

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

OBJET : Cession d'une villa de type F4 formant le lot n° 354, section LOGICOOP
au profit de Monsieur Rock HAOCAS

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, la Ville de Nouméa envisage de céder à titre onéreux une villa édifiée de plain-pied de type F4 d'une superficie habitable de 93 m² avec un garage fermé de 19,25 m², une buanderie de 4,32 m², une terrasse couverte de 12 m² et un hall arrière de 6,30 m² (superficie totale des annexes 41,87 m²) sise au 6, rue Pierre Bourgoïn - section LOGICOOP, édifiée sur un terrain d'une superficie de 7 ares 11 centiares, formant le lot n° 354 (NIC : 647540-0304), anciennement lot n° 1PIE de la section LOGICOOP et provenant du lot 1 de ladite section. Ce lot bénéficie d'une servitude de passage et de réseaux divers grevant le lot n° 325 appartenant à la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC).

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.

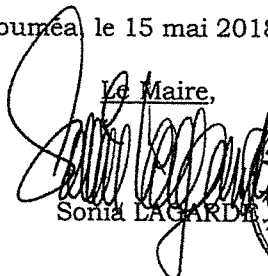
Ledit bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière par un expert agréé près la Cour d'Appel de Nouméa et par les agences immobilières mandataires de la Ville.

La meilleure offre a été transmise à la Ville par l'agence DPR Immobilier. Elle est présentée par Monsieur Rock HAOCAS et s'élève au montant du mandat à 22.000.000 F/CFP, rémunération du mandataire comprise. Les diverses formalités se rapportant à l'acquisition sont aux frais et à la diligence de l'acquéreur.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver l'offre d'achat susvisée, au profit de Monsieur HAOCAS Rock, 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 15 mai 2018

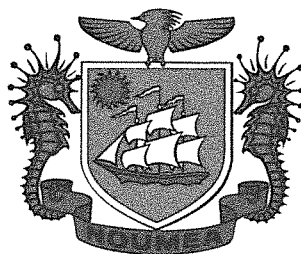
Le Maire,

Sonia LAGARDE



Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

14 JUIN 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ



VILLE DE NOUMEA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-huit, le mardi 12 juin 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 CONVOCATION 04.06.2018	Mme	Sonia LAGARDE	Mme	Karine DESTOURS
	M.	Jean-Pierre DELRIEU	Mme	Christine BELLET
	Mme	Kareen CORNAILLE	M.	Henri OUILLEMON
	Mme	Chantal BOUYE	Mme	Laurène CASSAGNE
	Mme	Diane BUI-DUYET	M.	Marc DESCHAMPS
DATE D'AFFICHAGE 06.06.2018	Mme	Françoise SUVE	Mme	Liliane CONDOUMY
	M.	Dominique SIMONET	M.	Gaël YANNO
	Mme	Anne-Christine CHIMENTI	M.	Philippe BLAISE
	Mme	Patricia VAN RYSWYCK	Mme	Isabelle CHAMPMOREAU
	M.	Tristan DERYCKE	M.	Jean-Claude BRIAULT
	Mme	Tuilogona O'CONNOR	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI
	Mme	Valérie LARQUE	Mme	Dominique KORFANTY
	M.	Alexandre MACHFUL	M.	Angélo PITO
	M.	Christophe OBLED	M.	Hnadriane HNADRIANE
	M.	Kalisito MUSUMUSU		

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de		M.	Marc MANSEL	M.	Patrick SENS
conseillers en exercice	: 53	M.	Daniel LEROUX	M.	Christophe DELESSERT
		M.	Marc ZEISEL	Mme	Jinezi Annie QAEZE
Nombre de présents	: 29	M.	Nicolas VIGNOLES	Mme	Charlène SOERIP
Nombre de votants	: 44	Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	M.	André WAMO
(15 procurations)		Mme	Martine LAGNEAU	Mme	Isabelle LAFLEUR
		M.	Pierre FAIRBANK	Mme	Sonia BACKES
		M.	Mathieu OUANEMA	Mme	Félicia BALLANGER
		Mme	Sabine KAGY	M.	Jonas TAOFIFENUA
		Mme	Janine BAJON	M.	Charles ERIC
		Mme	Germaine NEWEDOU	Mme	Dina REY
		M.	Christophe CHEVILLON	Mme	Mireille LEVY

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

DELIBERATION N° 2018/ 478
autorisant la cession d'une villa de type F4 située à LOGICOOP
au profit de Monsieur Rock HAOCAS

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **12 JUIN 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 l'acte d'échange du 28 août 1985,

VU l'acte portant constitution de servitude au profit du lot n° 354, sur le lot n° 325 sis section Logicoop des 1^{er} mars (et 10 février 2017),

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

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

VU la promesse d'achat du 16 avril 2018,

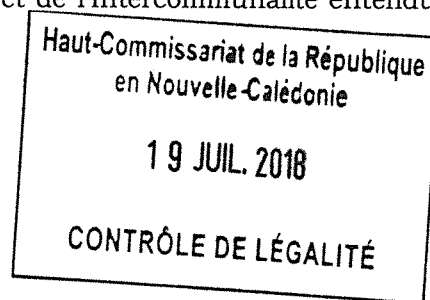
VU les mandats de vente des 26 octobre 2017 et 4 avril 2018,

VU la note explicative de synthèse n° 2018/85 du 15 mai 2018,

La Commission de l'Urbanisme, des Transports et de l'Intercommunalité entendue en séance du 24 mai 2018,

Après en avoir délibéré,

D E C I D E :



ARTICLE 1^{er} /

Est autorisée la cession d'une villa édifiée de plain-pied de type F4 d'une superficie habitable de 93 m² avec un garage fermé de 19,25 m², une buanderie de 4,32 m², une terrasse couverte de 12 m² et un hall arrière de 6,30 m² (superficie totale des annexes 41,87 m²) sise au 6, rue Pierre Bourgoïn - section LOGICOOP, édifiée sur un terrain d'une superficie de 7 ares 11 centiares, formant le lot n° 354 (NIC : 647540-0304), anciennement lot n° 1PIE de la section LOGICOOP et provenant du lot 1 de ladite section, au profit de Monsieur Rock HAOCAS. Ce lot bénéficie d'une servitude de passage et de réseaux divers grevant le lot n° 325 appartenant à la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie (SIC).

Le prix de cession dudit bien immobilier est fixé à 21.304.000 F/CFP net vendeur.

ARTICLE 2 /

L'acquéreur devra 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 l'offre d'achat ou le retrait de ladite offre entraîneront l'extinction des droits de l'intéressé 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 de l'acquéreur.

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 et de sa publication.

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, publiée par voie d'affichage et notifiée à Monsieur Rock HAOCAS.

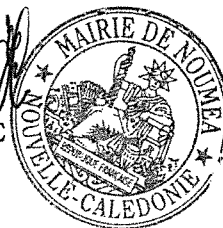
DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE **12 JUIN 2018**

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE **13 JUIN 2018**

Le Maire,

Sonia LAGARDE

DESTINATAIRES :

SUBD. ADMINIS. SUD	- 1
D.F. (dont T.P.S.)	- 2
POLE AMENAGEMENT	- 1
D.A.C.P.	- 1
D.U. (S.D.)	- 1
S.I.G.	- 1
Monsieur Rock HAOCAS	- 1
AFFICHAGE	- 1



Le Maire certifie que par le présent acte
 ayant été transmis le **14 JUIN 2018**
 au Commissaire Délégué
 et notifié le **21 JUIN 2018**
 et / ou publié le **15 JUIN 2018**
 est exécutoire de plein droit.

Pour le Maire et par délégation,

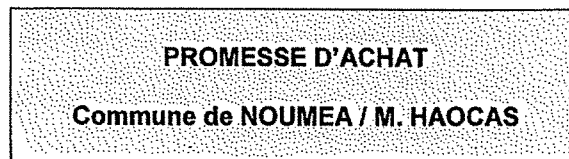
Anne-Christine CHIMENTI
 9^e adjointe au Maire
 chargée des finances



CS
137834



13783401
AB/CS/TF



ENTRE LES SOUSSIGNES

PROMETTANT

Monsieur Rock Manojé **HAOCAS**, directeur de programme à l'OPT,
demeurant à DUMBEA (98835), 169 Rue Paul Klein, Dumbéa sur mer.
Né à LIFOU (98820) le 17 août 1971.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Est présent à l'acte.

Tél : 50.05.01

Courriel : rohaocas@free.fr

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

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.

SR H.R.

- 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 Rock **HAOCAS**.

- 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 du 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 **BÉNÉFICIAIRE**, 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

A NOUMEA (98800), 6 rue Pierre Bourgoïn, Logicoop,

Une **PROPRIETE BATIE**, comprenant :

1°/ Un terrain formant le lot **TROIS CENT CINQUANTE QUATRE (354)** de la section Logicoop, (anciennement lot 1Pie de la section Logicoop, et provenant du lot 1 de ladite section, lui-même provenant pour 1ha 14a 64ca du lot 202 de Logicoop, 74a 71ca du lot 203 de logicoop, 2ha 03a 83ca du lot 221 de Logicoop, 73a 36ca d'un lot sans n° de NOUMEA) d'une superficie approximative, ce compris le sol des constructions, de SEPT ares ONZE centiares (07a 11ca).

SL H.R.

Ledit terrain figurant à l'inventaire cadastral sous les références suivantes :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier, Lotissement ou Morcellement	Surface
647540-0304	354	LOGICOOP	07a 11ca

2°) Et les **constructions** y édifiées consistant en une villa F4 en dur d'environ 93 m² comprenant : cuisine-séjour, trois chambres, wc, un dégagement, une buanderie.

Un garage

Un hall arrière.

Une terrasse couverte

Un plan du lot est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Annexe 1

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, 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 relatées aux présentes.

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

Un permis de construire a été enregistré le 05 décembre 1979 sous le n°4991.

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 inquiété 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.

H.R. 

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.

Les parties se reconnaissent parfaitement informées des dispositions du Règlement de l'Assainissement (RA) de la Ville de NOUMEA applicable depuis le 1^{er} janvier 2016, lequel règlement oblige notamment les usagers à se raccorder directement sur le réseau d'eaux usées dans un délai de deux ans, en déconnectant les ouvrages de traitement individuel (fosse septique, percolateur, lit filtrant, ...). Ce délai de deux ans court à compter de la date du courrier d'information envoyé par la Ville de NOUMEA après la mise en service du réseau de collecte. Sur demande de l'usager, les agents du bureau "raccordement et permis de construire" se rendent chez les particuliers pour établir un diagnostic assainissement à charge en suite à l'usager de réaliser un devis pour la réalisation des travaux de raccordement aux regards de branchement des eaux usées et des eaux pluviales. Les travaux de raccordement des réseaux privés aux regards de branchement, et leur entretien, sont aux frais exclusifs du propriétaire du bâtiment concerné.

Il est extrait d'un courriel en date du 12 avril 2018 adressé par les Services techniques de la Mairie de NOUMEA, au notaire rédacteur des présentes ce qui suit littéralement transcrit :

« Cette parcelle est raccordable immédiatement. »

Le **PROMETTANT** s'engage d'ores et déjà à faire son affaire personnelle des frais de raccordement aux réseaux séparatifs d'assainissement, déchargeant le **BENEFICIAIRE** de toute responsabilité, notamment financière, à cet égard.

ORIGINE DE PROPRIETE

La Commune de **NOUMEA** est propriétaire du bien immobilier ci-dessus désigné, objet des présentes, pour en avoir été attributaire, avec un plus grand ensemble, du Territoire de la Nouvelle-Calédonie et Dépendances, à titre d'échange, contre divers biens immobiliers.

Aux termes d'un acte administratif en date à NOUMEA du 28 août 1985.

Une ampliation dudit acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de NOUMEA le 9 septembre 1985, volume 1595, numéro 18.

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.

4.2. 82

- 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.

Etant ici précisé que dans un acte reçu par Maître Philippe BERNIGAUD, les 10 février et 1^{er} mars 2017, il a été constitué la servitude ci-après littéralement repris :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

Il est créé une servitude de passage et de réseaux divers (eau, électricité, téléphone, assainissement, internet) au profit du lot n°354 de la section Logicoop (fonds dominant), dont l'emprise figure en points bleus sur le plan, ainsi que sur le procès-verbal de délimitation dressés par Monsieur Laurent VAUTRIN, géomètre expert à NOUMEA (98800), en décembre 2016, lesdites pièces étant demeurées annexées aux présentes après mention.

Annexe 2

Le droit de passage et de réseaux est concédé à titre de servitude réelle et perpétuelle sur une bande de terre de largeur variable et d'une emprise d'environ trois ares et soixante-dix-neuf centiares (03a 79ca), telle que matérialisée sur le plan annexé sous la côte 2.

Il est en outre précisé que le lot n°354 de la section Logicoop bénéficie également d'une servitude d'appui et de surplomb électrique telle que matérialisée en teinte rouge sur le plan, ainsi que d'une servitude de surplomb de ligne téléphonique telle que matérialisée en teinte beige sur le plan.

Charges et conditions de servitude

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction par les propriétaires du fonds dominant, les membres de leurs familles, leurs domestiques et employés, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci, et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

H.2 

Le propriétaire actuel du fonds dominant, puis ultérieurement les propriétaires successifs du fonds dominant pourront raccorder ledit fonds aux réseaux de distribution d'eau, d'assainissement, d'électricité, de téléphone, d'internet, en faisant passer tous câbles et lignes nécessaires à cet effet sur la partie du fonds servant ci-dessus définie à charge pour ces derniers de remettre le terrain en l'état après réalisation des travaux.

Coût d'entretien et de réparation

L'assiette du droit de passage devra être continuellement entretenue en bon état de viabilité.

Tous les frais relatifs à ladite servitude, d'entretien, de réparation ou autres, seront répartis entre les fonds utilisateurs au prorata du nombre d'unités d'habitation édifiées sur chaque parcelle (fonds dominant et fonds servant)

Etant précisé que les frais de réfection de cette servitude qui seraient rendus nécessaires à la suite de dégradations consécutives à un usage anormal, volontaire ou non, notamment par le passage d'engins de chantier et autres, seront à la charge exclusive de l'auteur desdites dégradations.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité. »

- 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.

- 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 **VINGT-DEUX MILLIONS DE FRANCS PACIFIQUE (22 000 000 F-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 l'**ACQUEREUR**, 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.

SL H.R

- 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.

- 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.

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 présence 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 de cette acquisition, à un ou plusieurs prêt(s) rentrant dans le champ d'application la loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979 et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant du prêt : **VINGT-TROIS MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT MILLE FRANCS PACIFIQUE (23 980 000 F-CFP)**

- Durée du prêt minimum : **25 ANS**

- Taux nominal d'intérêt maximum: **2,4 % l'an (hors assurances)**

- Assurance décès-invalidité

H.R. CR

En conséquence, le présent compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** 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 évènement 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 **vingt juillet deux mille dix-huit (20/07/2018)**.

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.

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	22 000 000
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 le PROMETTANT qui est le régime du PRIMO ACCEDANT , s'élevant à.....	1 700 000
- la provision sur frais relatifs au prêt envisagé s'élevant à la somme de.....	280 000
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.	

 H.R

Le total de ces postes s'établit à la somme de.....	23 980 000
---	------------

PLAN DE FINANCEMENT

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

AVERTISSEMENTS AU PROMETTANT CONCERNANT LES FRAIS

1°) Régime primo-accédant

« DECLARATIONS FISCALES (régime « Primo-accédant »)

1°) Soumission au régime primo-accédant :

Le **PROMETTANT** déclare vouloir bénéficier des dispositions prévues aux articles Lp 281 et 282 du Code des Impôts de Nouvelle Calédonie, et du taux des droits d'enregistrements prévu par l'article R 283-II dudit Code, relatifs à la première acquisition d'un immeuble affecté à l'habitation principale, tels qu'institués par la loi du pays n°2007-1 du 9 janvier 2007 modifiée par la loi du pays n°2010-14 du 16 décembre 2010 et complétée par la délibération du Congrès de la Nouvelle-Calédonie n°144 en date du 1^{er} septembre 2011 publiée au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie le 9 septembre 2011.

2°) Déclarations et engagements de le PROMETTANT:

Conformément à l'article Lp 281-II du Code des Impôts de Nouvelle Calédonie :

1°) Le **PROMETTANT** déclare sur l'honneur qu'il s'agit pour lui, tant directement qu'indirectement au travers d'une société civile immobilière ou d'une société d'attribution à laquelle il est ou a été associé, de la première acquisition d'un immeuble, hors indivision successorale.

A l'appui de cette déclaration, il est demeuré annexé aux présentes un état des transcriptions du chef de le **PROMETTANT** délivré depuis moins de trois mois par le service de la publicité foncière de NOUMEA. Annexe ...

2°) Le **PROMETTANT** s'engage expressément à affecter l'immeuble acquis à son usage exclusif d'habitation principale pendant un délai de cinq (5) ans à compter de la date des présentes.

3°) Sanctions en cas de fausse déclaration et/ou de non respect des engagements :

Si, dans le délai de cinq (5) ans à compter de la date d'acquisition, il est constaté que tout ou partie de l'immeuble acquis est affecté, même temporairement, à un usage autre que l'habitation principale du **PROMETTANT**, notamment à un usage professionnel, commercial, ou à une location, le **PROMETTANT** sera alors tenu d'acquitter immédiatement les droits de mutation dont il a été dispensé, conformément à l'article Lp 282-I du Code des Impôts de Nouvelle Calédonie.

Ce complément de droits sera calculé par rapport au taux de droit commun, augmenté d'un droit supplémentaire de un pour cent (1%) sur le prix d'acquisition (ou la valeur vénale si elle est supérieure), et de l'intérêt de retard prévu à l'article Lp 1052 du Code des Impôts de Nouvelle Calédonie.

Il en sera de même en cas de revente de l'immeuble dans le délai de cinq (5) ans, comme en cas de partage de l'immeuble du fait du cédant co-partageant ou de cession à titre onéreux ou par donation d'un droit immobilier démembré.

En cas de fausse déclaration sur l'honneur faite ci-dessus par le **PROMETTANT**, ce dernier est informé qu'il sera redevable, outre les droits complémentaires et supplémentaires et l'intérêt de retard dont il est parlé ci-dessus,

H.R. 

d'une amende fiscale égale à quarante pour cent (40%), du montant des droits de mutation dont il a été dispensé, conformément aux dispositions de l'article Lp 1061-III du Code des Impôts de Nouvelle Calédonie. »

2°) Frais de vente

Le notaire rédacteur des présentes précise que le montant de la prévision des frais relatifs à la vente a été déterminé 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, la prévision des frais sera ajustée pour tenir compte de cette modification.

3°) Frais prêt

Il est ici précisé que le montant de la prévision des frais relatifs au prêt envisagé par le **PROMETTANT** a été déterminée pour un prêt d'un montant de **VINGT-TROIS MILLIONS NEUF CENT QUATRE-VINGT MILLE FRANCS PACIFIQUE (23 980 000 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 serait différentes, le montant de cette prévision de frais devra être recalculé.

4°) Frais des présentes

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 l'**ACQUEREUR**.

Le **PROMETTANT** verse ce jour à la **SCP BERNIGAUD et BERGEOT, Notaires associés**, la somme de **VINGT MILLE FRANCS PACIFIQUE (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.

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.


H.R

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 **DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (2 200 000 F-CFP)** 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 BENEFICIAIRE** 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.

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 août deux mille dix-huit (20/08/2018) 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.

H. R. 

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 :

- 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 ;

H.R
82

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.

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. *16 Avril 2018*
 Pour le **PROMETTANT** le *16. Avril 2018*
 Pour le représentant du **BENEFICIAIRE** le

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

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

14 JUIN 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

[Signature]

[Signature]

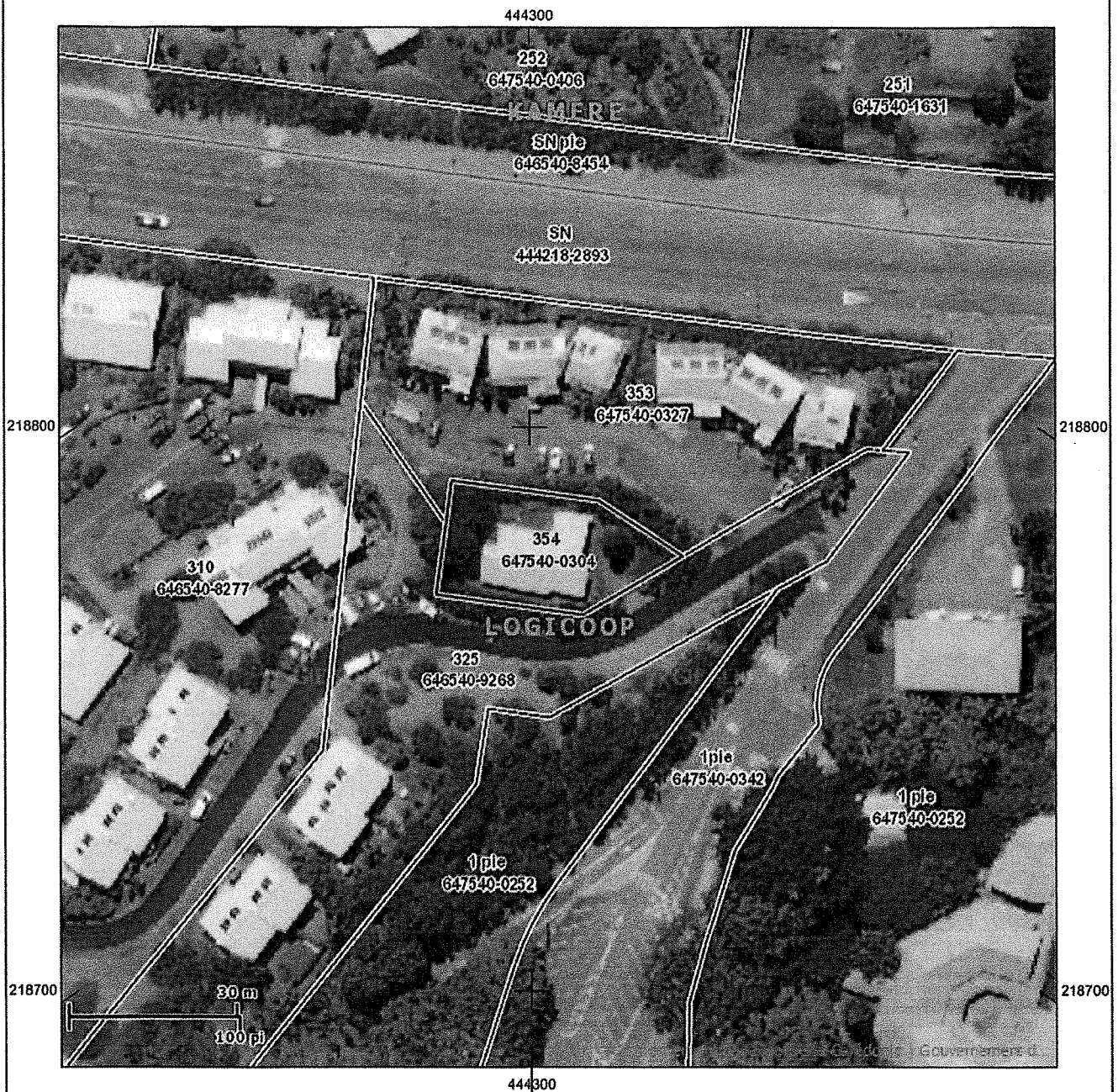
14 JUIN 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ



GOVERNEMENT
NOUVELLE-CALÉDONIE
DIRECTION
DES INFRASTRUCTURES
DE LA TOPOGRAPHIE ET DES
TRANSPORTS TERRESTRES
Service Topographique/Bureau du Cadastre

Extrait de Plan Cadastral



Commune : NOUMEA
Section : LOGICOOP
Lotissement :
Numéro de Lot : 354
Numéro d'Inventaire Cadastral : 647540-0304
Surface : 0 ha 7 a 11 ca

Echelle : 1 / 1000
Date d'édition : 11/04/2018

Ces informations sont issues d'un traitement automatique de la base de données du SIG CADASTRE et sont délivrées sous toutes réserves.