

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

OBJET : Cession d'une villa de type F5 formant le lot n° 214, section Faubourg Blanchot au profit de Monsieur et Madame COLOMIES Benoît et Aurélie

P.J. : - 1 projet de délibération
- 1 promesse d'achat

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie de rationalisation de son patrimoine et de sa valorisation, la Ville de Nouméa envisage de céder à nouveau et à titre onéreux une villa édifiée de plain-pied de type F5 comprenant une salle de séjour, quatre chambres, une salle d'eau, un water-closet, une cuisine, une buanderie, trois terrasses couvertes, située au 12 de la rue du Révérend Père BOILEAU - section Faubourg Blanchot, formant le lot n° 214 (référence cadastrale 446213-8624) provenant d'une partie du lot 36pie de la Presqu'Île de Nouméa, d'une superficie de 5,70 ares.

La vente de cette villa a été confiée par mandat simple à des professionnels de l'immobilier retenus par la Ville après mise en concurrence.

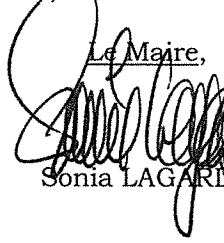
Ledit bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière par un expert agréé près la Cour d'Appel de Nouméa et par les agences immobilières mandataires de la Ville.

La meilleure offre a été transmise à la Commune par l'agence DPR Immobilier. Elle est présentée par Monsieur et Madame COLOMIES Benoît et Aurélie et s'élève au montant du mandat à 44.300.000 F/CFP, rémunération du mandataire comprise. Les diverses formalités se rapportant à l'acquisition sont aux frais et à la diligence des acquéreurs.

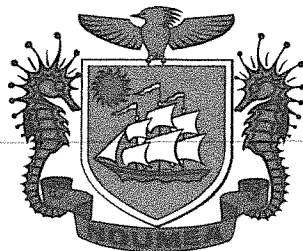
Considérant l'opportunité de sortir ce bien privé du parc immobilier de la Commune, il est proposé au conseil municipal d'approuver la promesse d'achat susvisée, au profit des époux COLOMIES, et d'habiliter le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié ainsi que tout document se rapportant à cette transaction.

Tel est l'objet du projet de délibération ci-joint que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Nouméa, le 14 mars 2018

Le Maire,

Sonia LAGARDE





VILLE DE NOUMEA

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

05 AVR. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-huit, le mardi 3 avril à 18 heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Sonia LAGARDE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

DATE DE CONVOCACTION 14.03.2018	Mme	Sonia LAGARDE	Mme	Karine DESTOURS
	M.	Jean-Pierre DELRIEU	Mme	Germaine NEWEDOU
	Mme	Kareen CORNAILLE	Mme	Christine BELLET
	M.	Marc MANSEL	M.	Henri OUILLEMON
	Mme	Chantal BOUYE	M.	Patrick SENS
	Mme	Diane BUI-DUYET	M.	Christophe DELESSERT
DATE D'AFFICHAGE 28.03.2018	Mme	Françoise SUVE	M.	Marc DESCHAMPS
	M.	Dominique SIMONET	Mme	Liliane CONDOUMY
	Mme	Anne-Christine CHIMENTI	M.	Philippe BLAISE
	M.	Marc ZEISEL	Mme	Isabelle LAFLEUR
	M.	Nicolas VIGNOLES	M.	Jean-Claude BRIAULT
	Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	Mme	Félicia BALLANGER
	M.	Tristan DERYCKE	M.	Charles ERIC
	Mme	Martine LAGNEAU	Mme	Dominique KORFANTY
	Mme	Tuilogona O'CONNOR	M.	Angélo PITO
	M.	Alexandre MACHFUL	Mme	Dina REY
	Mme	Janine BAJON	Mme	Mireille LEVY

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice	:	53	M.	Daniel LEROUX	Mme	Charlène SOERIP
			Mme	Patricia VAN RYSWYCK	Mme	Sabine KAGY
			M.	Mathieu OUANEMA	M.	André WAMO
Nombre de présents	:	34	M.	Pierre FAIRBANK	M.	Gaël YANNO
Nombre de votants	:	49	Mme	Valérie LAROQUE	Mme	Isabelle CHAMPMOREAU
(15 procurations)			M.	Christophe OBLED	M.	Gilles UKEIWE
			M.	Kalisito MUSUMUSU	Mme	Sonia BACKES
			M.	Christophe CHEVILLON	M.	Jonas TAOFIFENUA
			Mme	Laurène CASSAGNE	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI
			Mme	Jinezi Annie QAEZE		

Madame Diane BUI-DUYET a été élue secrétaire de séance.

autorisant la cession d'une villa de type F5 formant le lot n° 214, section Faubourg Blanchot au profit de Monsieur et Madame COLOMIES Benoît et Aurélie

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le - 3 AVR. 2018

VU la loi organique modifiée n° 99/209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 mars 1999,

VU la loi modifiée n° 99/210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 mars 1999,

VU le Code des Communes de la Nouvelle-Calédonie,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2017/690 du 5 septembre 2017 relative à la cession de biens immobiliers communaux sis sections Anse-Vata, Faubourg Blanchot, Logicoop et Ducos par mandat auprès d'agences immobilières,

VU le décret du 18 juin 1890 constituant le domaine communal,

VU l'appel à mise en concurrence d'agences immobilières lancé le 4 juillet 2017,

VU le procès-verbal d'attribution du 19 septembre 2017,

Vu la promesse d'achat des 4 et 5 janvier 2018,

VU la note explicative de synthèse n° 2018/44 du 14 mars 2018,

La Commission de l'Urbanisme, des Transports et de l'Intercommunalité entendue en séance du 21 mars 2018,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

05 AVR. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

ARTICLE 1^{er} /

Est autorisée la cession d'une villa édifiée de plain-pied de type F5 comprenant une salle de séjour, quatre chambres, une salle d'eau, un water-closet, une cuisine, une buanderie, trois terrasses couvertes, située au 12 de la rue du Révérend Père BOILEAU - section Faubourg Blanchot, formant le lot n° 214 (référence cadastrale 446213-8624) provenant d'une partie du lot 36pie de la Presqu'île de Nouméa, d'une superficie de 5,70 ares, au profit de Monsieur et Madame COLOMIES Benoît et Aurélie.

Le prix de cession dudit bien immobilier est fixé à 42.899.898 F/CFP net vendeur.

ARTICLE 2 /

Les acquéreurs devront procéder à l'acquisition du bien désigné à l'article 1^{er} dans un délai de six mois à compter de la notification de la présente délibération.

ARTICLE 3 /

L'inobservation de l'article 2, des conditions stipulées à la promesse d'achat, ou le retrait de ladite promesse entraîneront l'extinction des droits des intéressés sur le bien immobilier. Elle aura également pour effet de rendre automatiquement caduques les dispositions énoncées aux articles précédents.

ARTICLE 4 /

Les diverses formalités se rapportant à la présente acquisition sont aux frais et à la diligence des acquéreurs.

ARTICLE 5 /

Le délai de recours devant le Tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie contre le présent acte est de deux mois à compter de sa notification.

ARTICLE 6 /

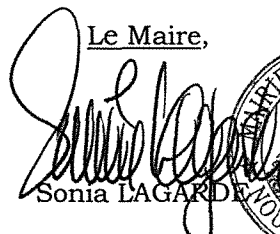
Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise à Monsieur le Commissaire Délégué de la République pour la province Sud et notifiée à Monsieur et Madame COLOMIES Benoît et Aurélie.

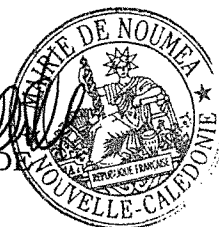
DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE - 3 AVR. 2018

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE - 5 AVR. 2018

Le Maire,


Sonia LAGARDE

DESTINATAIRES :

SUBD ADMINIS. SUD	- 1
D.F. (dont T.P.S.)	- 2
POLE AMENAGEMENT	- 1
D.U. (S.D.)	- 1
D.A.C.P.	- 1
S.I.G.	- 1
M. & MME COLOMIES	-
Benoît & Aurélie	- 1

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

05 AVR. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le - 5 AVR. 2018
au Commissaire Délégué
et notifié le 10 AVR. 2018

~~et / ou publié~~

est exécutoire de plein droit.



Pour le Maire et par délégation,


Anne-Christine CHIMENTI
9^e adjointe au Maire
chargée des finances

13727701
AB/CS/TF

PROMESSE D'ACHAT
Commune de NOUMEA/COLOMIES

ENTRE LES SOUSSIGNES

PROMETTANT

Monsieur Benoit **COLOMIES**, patenté, et Madame Aurélie **BERNIERE**, enseignante, son épouse, demeurant ensemble à NOUMEA (98800) 63 rue Clemen, PK7.

Nés savoir :

Monsieur à TOULOUSE (31000) le 14 décembre 1980,

Madame à NOUMEA (98800) le 11 avril 1986.

Mariés à la mairie de BOURAIL (98870) le 27 juin 2014 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jacques BOUTEFEU, notaire à NOUMEA (98800), le 9 mai 2014.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

ACQUEREURS à concurrence de moitié indivise chacun.

Tél : 98.16.91 (Mr) / 99.25.01 (Mme)

Courriel : colomiesb@gmail.com

BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE NOUMEA**, représentée par Madame Sonia **LAGARDE**
Agissant en sa qualité de Maire, pour le compte de ladite commune, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du conseil municipal n° 2017/690 du 5 septembre 2017

B: AB SL

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - . Par aucune des dispositions relatives au règlement des situations de surendettement des particuliers.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
 - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

TERMINOLOGIE

- Le terme « **PROMETTANT** » désigne Monsieur et Madame Benoit COLOMIES, lesquels s'engagent, pour une durée déterminée, à acheter et contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le terme « **BENEFICIAIRE** » désigne la **Commune de NOUMEA** laquelle accepte la promesse du **PROMETTANT** en tant que telle, sans prendre l'engagement de vendre, pour la durée de celle-ci.
- Le terme « **PROMESSE** » définit le présent contrat de promesse unilatérale d'achat en vertu duquel une personne, le **PROMETTANT**, s'engage à acquérir, moyennant un prix d'ores et déjà fixé, le **BIEN** appartenant à une autre personne, le **BENEFICIAIRE**, qui, pendant un certain délai fixé dans la promesse dispose d'une option qu'il peut lever librement.
- Le terme « **BIEN** » ou « **L'IMMEUBLE** » désigne l'immeuble objet de la présente promesse.

LESQUELS ont arrêté ainsi qu'il suit la présente convention stipulée indivisible :

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que la vente à intervenir est conditionnée par l'approbation préalable par le Conseil Municipal du prix de vente de chaque bien.

Afin de permettre l'obtention de cette approbation, Il est passé à la promesse d'achat.

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

Par ces présentes, le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE**, qui accepte la **PROMESSE** en tant que promesse, la faculté d'acquérir, dans le délai et aux conditions ci-après indiqués, le **BIEN** ci-après désigné.

Le **PROMETTANT** s'oblige à acquérir le **BIEN** ci-après désigné appartenant au **BENEFICIAIRE** sous les conditions suspensives ci-après stipulées.

DESIGNATION

Une **PROPRIETE BATIE** située à **NOUMEA (98800)** 12 Rue du R.P Bolleau comprenant :

BC AB GL

1°/ Un terrain, d'une superficie approximative de cinq ares soixante dix centiares (05a 70ca) à prélever d'une propriété de un hectare deux ares dix huit centiares (01ha 02a 18ca) formant le lot numéro **TRENTE SIX PARTIE (36pie)** du lotissement Presqu'île de NOUMEA,

Figurant à l'inventaire cadastral sous les références suivantes :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier, Lotissement ou Morcellement	Surface
649535-4298	36pie	Section FAUBOURG BLANCHOT LOTS PRESQU'ÎLE DE NOUMEA	01ha 02a 18 ca

2°/ Et les **constructions** y édifiées consistant en une maison de plain-pied à usage d'habitation de type F5 comprenant :

Salle de séjour, quatre chambres, salle d'eau, w.c, cuisine, buanderie, trois terrasses couvertes.

Le nouveau lot issu de la division foncière portera le numéro **DEUX CENT QUATORZE (214)** section Faubourg Blanchot, dont les limites seront les suivantes :

Descriptions des limites :

Au Nord : Une ligne droite 1-al-2 mesurant 26m 96

Au Sud-Est : Une droite 2-3 mesurant 35m 63

Au Sud-ouest : Une ligne mixte 3-4-5 faisant limite commune avec une partie de la limite d'emprise de la Rue du Révérend Père Bolleau, composée de :

1.une droite 3-4 mesurant 17m 48

2.un arc de cercle 4-5 mesurant 5m 05 de développement, de centre C et 77m 50 de rayon.

Au Nord-ouest : Une droite 5-1 mesurant 17m 21

Le sommet 1 étant le point de départ de la présente description des limites.

Tel que ceci figure au plan n° LV 1640 (01) ci-annexé.

COORDONNEES DES SOMMETS (SYSTEME LAMBERT NC)

N°	X	Y	Rayon	Matérialisation	coordonnées
1	446 824m42	213 656m75		Borne Industrielle	calculées
al	446 850m60	213 653m01		tube	calculées
2	446 851m11	213 652m93			calculées
3	446 825m10	213 628m58		Borne Industrielle	théoriques
4	446 814m00	213 642m08	77m50	clou	théoriques
5	446 810m92	213 646m08		Borne Industrielle	calculées
C	446 873m83	213 691m33			

Le plan du lot ainsi que le PV de délimitation du nouveau lot 214 établis par Monsieur Laurent VAUTRIN, géomètre-expert, sont demeurés annexés aux présentes après mention.

Annexe 1

Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses alsances, dépendances et Immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Une division foncière sera établie par un géomètre au seul frais du **BENEFICIAIRE** afin de détacher la partie du lot d'origine, objet des présentes.

BC AB SC

ELEMENTS RELATIFS
À LA CONSTRUCTION DES BIENS

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il a procédé sur l'assiette foncière sus-désignée à l'édification du **BIEN** objet des présentes, dans les conditions suivantes :

Permis de construire

Compte tenu de l'ancienneté des constructions, il n'a pas été retrouvé traces d'éventuelles autorisations d'urbanisme qui auraient été délivrées préalablement à leur édification.

Le **PROMETTANT** déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

DECLARATION DU BENEFICIAIRE
QUANT AUX TRAVAUX

Le **BENEFICIAIRE** déclare que, depuis qu'a été édifié le **BIEN** objet des présentes, il n'a entrepris aucuns travaux qui auraient nécessité la délivrance d'un permis de construire et/ou d'autorisations administratives ainsi que la souscription d'une police d'assurance décennale conformément à la délibération n°591 du 1^{er} décembre 1983, modifiée par la délibération n°667 du 28 juin 1984.

DECLARATION DU BENEFICIAIRE QUANT AUX PROCEDURES

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'existe aucune procédure en cours, de quelque nature que ce soit, entre lui et les propriétaires des fonds voisins relativement au **BIEN** objet des présentes.

Si cette déclaration se révélait inexacte, le **BENEFICIAIRE** en subirait toutes les conséquences juridiques et financières, de manière à ce que le **PROMETTANT** ne soit jamais inculqué à ce sujet.

DECLARATIONS PAR LE BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** fait les déclarations ci-après :

1°) Zone Maritime

Que le bien objet des présentes n'est pas situé en bordure de zone maritime.

2°) Périmètre de protection

Que le bien objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre de protection autour d'un captage d'eau.

3°) Assainissement

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le **BIEN** n'est pas raccordé au réseau public des eaux usées (tout à l'égout) et précise qu'il utilise un assainissement individuel de type fosse septique.

Il précise n'avoir reçu aucune mise en demeure de raccordement au réseau public des eaux usées de la Commune.

Le **PROMETTANT** déclare avoir connaissance de la situation du **BIEN** au regard de l'assainissement et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **BENEFICIAIRE** à ce sujet.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** présentement vendu appartient à la **Commune de NOUMEA**, **BENEFICIAIRE** aux présentes, savoir :

- les constructions, pour les avoir fait édifier sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur,

BC AB SC

-Le terrain au moyen de l'attribution qui lui a été faite avec un plus grand ensemble aux termes du décret du 18 juin 1890 portant constitution du Domaine Communal de la Ville de NOUMEA et pour n'en avoir jamais été distrait depuis lors.

PROPRIETE ET JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** sera propriétaire du **BIEN** ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective, **ledit BIEN devant être libre de toute location, habitation ou réquisition quelconque pour le jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes**

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

A/ À la charge du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter les certificats de radiation desdites inscriptions dans les meilleurs délais.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers le **PROMETTANT** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

B/ À la charge du PROMETTANT

Le **PROMETTANT**, sauf à tenir compte de ce qui a pu être indiqué ci-dessus :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes sans aucune garantie de la part du **BENEFICIAIRE** pour raison :

. Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés,
. Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

. Soit même de la surface du **BIEN** vendu ou de celle du terrain sur lequel il est édifié, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte du **PROMETTANT**, sans aucun recours contre le **BENEFICIAIRE** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever l'immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls personnels, sans recours contre le **BENEFICIAIRE**, sans que la présente clause puisse conférer à des tiers d'autres ou de plus amples droits qu'il n'en résulterait de titres réguliers non prescrits ou de la loi, et sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant, en faveur du **PROMETTANT**, du Sénatus Consulte du sept juillet mil huit cent cinquante-six, qu'il pourra toujours invoquer.

- Sera subrogé dans tous les droits du **BENEFICIAIRE** relativement au **BIEN**.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **BENEFICIAIRE** le prorata de la contribution foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

BC AB 82

- Paiera tous les frais, droits et émoluments du présent acte, de ses suites et conséquences.

- Fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés par le **BENEFICIAIRE** relativement au **BIEN**.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **BENEFICIAIRE**.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **QUARANTE QUATRE MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (44.300.000 CFP)** qui sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par le **PROMETTANT**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après, lesquelles devront être réalisées à la date prévue pour la réitération par acte authentique des présentes, éventuellement prorogée :

- Que des titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes pouvant grever l'**IMMEUBLE** et en diminuer la valeur.

- Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé, étant fait observer que la purge sera effectuée par les soins du Notaire rédacteur des présentes.

- Que l'état hypothécaire préalable à la signature de l'acte ne révèle pas d'inscriptions dont la charge serait supérieure au prix et au coût des radiations d'inscriptions à effectuer, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

- Que le **BENEFICIAIRE** justifie d'un droit de propriété incommutable, et qu'il dispose de la pleine capacité à signer une vente amiable.

- Que le **BENEFICIAIRE** obtienne la division foncière afin de détacher la partie objet des présentes. Les frais de géomètre seront à sa seule charge.

- Le rédacteur des présentes déclare que l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation résultant de l'Ordonnance de Monsieur le Président de la République n°2013-516 du 20 juin 2013 est entré en vigueur dans les termes ci-après littéralement transcrits: « *En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu dans la réglementation de Nouvelle-Calédonie, en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante* ».

En outre et aux termes de ses recherches, le rédacteur des présentes rappelle qu'aucune législation sur un état amiantifère n'est, à ce jour, applicable en Nouvelle-Calédonie.

RE AB

SC

De ce fait, si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, les dispositions permettant l'application dudit article L 271-4, devait être décidée, le **BENEFICIAIRE** ne pourra s'exonérer de sa garantie des vices cachés, uniquement par la fourniture de cet état.

En conséquence, la présente promesse d'achat sera soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un état mentionnant l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Si un tel état, accompli aux frais et diligences du **BENEFICIAIRE**, venait à révéler la présence d'amiante, le **PROMETTANT** aura alors la possibilité de renoncer, sans indemnité, à effectuer la présente acquisition.

- Que le **PROMETTANT** soit en vie au moment de la levée de l'option.

- Que le **BIEN** soit libre de toute location ou occupation.

CONDITION SUSPENSIVE
D'OBTENTION DE PRET

en application des dispositions
de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979
relative à l'information et à la protection
des emprunteurs dans le domaine immobilier

Le **PROMETTANT** déclare avoir été Informé, des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix et des frais d'acte de cette acquisition, à un prêt rentrant dans le champ d'application la loi n°79-596 du 13 juillet 1979 et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant du prêt maximum : **quarante-quatre millions trois cent mille francs pacifique (44.300.000 FCFP)**
- Durée maximum du prêt : 15 ans
- Taux nominal d'intérêt fixe maximum : 2,50% l'an (hors assurances)
- Obtention d'une assurance décès-invalidité.

En conséquence, la présente promesse d'achat est soumise en faveur du **PROMETTANT** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention de ce prêt.

I - Obligations de l'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

Afin d'obtenir le prêt dans les meilleurs délais, et de permettre une mise en place compatible avec la date-butoir ci-après prévue pour la signature de l'acte authentique de vente, le **PROMETTANT** s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande et à en justifier au **BENEFICIAIRE** dans un délai de **quinze (15) jours à compter des présentes**.

Le **PROMETTANT** devra Informer sans retard le **BENEFICIAIRE** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

II - Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu au sens de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979 et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque au **PROMETTANT** de l'offre écrite, telle que prévue à ladite loi, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard le **trente mars deux mille dix-huit (30/03/2018)**

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

BC AB SL

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de mettre le **PROMETTANT** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être signifiée par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra judiciaire au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **PROMETTANT** n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques sans autre formalité, si bon semble au **BENEFICIAIRE** qui pourra alors librement remettre les biens immobiliers à la vente.

A défaut de réalisation de la présente condition suspensive, le séquestre restituera le dépôt de garantie au **PROMETTANT**, immédiatement et sans aucune retenue ni indemnité.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt du **PROMETTANT**, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au **BENEFICIAIRE** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à ladite loi.

Au cas où le **PROMETTANT** userait de la faculté de substitution ci-après stipulée, il ne pourrait le faire qu'aux conditions ci-dessus fixées, sans que cela puisse allonger les délais ci-dessus prévus.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Ainsi qu'il vient d'être dit, le prix de vente s'élève à la somme de	44.300.000
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte de vente en fonction du régime fiscal choisi par l' ACQUEREUR qui est le régime de DROIT COMMUN s'élevant à.....	4.780.000
- la provision sur frais relatifs au prêt envisagé s'élevant à la somme de.....	430.000
A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.	
Le total de ces postes s'établit à la somme de.....	<u>49.510.000</u>

1°) Frais de vente

Le rédacteur des présentes précise que le montant de la provision des frais relatifs à la vente a été déterminé en fonction du régime de droit commun auquel **LE PROMETTANT** déclare se soumettre, ainsi qu'en fonction des droits d'enregistrement, centimes additionnels et autres taxes en vigueur à ce jour, et qu'en cas de modification de ces taux ou taxes, la provision des frais sera ajustée pour tenir compte de cette modification.

2°) Concernant les frais relatifs au prêt envisagé

Il est ici précisé que le montant de la provision des frais relatifs au prêt envisagé par le **PROMETTANT** a été déterminé pour un prêt d'un montant de 44.300.000 F CFP, qui serait garanti par une inscription hypothécaire.

Pour le cas où le prêt serait d'un montant différent de celui envisagé, et/ou que les garanties demandées par l'établissement prêteur seraient différentes, le montant de cette provision de frais devra être recalculé.

BC AB 82

PLAN DE FINANCEMENT

Le **PROMETTANT** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée au moyen d'un prêt bancaire et de deniers personnels ou assimilés.

MODALITÉS LÉGALES DES RÈGLEMENTS FAITS AU NOTAIRE

Le **PROMETTANT** déclare en outre être parfaitement informé que, conformément aux articles L. 112-6-1, R. 712-5 et R.740-1 du Code monétaire et financier, les paiements d'un montant supérieur à 357.995 FCFP reçus par un notaire, pour le compte des parties à un acte reçu en la forme authentique et donnant lieu à publicité foncière, doivent être assurés par virement préalablement à toute signature sur le compte de l'Office Notarial, précisant le nom du payeur à l'origine du paiement, le nom du bénéficiaire du virement ainsi qu'un libellé d'opération, comportant l'objet du paiement et la désignation de l'acte.

CLAUSE PENALE

Au cas où **LE PROMETTANT**, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, il devra verser à l'autre partie la somme de **QUATRE MILLIONS QUATRE CENT TRENTÉ MILLE FRANCS PACIFIQUE (4.430.000 FCFP)** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil.

Il est précisé que la présente clause ne peut priver **LE BÉNÉFICIAIRE** de la possibilité de poursuivre **LE PROMETTANT** en exécution de la vente.

DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, il n'a été versé aucun dépôt de garantie.

FRAIS

Le **PROMETTANT** payera tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes conventions et de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

D'un commun accord, les frais, débours et honoraires taxes incluses, sont évalués à la somme de **VINGT MILLE FRANCS (20.000 F-CFP)** pour le présent compromis. Ils sont intégralement dus par le **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** verse ce jour à la SCP BERNIGAUD et BERGEOT, Notaires associés, la somme de **VINGT MILLE FRANCS (20.000 F-CFP)**.

Sur cette somme, **DIX MILLE FRANCS PACIFIQUE (10.000 F-CFP)** sont versés à titre d'avance sur les débours et **DIX MILLE FRANCS PACIFIQUE (10.000 F-CFP)** TSS incluse sont versés au titre des honoraires dus au notaire en rémunération de la rédaction des présentes. Toutefois cette rémunération ne sera exigible qu'en cas de non réalisation de la vente dans les délais prévus aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

Ces honoraires sont acceptés par le **PROMETTANT** conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté n°78-321/CG du 26 septembre 1978 portant fixation du tarif des notaires en Nouvelle-Calédonie.

Il est rappelé que si la vente se réalise, les frais prévisionnels d'actes, indiqués ci-dessus au paragraphe **FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**, seront versés au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente en la comptabilité du notaire soussigné.

BC AB SC

ENGAGEMENT IRREVOCABLE DU PROMETTANT

Le **PROMETTANT**, dont l'engagement est ferme et définitif, ne pourra en aucun cas se refuser à signer l'acte de vente ; la présente convention ne pourra faire l'objet d'aucune rétractation de la part du **PROMETTANT**.

En outre, la **PROMESSE** constituant une obligation de faire ou de ne pas faire de la part du **PROMETTANT**, celui-ci renonce expressément à l'application de l'article 1142 du Code civil qui prévoit : *"Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur"*.

DUREE DE LA PROMESSE – LEVEE DE L'OPTION

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après, la demande de réalisation de la vente pourra intervenir jusqu'au **vingt huit juin deux mille dix-huit (28/06 /2018) à 17 heures**, sauf l'effet de la prorogation de délai automatique ci-après convenu.

Ce délai passé sans que le **BENEFICIAIRE** ait demandé la réalisation de la vente, la **PROMESSE** sera de plein droit considérée comme caduque et le **PROMETTANT** sera délié de ses obligations sans être tenu de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander la réalisation de la vente avant l'expiration du délai sus-indiqué dans les hypothèses suivantes :

1^{ère} hypothèse : soit par levée d'option faite par acte extra-judiciaire, ou par simple lettre remise contre décharge ou encore par lettre recommandée avec avis de réception, dans ce dernier cas le récépissé de la poste fera preuve de date.

Dans ce cas, si la réalisation de la vente est demandée dans le délai imparti, la vente devra être constatée par l'acte authentique à recevoir dans les trente (30) jours de la demande de réalisation de la vente.

Passé ce délai sans que l'acte de vente ait été régularisé, chacune des parties pourra y astreindre l'autre par tous moyens et voies de droit.

2^{ème} hypothèse : soit encore par la signature de l'acte de vente qui, de convention expresse entre les parties, sera reçu irrévocablement par le seul ministère de l'un des associés de la Société Civile Professionnelle "Office Notarial Philippe BERNIGAUD & Antoine BERGEOT, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à la résidence de NOUMEA, 85, Route de l'Anse Vata, librement choisi par elles d'un commun accord, chacun des soussignés d'interdisant expressément, sans l'accord de l'autre, l'intervention ultérieure d'un autre notaire de la place.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **PROMETTANT** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé au **PROMETTANT** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit.

DECES DU PROMETTANT

Pour le cas où le **PROMETTANT** viendrait à disparaître avant la réalisation authentique des présentes, la présente promesse sera alors automatiquement caduque, sans indemnité, et le dépôt de garantie sera alors restitué à sa succession.

DECLARATIONS DIVERSES

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

BC AB SC

- que le **BIEN IMMOBILIER** objet des présentes est libre de toute inscription, saisie ou autre.

- que le **BIEN** dont s'agit n'est pas appelé à être, à sa connaissance, l'objet d'une procédure judiciaire, administrative, ou d'expropriation, ou encore de la constitution d'une servitude d'utilité publique.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER **OBLIGATION DE GARDE**

Pendant toute la durée des présentes, le **BENEFICIAIRE** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit du **PROMETTANT**.

OBLIGATIONS DE GARDE DU BENEFICIAIRE JUSQU'A **L'ENTREE EN JOUISSANCE DU PROMETTANT**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de du **PROMETTANT**, le **BIEN** vendu demeurera sous la garde et possession du **BENEFICIAIRE**.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

1°) Eléments d'équipement

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à laisser dans le **BIEN** vendu tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les biens ci-après désignés existent :

- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte-chaussures) ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, plantes et fleurs en terre ;
- les bancs de pierre et les vasques en pierre
- les antennes et paraboles extérieures de télévision ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de climatisation ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe ;

Le **BENEFICIAIRE** et le **PROMETTANT** conviennent dès à présent d'organiser une visite des lieux juste avant la prise de jouissance du bien vendu, afin notamment de s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

2°) Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** vendu indispensables pour y habiter : climatisation, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- entretenir le **BIEN** vendu et ses abords ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

BC AB SL

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'intermédiaire de l'agence Immobilière "DPR IMMOBILIER" sise à NOUMEA.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser la rémunération de négociation convenue d'accord parties.

Cette rémunération sera payée le jour où la vente sera définitivement conclue, sur les premiers fonds de la vente par les soins du notaire chargé de recevoir cet acte.

FRAIS

Le **PROMETTANT** payera tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes conventions et de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

REQUISITION

BENEFICIAIRE et **PROMETTANT** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment que la présente promesse exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

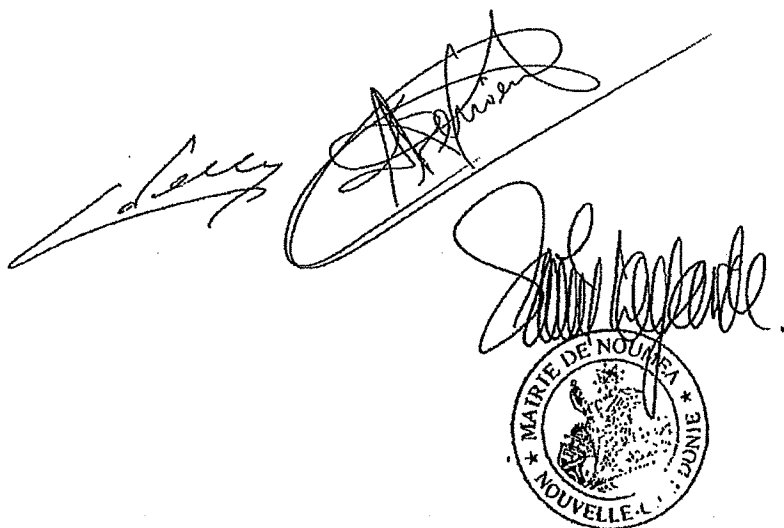
Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

FAIT à NOUMEA.

Pour le **PROMETTANT** le 04/01/18

Pour le représentant du **BENEFICIAIRE** le 05/01/18

En un seul exemplaire qui demeurera en la possession du notaire chargé de la vente qui en délivrera copie.





Géomètres experts

VAUTRIN



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
NOM DE L'ARTISAN

NOUMEA, LE 22 NOVEMBRE 2017

DIVISION DE LOT

LOT N°214 DE LA SECTION FAUBOURG BLANCHOT

Localité : Commune de NOUMEA

Section : FAUBOURG BLANCHOT

Provenance cadastrale : partie du lot n°36pie de la Presqu'île de NOUMEA (1ha 02a 18ca) de 1ha 02a 16ca

Numéro d'inventaire : 446213-8624

Superficie : Cinq ares soixante-dix centiares (5a 70ca)

DESCRIPTION DES LIMITES

AU NORD : Une ligne droite 1-al-2 mesurant 26m96.

AU SUD-EST : Une droite 2-3 mesurant 35m63.

AU SUD-OUEST : Une ligne mixte 3-4-5 faisant limite commune avec une partie de la limite d'emprise de la Rue du Révérend Père Boileau, composée de :

1. une droite 3-4 mesurant 17m48,

2. un arc de cercle 4-5 mesurant 5m05 de développement, de centre C et 77m50 de rayon.

AU NORD-OUEST : Une droite 5-1 mesurant 17m21.

Le sommet 1 étant le point de départ de la présente description des limites.

Tel que ceci figure au plan n°LV1640 (01), ci-annexé.

COORDONNEES DES SOMMETS (SYSTEME LAMBERT NC)

N°	X	Y	Rayon	Matérialisation	Coordonnées
1	446 824m 42	213 656m 75		borne industrielle	calculées
al	446 850m 60	213 653m 01		tube	calculées
2	446 851m 11	213 652m 93			calculées
3	446 825m 10	213 628m 58		borne industrielle	théoriques
4	446 814m 00	213 642m 08	77m 50	clou	théoriques
5	446 810m 92	213 646m 08		borne industrielle	calculées
C	446 873m 83	213 691m 33			

Laurent VAUTRIN
Géomètre Expert

CABINET CELTIS SARL capital 1 500 000 F XPF
10, rue Bichat Quartier Latin - BP 2584 - 98846 Nouméa Cedex
Tél. : 28.27.28 - Fax : 28.83.27
Mél : geometres@vautrin.nc

Ridet 589 747 092 - RCS 2000 B 589 747
SG : 18319 06702 02069501019 29

COMMUNE DE NOUMEA

SECTION FAUBOURG BLANCHOT

Lot n°36^{pie} de la Presqu'île de Nouméa

DIVISION DE LOT

LOT N°214 DE LA SECTION FAUBOURG BLANCHOT

