se positionne pour autoriser ou non la cession.

Art. LP. 84.— Le prix de vente des immeubles du domaine privé de la Polynésie française est payé au comptant au moment de la signature de l'acte de vente.

Art. LP. 85.— En cas de revente, ou d'apport à une société des immeubles ou de parties des immeubles, cédés par la Polynésie française, un droit de préférence est conféré à celle-ci pendant vingt ans à compter de la signature de la vente.

Paragraphe II - Dispositions particulières

Art. LP. 86.— Par dérogation aux dispositions de l'article LP. 81 ci-dessus, le conseil des ministres peut, après avis de la commission du domaine, autoriser la vente de gré à gré :

- au profit de locataires du domaine privé de la Polynésie française ou de titulaires d'une autorisation d'occupation temporaire sur le domaine public de la Polynésie française, après déclassement ;
- au profit de personnes ayant cédé leur bien à la Polynésie française et qui souhaitent le racheter, si ce bien est reconnu inutile à la Polynésie française ;
- au profit des ménages éligibles au sens de la délibération n° 99-217 APF du 2 décembre 1999 relative à l'habitat social en Polynésie française en vue de faciliter l'accession desdits ménages à la propriété des logements sociaux ou de parcelles issues d'opérations sociales de viabilisation, et ce, dans le cadre de contrats de vente ou de contrats où la vente est précédée par une période de location ;
- au profit des propriétaires des fonds voisins de délaissés de route, après déclassement ;
- au profit de l'Etat, des collectivités publiques ou de leurs établissements publics, d'établissements publics de la Polynésie française ou d'organismes assurant une mission de service public dans lesquels la Polynésie française est associée ;
- lorsque les procédures de publicité et de mise en concurrence ont échoué.

Art. LP. 87.— Les ventes de gré à gré au profit des locataires ou titulaires d'une autorisation d'occupation temporaire prévues par le premier tiret de l'Art. LP. 86 ci-dessus sont consenties au profit de personnes :

- de nationalité française ;
- titulaires d'un bail ou d'une autorisation d'occupation temporaire sur l'immeuble à aliéner depuis cinq années au moins à la date de la demande d'aliénation ;
- justifiant être à jour des loyers, redevances ou toute autre somme due au titre de leur occupation ;
- justifiant de l'utilisation effective et conforme de l'immeuble, les conditions de cette utilisation étant soumises à l'examen de la commission du domaine qui apprécie notamment si cette utilisation est suffisante.

Si l'immeuble à aliéner est d'une superficie supérieure à un hectare, il peut être procédé à son morcellement.

Art. LP. 88.— Par dérogation aux dispositions de l'article LP. 82 ci-dessus, les immeubles bâtis ou non bâtis du domaine privé de la Polynésie française peuvent être aliénés à un prix inférieur à leur valeur vénale, par une décote pouvant aller jusqu'à la gratuité au profit :

- d'un opérateur agréé lorsqu'ils sont destinés à la réalisation de programmes de construction de logements locatifs sociaux ou de viabilisation de parcelles en secteur locatif entrant dans le cadre de la réglementation relative à l'habitat social en Polynésie française ;
- de l'Etat, des collectivités publiques ou de leurs établissements publics ;
- d'un établissement public de la Polynésie française ou d'un organisme assurant une mission de service public dans lequel la Polynésie française est associée.

Dans tous les cas, le prix de cession tient compte de la nature de l'opération envisagée.

Un arrêté du conseil des ministres détermine les conditions de l'aliénation à un prix inférieur à la valeur vénale.

Section 2 : Domaine mobilier

Art. LP. 89.— Tous meubles, effets, marchandises, matériels, matériaux et tous objets de nature mobilière, ne dépendant pas du domaine public, reconnus hors d'usage ou dont la valeur d'usage excède celle de remplacement, peuvent être réformés pour destruction ou aliénation, par le service qui en assure la gestion.

La destruction relève du service gestionnaire du bien réformé qui doit en informer le service en charge des affaires foncières.

Art. LP. 90.— L'autorité compétente peut décider de vendre les biens mobiliers relevant du domaine privé de la Polynésie française réformés en vue d'une aliénation. La vente est réalisée par le service en charge des affaires foncières ou avec son concours au profit du budget de la Polynésie française.

Par principe, ces ventes sont effectuées aux enchères publiques après publicité et mise en concurrence par des agents assermentés, qui en dressent procès-verbal.

Par dérogation, des cessions amiables peuvent être consenties par l'autorité compétente pour des considérations de défense nationale, d'utilité publique ou d'opportunité, au profit de personnes physiques ou morales, d'établissements publics ou de collectivités publiques soit aux enchères publiques soit à l'amiable.

Sont exclus des dispositions du premier alinéa les objets de caractère historique, artistique ou scientifique susceptibles d'être placés dans les musées de la Polynésie française pour y être classés dans le domaine public.

Art. LP. 91.— L'aliénation de biens mobiliers réformés du domaine privé de la Polynésie française ne peut être réalisée à titre gratuit ou à un prix inférieur à leurs valeurs vénales.

Toutefois, pour des motifs liés à la sauvegarde de l'emploi, à l'amélioration des conditions de vie ou du service public, ou d'ordre social, ou dans l'intérêt des services publics, le conseil des ministres peut autoriser des cessions gratuites de matériels et de tous objets de nature mobilière tant au profit de particuliers qu'au profit de services administratifs, d'établissements publics ou de collectivités publiques.

Art. LP. 92.— Sous les sanctions édictées à l'article 175 du code pénal, les agents préposés aux ventes ne peuvent s'immiscer, directement ou indirectement, dans l'achat ni accepter aucune rétrocession des objets dont la vente leur est confiée.

Une remise de 5 % est prélevée sur le produit brut des ventes. Cette remise est répartie entre les agents préposés aux ventes sur proposition du chef du service en charge des affaires foncières dans les conditions fixées par la réglementation sur la comptabilité publique.

Art. LP. 93.— Font exception aux règles édictées aux articles LP. 89 à LP. 92 ci-dessus, les objets saisis ou confisqués par l'administration.

CHAPITRE II - AUTRES MODES DE CESSION

Section 1 : Apport en société

Art. LP. 94.— L'apport en société de biens meubles ou immeubles ressortissant du domaine privé de la Polynésie française est autorisé, par arrêté pris en conseil des ministres, après avis de la commission du domaine sur la valeur des biens cédés et les conditions de cet apport.

Cette opération n'est possible qu'au profit de sociétés privées gérant un service public ou d'intérêt général ou de sociétés commerciales pour des motifs d'intérêt général.

Section 2 : Echange

Art. LP. 95.— Le conseil des ministres peut, après avis de la commission du domaine sur le prix de la transaction et ses conditions, autoriser la cession de biens immobiliers du domaine privé de la Polynésie française par voie d'échange.

TITRE VIII - PRISE A BAIL

Art. LP. 96.— Les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature au profit de la Polynésie française sont autorisés et signés par l'autorité compétente.

Lorsqu'ils sont passés dans la forme administrative, le service en charge des affaires foncières intervient en simple rédacteur de l'acte.

TITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES

Art. LP. 97.— La présente loi du pays est applicable aux opérations de gestion des biens mobiliers et immobiliers appartenant au domaine privé de la Polynésie française situés sur son territoire et en dehors.

Art. LP. 98.— Des arrêtés pris en conseil des ministres précisent les modalités d'application de la présente loi du pays.

Art. LP. 99.— La délibération n° 95-90 AT 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 de la Polynésie française est abrogée.

Le présent acte sera exécuté comme loi du pays.

Fait à Papeete, le 21 décembre 2021.
Edouard FRITCH.

Par le Président de la Polynésie française :
*Pour le ministre des finances,
de l'économie et du tourisme absent :*
Le vice-président,
Jean-Christophe BOUISSOU.

*Le ministre de l'agriculture,
de l'économie bleue et du domaine,*
Tearii Te Moana ALPHA.

Travaux préparatoires :

- avis n° 937 CM du 6 septembre 2021 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
- examen par la commission du logement, des affaires foncières, de l'économie numérique, de la communication et de l'artisanat le 6 octobre 2021 ;
- rapport n° 148-2021 du 8 octobre 2021 de Mmes Monette Harua et Joëlle Frebault, rapporteuses du projet de loi du pays ;
- adoption en date du 4 novembre 2021 ; texte adopté n° 2021-41 LP/APF du 4 novembre 2021 ;
- publication à titre d'information au JOPF n° 91 du 12 novembre 2021.