

Loi du pays n° 2026-6 du 21 mai 2026
portant dispositions relatives à la publicité foncière et préparatoires à la mise en œuvre de la formalité fusionnée et modifiant le code civil applicable en Nouvelle-Calédonie

Historique :

Créée par : *Loi du pays n° 2026-6 du 21 mai 2026 portant dispositions relatives à la publicité foncière et préparatoires à la mise en œuvre de la formalité fusionnée et modifiant le code civil applicable en Nouvelle-Calédonie*

*JONC du 29 mai 2026
Page 11578*

Titre I^{er} : Obligations liées au dépôt de documents au service de la publicité foncière et dispositions relatives à leur traitement

Article 1^{er}

I - Tout dépôt d'actes effectué par un notaire auprès du service de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière de publicité foncière est accompagné d'un bordereau récapitulatif des actes déposés et des formalités requises, établi selon le modèle fixé par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

À défaut, le dépôt est refusé.

II- Lorsque plusieurs formalités ont été portées audit bordereau sous une même cotation, le refus par le service de l'une d'entre elles emporte refus de l'ensemble des formalités figurant sous cette même cotation.

III- Le service procède au traitement en commençant par la première formalité requise et en respectant l'ordre communiqué dans le bordereau.

Article 2

Tout acte déposé par un notaire dans le but de faire procéder à la formalité de la transcription hypothécaire sur les registres du service de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière de publicité foncière est accompagné, en sus du bordereau récapitulatif des actes déposés et des formalités requises prévu à l'article 1^{er}, d'un bordereau de transcription hypothécaire comprenant deux parties :

I- Un extrait de l'acte ne reprenant que les seuls éléments strictement nécessaires à la transcription et contenant la liquidation de tous droits, impôts, taxes, contributions devant être perçus à l'occasion de l'accomplissement de la formalité, à l'exclusion de tout autre, dite partie synthétique.

Les éléments suivants doivent à ce titre figurer dans la partie synthétique du bordereau de transcription :

1° Le nom du notaire instrumentaire et la date de l'acte ;

2° L'identité des parties sur le compte hypothécaire desquelles la formalité doit être révélée et qui cèdent, acquièrent ou constituent un droit réel sur un immeuble, consentent ou se font consentir un droit personnel portant sur un immeuble ou encore renoncent à un tel droit.

La comparution des parties doit être suivie ou précédée de leur qualité à l'acte ou de la raison de leur intervention.

En revanche, l'identité des parties qui sont intervenues à l'acte sur le fondement des articles 215 ou 924-4 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie et celle des parties qui n'interviennent que pour renoncer à un droit de préférence ou de préemption ne doit pas être précisée.

Les dispositions relatives à la capacité des parties comme celles relatives à leur présence ou représentation n'ont pas vocation à être reprises dans la partie synthétique ;

3° La désignation du bien précisant l'ensemble des éléments d'identification cadastrale y compris la provenance cadastrale, lorsqu'elle est requise en application de l'article 4, et la description des constructions ;

4° Le ou les états descriptifs de division dont dépend le bien objet de l'acte ainsi que les modificatifs éventuels (date de transcription, volume et numéro).

Si l'acte lui-même est un état descriptif de division, la désignation des lots est écartée et il est indiqué que l'ensemble immobilier est divisé en ... lots, n°... à.... inclus ;

5° L'origine de propriété immédiate ainsi que les origines antérieures si l'origine immédiate n'a pas fait l'objet d'un acte transcrit. Les origines de propriété plus antérieures sont écartées ;

6° Le prix de vente, l'évaluation du bien ou des droits immobiliers nécessaire à la perception des droits et taxes. En revanche, les modalités de paiement du prix sont écartées, à moins que la nature même de l'acte ne justifie qu'elles soient précisées ;

7° Les modalités du transfert de propriété et notamment son époque ainsi que celles ayant trait au transfert de jouissance ;

8° Les dispositions accessoires à la convention principale devant être révélées dans les états hypothécaires :

l'intitulé des clauses que le rédacteur souhaite voir figurer dans les états hypothécaires telles les interdictions d'aliéner ou de remettre en garantie, les clauses d'exclusion de communauté, les réserves de droit de retour, etc. ;

les constitutions de servitudes, l'identification des fonds concernés et l'indication de leurs origines de propriété ainsi que la nature de la servitude. Le fonds est initialement désigné conformément au 3° ci-dessus. Pour toute mention ultérieure, il y est fait référence par simple renvoi à ladite désignation. Les modalités d'exercice des servitudes ne sont pas reprises.

9° Le régime fiscal, auquel est soumise la mutation, précisé par une référence aux dispositions du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie. En revanche les engagements fiscaux et déclarations des parties à l'acte ne sont pas repris ;

10° La liquidation complète des droits, impôts, taxes, contributions générés par la formalité, même si cette liquidation n'a pas été portée dans l'acte lui-même.

II– Le texte de l'acte, dite partie littérale.

Les registres du service de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière de publicité foncière sont alimentés au regard des seules dispositions contenues dans la partie synthétique. La partie littérale n'est pas analysée par le service.

Une fois la transcription intervenue, toute discordance constatée entre la partie synthétique et l'acte lui-même, qu'elle résulte d'une omission ou d'une relation inexacte, donne lieu à l'établissement par le notaire qui a reçu l'acte ou, en cas de carence de celui-ci, par tout autre notaire, d'une attestation rectificative à la partie synthétique, publiée sous la forme d'un bordereau de transcription. Cette attestation rectificative n'est pas signée des parties à l'acte.

Article 3

Sont formellement exclus de la partie synthétique toute reprise littérale d'un acte déjà transcrit tel un rappel de servitude et toute relation du contenu d'un article d'un texte législatif ou réglementaire, notamment au titre des dispositions fiscales.

Ne doivent pas non plus être reprises les dispositions relatives aux documents organiques du lotissement dont dépend le lot objet de l'acte, ni le rappel pouvant figurer dans l'acte des règles relatives à la caducité des dispositions qu'ils contiennent.

Sont enfin exclues de la partie synthétique, toutes dispositions relatives au prêt ayant pu être consenti au profit de l'une des parties à l'acte (identité du créancier, conditions du prêt, promesse d'emploi, déclaration d'origine des deniers, etc.) et aux sûretés qui garantissent le remboursement.

Article 4

Le rédacteur de l'acte fait figurer la provenance cadastrale du lot concerné par son acte lorsque ce lot n'est pas entré dans le patrimoine du propriétaire sous ce numéro, sans omettre les numérotations intermédiaires lorsque depuis son acquisition le lot a fait l'objet de divisions successives.

Le rédacteur précise également la provenance cadastrale, y compris lorsque le lot est entré dans le patrimoine du titulaire du droit soumis à publicité foncière sous ce même numéro mais qu'il apparaît qu'il subsiste du chef d'un précédent propriétaire une ou plusieurs inscriptions grevant la parcelle dont ce lot est issu.

Article 5

L'article 2428 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie est remplacé par l'article Lp. 2428 ainsi rédigé :

« Article Lp. 2428 : Pour opérer l'inscription, le créancier dépose soit par lui-même, soit par un tiers, au service de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière de publicité foncière deux bordereaux contenant :

« 1° La nature de la ou des sûretés à inscrire ;

« 2° Les nom, prénom(s), domicile du créancier, sa profession s'il en a une pour les personnes physiques, la dénomination, la forme, le siège et le cas échéant le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés pour les personnes morales, ainsi que l'élection d'un domicile en Nouvelle-Calédonie ;

« 3° Les nom, prénom(s), domicile du propriétaire grevé, sa profession s'il en a une pour les personnes physiques, la dénomination, la forme, le siège et le cas échéant le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés pour les personnes morales ;

« 4° La date et la nature du titre ;

« 5° Le montant du capital des créances exprimées dans le titre, ou évaluées par l'inscrivant, pour les rentes et prestations, ou pour les droits éventuels, conditionnels ou indéterminés, dans les cas où cette évaluation est ordonnée ; comme aussi le montant des accessoires de ces capitaux, et l'époque de l'exigibilité ;

« 6° L'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels il entend conserver son privilège ou son hypothèque en reprenant l'ensemble des éléments d'identification cadastrale lorsqu'il en existe une, ainsi que la provenance cadastrale ;

« 7° L'indication de l'origine des droits de propriété du propriétaire grevé et les références de transcription de son titre de propriété lorsque celui-ci dispose d'un titre transcrit. Cette disposition s'applique également aux droits et titres de son auteur si les droits du propriétaire grevé n'ont pas été transcrits ;

« 8° Le cas échéant les références de transcription de l'état descriptif de division dont dépend l'immeuble grevé et de ses éventuels modificatifs ;

« 9° La date extrême d'effet de l'inscription conformément à l'article 2434 ;

« 10° Le cas échéant la convention de cession d'antériorité, appelée à être mentionnée en marge des inscriptions concernées conformément à l'article Lp. 2428-1 ;

« 11° Un même bordereau peut porter réquisition d'inscrire plusieurs sûretés pourvu qu'il y ait identité de créancier(s) ainsi que de propriétaire(s) grevé(s), que ces sûretés portent sur les mêmes biens ou droits immobiliers et qu'elles garantissent l'acquittement d'une obligation unique même représentative de plusieurs créances. Dans cette occurrence une seule date extrême d'effet est donnée à l'inscription en exécution de l'article 2434. Le bordereau contient alors le montant total des sûretés à inscrire ainsi que le montant de chaque sûreté ;

« Pour les hypothèques judiciaires, l'inscription a lieu en outre sur présentation d'une expédition authentique du jugement qui donne naissance à l'hypothèque ;

« Les 6°, 7° et 8° ci-dessus ne s'appliquent pas aux hypothèques judiciaires relevant de l'article 2412 ni aux hypothèques légales lorsque, par une seule inscription, le créancier a entendu grever tous les immeubles de son débiteur sis en Nouvelle-Calédonie.

« Les deux bordereaux sont signés par le requérant ou son représentant et certifiés exactement collationnés. »

Titre 2 : Contrôle des documents par le service en charge de la publicité foncière, et possibilité de refus

Article 6

L'article 2452 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie est remplacé par l'article Lp. 2452 ainsi rédigé :

« **Article Lp. 2452** : Le service de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière de publicité foncière ne peut refuser la transcription des actes visés à l'article 710-1 ou l'inscription des droits hypothécaires que dans les cas expressément prévus par les lois et règlements ou en raison du non-respect de la forme authentique de l'acte devant être publié ainsi que pour les motifs suivants :

1° S'agissant de la transcription hypothécaire :

a) pour les actes notariés en cas d'absence dans le bordereau de transcription de la partie synthétique visée à l'article 2 de la loi du pays n° 2026-6 du 21 mai 2026 ou d'éléments devant la constituer ou en cas de présence d'éléments qui ne sont pas strictement nécessaires à la transcription et à la liquidation des droits ;

b) en cas de discordance entre, d'une part, l'identité des personnes physiques ou la désignation des personnes morales telle que figurant dans le bordereau de transcription et, d'autre part, les données du service chargé de la publicité foncière, lorsque cette discordance n'est pas explicitée à l'effet d'obtenir du service qu'il procède à la rectification de ses propres données ;

c) en l'absence de communication au service d'une attestation de désignation cadastrale de moins de 6 mois lorsque l'acte porte sur une parcelle identifiée à l'inventaire cadastral ;

d) en cas de discordance entre la désignation cadastrale figurant dans le bordereau de transcription et l'attestation de désignation cadastrale et en outre en cas de discordance avec les données du service de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière de publicité foncière des éléments d'identification dits non-cadastraux (numéro de lot de l'état descriptif de division et le cas échéant numéro de lot de la division en volumes ou en zones) ;

e) en l'absence de provenance cadastrale ou en présence d'une provenance incomplète lorsque celle-ci est requise conformément à l'article 4 de la loi du pays n° 2026-6 du 21 mai 2026 ;

f) en l'absence d'origine de propriété ou en présence d'une origine de propriété incomplète ou erronée ;

g) en cas d'omission ou d'erreur sur les références de transcription de l'acte constituant l'origine de propriété immédiate ou des origines antérieures si la mutation constituant l'origine de propriété immédiate n'a pas elle-même fait l'objet d'un acte transcrit ;

h) pour les biens soumis à un état descriptif de division, en l'absence de référence à l'état descriptif de division initial ou en cas d'inexactitude dans les références de transcription de cet état descriptif initial et de ses éventuels modificatifs ;

i) dans les nouveaux états descriptifs de divisions, en cas d'identification des lots de manière alphabétique ou alphanumérique à la place d'une identification numérique ;

j) dans les actes modificatifs aux états descriptifs de division ayant pour objet de constater la division ou la réunion de lots, en l'absence d'attribution à l'ensemble des lots issus de la division ou du lot regroupé d'un nouveau numéro et en l'absence de tableau récapitulatif à l'état descriptif précisant le sort de chaque lot divisé et de chaque lot regroupé ;

k) dans les mêmes actes modificatifs, en cas de réutilisation d'un numéro déjà affecté, même dans le cas d'un état descriptif de division établi après suppression d'un précédent ;

l) à défaut d'établissement d'un état descriptif de division préalable, lorsque l'acte a pour objet de constituer un droit réel immobilier sur partie d'une parcelle, cadastrée ou non, ou sur partie d'une construction dépendant d'une telle parcelle, exception faite des constitutions de servitudes et des droits d'usage ou d'habitation ;

m) à défaut de règlement des frais de transcription.

2° S'agissant de l'inscription des droits hypothécaires :

a) en cas d'absence dans le bordereau d'inscription des éléments requis à l'article Lp. 2428 ou en cas de présence d'éléments qui ne sont pas strictement nécessaires à l'inscription des droits hypothécaires et en outre pour l'inscription d'hypothèque judiciaire à défaut de présentation d'une expédition authentique du jugement qui donne naissance à l'hypothèque ;

b) en cas de discordance entre, d'une part, l'identité des personnes physiques ou la désignation des personnes morales telle que figurant dans le bordereau d'inscription et, d'autre part, les données du service chargé de la publicité foncière, lorsque cette discordance n'est pas explicitée à l'effet d'obtenir du service qu'il procède à la rectification de ses propres données ;

c) en cas de discordance entre la désignation cadastrale figurant dans le bordereau d'inscription et les données telles qu'elles figurent au service du cadastre et en outre en cas de discordance avec les données du service de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière de publicité foncière des éléments d'identification dits non-cadastraux (numéro de lot de l'état descriptif de division et le cas échéant numéro de lot de la division en volumes ou en zones) ;

d) en l'absence de provenance ou en présence d'une provenance incomplète lorsque celle-ci est requise conformément à l'article 4 de la loi du pays n° 2026-6 du 21 mai 2026 ;

e) en l'absence de l'origine de propriété ou en présence d'une origine de propriété incomplète ou erronée ;

f) en cas d'omission ou d'erreur sur les références de transcription de l'acte constituant l'origine de propriété immédiate ou des origines antérieures si la mutation constituant l'origine de propriété immédiate n'a pas elle-même fait l'objet d'un acte transcrit ;

g) pour les biens soumis à un état descriptif de division, en l'absence de référence à l'état descriptif de division initial ou en cas d'inexactitude dans les références de transcription de cet état descriptif initial et de ses éventuels modificatifs ;

h) à défaut d'établissement d'un état descriptif de division préalable, en cas d'inscription de droits hypothécaires sur partie d'une parcelle, cadastrée ou non, ou sur partie d'une construction dépendant d'une telle parcelle, à moins que le droit réel objet de l'inscription n'ait été constitué avant l'entrée en vigueur de la loi du pays n° 2026-6 du 21 mai 2026 ;

i) en présence d'un bordereau d'inscription rectificatif ou modificatif dont l'objet serait de révéler un changement de propriétaire grevé, notamment suite à la transcription de l'acte portant mutation de l'immeuble ;

j) en présence d'un bordereau d'inscription de renouvellement d'une inscription périmée ;

k) à défaut de règlement des frais d'inscription.

Article 7

Le refus de transcrire ou d'inscrire est porté en marge du bordereau de transcription ou d'inscription et restitué au déposant si l'analyse peut en être faite sur le champ par le service ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'adresse figurant dans le certificat de collationnement dans le cas contraire.

L'alinéa précédent ne s'applique pas aux formalités déposées par les notaires pour lesquelles le refus est notifié par courrier électronique à une adresse que le bordereau récapitulatif des actes visés à l'article 1^{er} de la présente loi du pays doit obligatoirement préciser.

Article 8

Lorsqu'un document sujet à publicité au service de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière de publicité foncière a fait l'objet d'un refus du dépôt de la formalité, le recours de la partie intéressée contre la

décision de ce service est porté, dans les huit jours de la notification de cette décision, devant le président du tribunal de première instance.

Il est statué comme en matière de référé.

L'ordonnance du président du tribunal de première instance n'est pas susceptible d'exécution provisoire.

En cas d'exercice des voies de recours, il est statué par priorité et d'extrême urgence.

Dès que la décision est passée en force de chose jugée, la formalité litigieuse est, suivant le cas :

1° Soit définitivement refusée ;

2° Soit exécutée dans les conditions ordinaires. Dans ce cas, elle prend rang à la date d'enregistrement du dépôt.

Titre 3 : Dispositions diverses et transitoires

Article 9

L'article 2430 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie est remplacé par l'article Lp. 2430 ainsi rédigé :

« Article Lp. 2430 : Lorsqu'aucune attestation après décès n'a été transcrite, les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée peuvent être faites sous la simple désignation du défunt, ainsi qu'il est dit au 3° de l'article Lp. 2428. ».

Article 10

Le service de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière de publicité foncière rend les bordereaux de transcription accessibles de manière dématérialisée aux services en charge de la contribution foncière, du cadastre et des services de contrôle. Un arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie précise les modalités d'accès.

Article 11

Après l'article Lp. 2428 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie, est inséré un article ainsi rédigé :

« **Article Lp. 2428-1** : Sont publiés au service de la Nouvelle-Calédonie compétent en matière de publicité foncière, sous forme de mentions en marge des inscriptions existantes, les subrogations aux hypothèques, mainlevées, réductions, cessions d'antériorité et transferts qui ont été consentis, prorogations de délais d'exigibilité de la créance, changements de domicile, ainsi que toutes modifications, notamment en ce qui concerne la personne du créancier bénéficiaire de l'inscription, qui n'ont pas pour effet d'aggraver la situation du débiteur.

« Il en est de même pour les dispositions par acte entre vifs ou testamentaires, à charge de restitution, portant sur des créances hypothécaires.

« Sont publiées sous la même forme les conventions qui doivent l'être en application de l'article 2422.

« Les actes et décisions judiciaires constatant ces différentes conventions ou dispositions et les copies, bordereaux, extraits ou expéditions déposés au service chargé de la publicité foncière en vue de l'exécution des mentions doivent contenir la désignation des parties conformément aux 2° et 3° de l'article Lp. 2428.

« En outre, au cas où la modification mentionnée ne porte que sur parties des immeubles grevés, lesdits immeubles doivent, sous peine de refus du dépôt, être individuellement désignés. ».

Article 12 :

Les services de contrôle mentionnés à l'article 10 sont désignés par arrêté du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie.

Article 13

Dans toutes les dispositions législatives ou réglementaires, les références aux articles 2428, 2430 et 2452 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie, deviennent les références aux articles Lp. 2428, Lp. 2430, Lp. 2452 du même code et les références à l'article 54 du code de procédure civile ancien sont remplacées par les références à l'article 2110 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Article 14

À l'article 2422 du code civil applicable en Nouvelle-Calédonie, la référence à l'article 2430 est remplacée par la référence à l'article Lp. 2428-1.

Article 15

La présente loi du pays entre en vigueur le premier jour du deuxième mois suivant la date de la publication de la présente loi du pays au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.