

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

-----

OBJET : Cession d'un terrain communal d'une superficie de 7 ares 38 centiares environ sis rue Jules Calimbre - section N'GEA au profit de Monsieur Mathieu ODAIMY et Madame Loetitia BLOND épouse ODAIMY

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

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie de rationalisation de son foncier et de sa valorisation, la Ville de Nouméa envisage de céder à titre onéreux une parcelle de 7 ares 38 centiares environ, futur lot n° 111 (Numéro d'Inventaire Cadastral : 447212-2542), provenant du lot n° 45-47 du lotissement Société Foncière NUNG'EA, section N'GEA, d'une superficie de 28 ares 29 centiares (Numéro d'Inventaire Cadastral N° 649534-9027).

La vente de ce terrain 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.

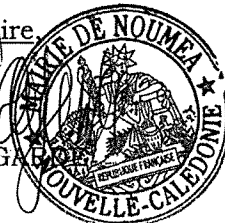
La meilleure offre a été transmise à la Ville par l'agence PROMOBAT. Elle est présentée par Monsieur Mathieu ODAIMY et Madame Loetitia BLOND épouse ODAIMY et s'élève à 58.800.000 F/CFP, rémunération du mandataire comprise. Les diverses formalités se rapportant à l'acquisition seront aux frais et à la diligence des acquéreurs.

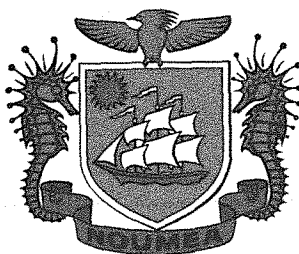
Considérant l'opportunité de sortir cette parcelle du foncier privé de la Commune, il est proposé au conseil municipal d'approuver cette cession, au profit de Monsieur Mathieu ODAIMY et Madame Loetitia BLOND épouse ODAIMY, et d'habiliter le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié ainsi que tout document se rapportant à cette transaction.

Tels sont les objets du projet de délibération ci-joint que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Nouméa, le 10 juillet 2018

Le Maire,  
  
Sonia LAGARDE





VILLE DE NOUMEA

Haut-Commissariat de la République  
en Nouvelle-Calédonie

03 AOUT 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-huit, le mardi 31 juillet 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 :

|                                                 |     |                         |     |                      |
|-------------------------------------------------|-----|-------------------------|-----|----------------------|
| <b>DATE DE CONVOCATION</b><br><b>23.07.2018</b> | Mme | Sonia LAGARDE           | M.  | Alexandre MACHFUL    |
|                                                 | M.  | Jean-Pierre DELRIEU     | M.  | Kalisito MUSUMUSU    |
|                                                 | Mme | Kareen CORNAILLE        | Mme | Karine DESTOURS      |
|                                                 | M.  | Marc MANSEL             | Mme | Germaine NEWEDOU     |
|                                                 | Mme | Chantal BOUYE           | M.  | Christophe CHEVILLON |
|                                                 | M.  | Daniel LEROUX           | Mme | Christine BELLET     |
|                                                 | Mme | Diane BUI-DUYET         | M.  | Henri OUILLEMON      |
|                                                 | Mme | Françoise SUVE          | M.  | Patrick SENS         |
|                                                 | M.  | Dominique SIMONET       | Mme | Liliane CONDOUMY     |
|                                                 | Mme | Anne-Christine CHIMENTI | Mme | Sonia BACKES         |
| <b>DATE D'AFFICHAGE</b><br><b>25.07.2018</b>    | M.  | Marc ZEISEL             | M.  | Jonas TAOFIFENUA     |
|                                                 | Mme | Patricia VAN RYSWYCK    | M.  | Charles ERIC         |
|                                                 | M.  | Nicolas VIGNOLES        | Mme | Dominique KORFANTY   |
|                                                 | Mme | Marie-Noëlle LOPEZ      | M.  | Angélo PITO          |
|                                                 | M.  | Tristan DERYCKE         | Mme | Dina REY             |
|                                                 | Mme | Tuilogona O'CONNOR      | Mme | Mireille LEVY        |
|                                                 | M.  | Pierre FAIRBANK         | M.  | Hnadriane HNADRIANE  |
|                                                 | M.  | Mathieu OUANEMA         |     |                      |

formant la majorité des membres en exercice.

## ABSENTS EXCUSES :

|                                      |   |    |     |                      |     |                          |
|--------------------------------------|---|----|-----|----------------------|-----|--------------------------|
| Nombre de<br>conseillers en exercice | : | 53 | Mme | Martine LAGNEAU      | M.  | Marc DESCHAMPS           |
|                                      |   |    | Mme | Valérie LARQUE       | M.  | André WAMO               |
|                                      |   |    | Mme | Sabine KAGY          | M.  | Gaël YANNO               |
| Nombre de présents                   | : | 35 | Mme | Janine BAJON         | Mme | Isabelle LAFLEUR         |
| Nombre de votants                    | : | 50 | M.  | Christophe OBLED     | M.  | Philippe BLAISE          |
| (15 procurations)                    |   |    | Mme | Laurène CASSAGNE     | Mme | Isabelle CHAMPMOREAU     |
|                                      |   |    | M.  | Christophe DELESSERT | M.  | Jean-Claude BRIAULT      |
|                                      |   |    | Mme | Jinezi Annie QAEZE   | Mme | Félicia BALLANGER        |
|                                      |   |    | Mme | Charlène SOERIP      | Mme | Marie-Jo BARBIER-PONTONI |

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

DELIBERATION N° 2018/595

autorisant la cession d'un terrain communal d'une superficie de 7 ares 38 centiares environ sis rue Jules Calimbre section N'GEA au profit de Monsieur Mathieu ODAIMY et Madame Loetitia BLOND épouse ODAIMY

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **31 JUIL. 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° 2017/1051 du 12 décembre 2017 relative à la mise en vente de terrains communaux sis rue Jules CALIMBRE section N'GEA par mandat auprès d'agences immobilières,

VU l'acte de propriété de la commune de Nouméa du lot n°45-47, section N'GEA en date du 10 décembre 1979,

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

VU l'estimation immobilière de l'expert immobilier agréé près la Cour d'Appel de Nouméa et des agences immobilières mandataires de la Ville,

VU la promesse d'achat du 7 juin 2018,

VU le plan d'avril 2018 n° LV1688,

VU la note explicative de synthèse n° 2018/135 du 10 juillet 2018,

La Commission de l'Urbanisme, des Transports et de l'Intercommunalité entendue en séance du 17 juillet 2018,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

ARTICLE 1<sup>er</sup> /

Est autorisée la cession d'un terrain nu d'une superficie de 7 ares 38 centiares environ, situé aux numéros 57 et 63 de la rue Jules CALIMBRE, futur lot n° 111 (Numéro d'Inventaire Cadastral : 447212-2542) du lotissement Société Foncière NUNG'EA, section N'GEA provenant du lot n°45-47 de la même section (Numéro d'Inventaire Cadastral N°649534-9027), au profit de Monsieur Mathieu ODAIMY et Madame Loetitia BLOND épouse ODAIMY.

Le prix de cession dudit bien est fixé à 56.941.626 F/CFP net vendeur.

ARTICLE 2 /

Le Maire ou son représentant est habilité à signer les actes authentiques à intervenir dans lesquels sera définie la description des limites.

ARTICLE 3 /

La cession est consentie sous les conditions suspensives exposées dans la promesse d'achat signée entre les parties le 7 juin 2018.

Les acquéreurs devront procéder à l'exécution de la présente délibération en faisant établir à leur charge exclusive au plus tard le 31 décembre 2018 un acte authentique portant cession de ladite parcelle.

Le transfert de propriété interviendra au moment où la Commune et les acquéreurs auront signés l'acte notarié.

ARTICLE 4 /

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 5 /

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

ARTICLE 6 /

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 7 /

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, notifiée à Monsieur Mathieu ODAIMY et Madame Loetitia BLOND épouse ODAIMY et publiée par voie d'affichage.

Haut-Commissariat de la République  
en Nouvelle-Calédonie

03 AOUT 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

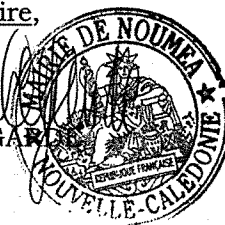
DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 31 JUL. 2018

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE - 2 AOUT 2018

Le Maire,

Sonia LAGARDE

DESTINATAIRES :

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| SUBD. ADMINIS. SUD                                | - 1 |
| D.F. (dont T.P.S.)                                | - 2 |
| POLE AMENAGEMENT                                  | - 1 |
| D.E.P.                                            | - 1 |
| D.U. (S.D.)                                       | - 1 |
| S.I.G.                                            | - 1 |
| Mathieu ODAIMY et Loetitia<br>BLOND épouse ODAIMY | - 1 |
| AFFICHAGE                                         | - 1 |

Le Maire certifie que par le présent acte  
ayant été transmis le - 3 AOUT 2018  
au Commissaire Délégué  
et notifié le - 6 AOUT 2018  
et ~~publié~~ publié le - 3 AOUT 2018  
est exécutoire de plein droit.



Pour le Maire et par délégation,

Anne-Christine CHIMENTI  
9<sup>e</sup> adjointe au Maire  
chargée des finances

## 44/500

## DIVISION DE LOT

LOTS N°109, 110, 111 DU LOTISSEMENT STE FONCIERE NUNG'EA

**VAUTRIN**

BI : borne industrielle  
TOR : pointe TOR  
MP : marque peinture

Ce plan ne peut être reproduit ou transmis sans l'autorisation du cabinet VAUTRIN

~~Ly:1688 (01)~~

AVRIL 2018

101044302  
EM/EM/IC

## PROMESSE D'ACHAT

### **LES SOUSSIGNES**

Monsieur Mathieu **ODAIMY**, directeur général, et Madame Loetitia Geneviève Suzanne **BLOND**, Directrice artistique, son épouse, demeurant ensemble à PAITA (98890) 34 rue des Bancouliers BP 7889-98890 PAITA.

Monsieur est né à HAMMANA (LIBAN) le 3 juillet 1969,

Madame est née à HESDIN (62140) le 13 juillet 1972.

Mariés à la mairie de SAINT-CHAMAS (13250) le 18 avril 2009 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 Jean NICOLAS, notaire à SAINT CHAMAS, le 30 janvier 2009.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Sont présents à l'acte.

**Promettant d'acquérir les biens et droits immobiliers ci-dessous visés.**

Ci-après désigné sous le vocable « LE PROMETTANT »

**D'UNE PART**

### ET

- La **COMMUNE DE NOUMEA** (Nouvelle- Calédonie),

Représentée à l'acte par :

. Madame Sonia LAGARDE, demeurant à NOUMEA ;

AGISSANT en sa qualité de MAIRE et au nom de la Commune de NOUMEA,

Etant ici précisé que le Conseil Municipal a autorisé par délibération numéro 2017/1051 en date du 12 Décembre 2017, la mise en vente des terrains de la Rue Calimbre, section N'Géa.

Ci-après désignée sous le vocable « LE BENEFICIAIRE »

**D'AUTRE PART**

Lesquels ont arrêté ainsi qu'il suit la présente convention stipulée indivisible.

### DEFINITIONS

Dans le corps du présent acte, certaines dénominations correspondent à des définitions précises, savoir :

- « LE PROMETTANT » : définit l'identité de celui qui s'engage à



acheter, pour une durée déterminée, sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale du PROMETTANT ;

- « LE BENEFICIAIRE » : définit l'identité de celui qui accepte la PROMESSE du PROMETTANT en tant que telle, pour la durée de celle-ci ;

- « IMMEUBLE » : définit exclusivement les biens immobiliers objet de la PROMESSE tels qu'ils existent, sans exception ni réserve, en ce compris tous objets immeubles par destination ;

- « 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, l'IMMEUBLE appartenant à une autre personne, le BENEFICIAIRE, et lui confère pendant un certain délai fixé dans la PROMESSE une option qu'il peut lever librement.

### PROMESSE D'ACHAT

LE PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE, qui accepte mais sans prendre l'engagement de vendre, la faculté de lui vendre, si bon lui semble, les BIENS ci-après désignés.

Le PROMETTANT s'oblige à acquérir l'IMMEUBLE ci-après désigné, sous les conditions suspensives stipulées ci-après.

### DESIGNATION

Sur la Commune de **NOUMEA (Nouvelle Calédonie)** Section N'GEA, un terrain nu d'une superficie de SEPT ares TRENTA HUIT centiares (7a 38ca) formant le lot numéro 111 et devant provenir de la division en cours d'autorisation du lot n° 45 - 47 la même section, d'une superficie totale d'environ 28 ares 29 centiares

Ledit lot 45 + 47 devant être divisé en trois lots, lots numéros 109, 110 et 111

| N° d'inv. cadastral | N°  | Section/Quartier/Lotissement                        | Surface         |
|---------------------|-----|-----------------------------------------------------|-----------------|
| 447212-2542         | 111 | Section N'GEA, Lotissement SOCIETE FONCIERE NUNG'EA | 00 ha 7 a 38 ca |

Provenance cadastrale : partie du lot n°45-47 du lotissement SOCIETE FONCIERE NUNG'EA (28a 29ca)

Servitudes : Les servitudes suivantes sont mentionnées dans l'acte d'acquisition du 10 Décembre 1979 (transcription le 19 Février 1980 Volume 1257 Numéro 9

#### 1. Lot n°45 :

\* Ce lot est grevé d'une servitude d'altitude de construction de 39m00,

\* Ce lot est également grevé d'une servitude de réseau téléphonique située dans l'angle défini par le point n°5

\* Ce lot bénéficie d'une servitude d'écoulement des eaux sur les lots inférieurs (43 ...) (voir plan n°73-5-45 A)

#### 2. Lot n°47 :

\* Ce lot est grevé d'une servitude maximale de construction de 39m00

\* Ce lot bénéficie d'une servitude d'écoulement des eaux sur les lots inférieurs (voir plan n°73-5-45 A)

Tel que ceci figure au plan n°LV1688 (01) ci-annexé.

no 40 92

Tel que ledit BIEN se poursuit et comporte, sans exceptions ni réserves, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes, tel qu'il figure sur le plan parcellaire demeuré joint et annexé aux présentes après mention et telles que ses limites résultent d'un exemplaire du procès-verbal de délimitation également joint et annexé aux présentes après mention

### LOTISSEMENT

Les conditions du cahier des charges réglementant le lotissement dont dépend l'immeuble présentement vendu seront rapportées en intégralité aux termes d'une note qui demeurera ci-annexée aux présentes après mention.

La présente vente a lieu notamment sous les charges et conditions des différents documents ayant autorisé et régissant ledit lotissement, et des documents modificatifs éventuels, documents dont le **PROMETTANT** reconnaît avoir eu pleine et compréhensible connaissance.

\* \* \*

Rappel des articles Lp. 122-2 et 122-3 de l'annexe à la Loi du Pays n° 2015-1 du 13 Février 2015 :

Il est ici ci-après littéralement reproduit les articles Lp. 122-2 et Lp 122-3 résultant de l'annexe de la loi du pays 2015-1 du 13 Février 2015 relative au code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie – Partie législative, à savoir :

#### Article Lp. 122-2

*I- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan d'urbanisme directeur approuvé.*

*Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles continuent de s'appliquer. La demande de maintien est décidée à la majorité définie à l'article Lp. 122-3.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*II- Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'un dépôt auprès du service compétent de la commune ou de la province.*

*III- Le dépôt du cahier des charges au service compétent de la commune ou de la province est décidé par les colotis conformément à la majorité définie à l'article Lp. 122-3.*

#### Article Lp. 122-3

*« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la*

*SL m u*

modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.»

#### Rappel de l'article 4 de la Loi du Pays n°2015-1 du 13 Février 2015 :

Il est ici ci-après littéralement reproduit l'article 4 résultant de la loi du pays 2015-1 du 13 Février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, à savoir

##### Article 4

A titre transitoire, pour les lotissements autorisés avant la publication de la présente loi du pays et disposant d'un cahier des charges non approuvé, le délai de cinq ans mentionné à l'article Lp. 122-2-II court à compter de cette publication.

Pour les lotissements disposant d'un cahier des charges approuvé, ce délai est ramené à deux ans et court à compter de la publication de la présente loi du pays.

Le PROMETTANT déclare être informé que :

- les colotis ont décidé le maintien des règles d'urbanisme comprises dans les documents organiques du lotissement, comme le confirme l'arrêté municipal n°2001/348 du 16 Mars 2001.
- la Commune dont dépend le lotissement est couverte par un plan d'urbanisme directeur (PUD) approuvé et le cahier des charges n'a pas fait l'objet d'un dépôt auprès de l'autorité compétente.
- Il n'existe plus d'association syndicale libre en fonctionnement dans ledit lotissement (l'association syndicale mise en place lors d'une assemblée générale des colotis en date du 6 Décembre 2001 ne se réunit plus).

#### ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties de l'existence des dispositions de l'article 416-24 issu de la délibération n°12-2011/APS du 26 mai 2011 relative au code de l'environnement de la Province Sud et de l'article 417-25 issu de la délibération n° 2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord :

« En cas de vente d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation classée, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation de cette installation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette

MO CO SA

remise en état ne paraît pas disproportionnée par rapport au prix de vente. »

Les articles 421-1 et 421-2 des codes de l'environnement des Provinces Sud et Nord disposent qu'on entend par : « *Déchet, tout résidu d'un processus de production ou transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné que son détenteur destine à l'abandon.* »

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation classée sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans le **BIEN** n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances, directement ou dans des appareils ou installations, pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par l'article 412-1 issu de la délibération n°12-2011/APS du 26 mai 2011 relative au code de l'environnement de la province Sud et l'article 411-1 de la délibération n°2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du **BIEN** ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée.

S'il se révèle, avant la réitération des présentes par acte authentique, que les lieux dont il s'agit ont supporté une installation classée, le PROMETTANT aura la faculté de renoncer à la réitération des présentes sans indemnité de part et d'autre.

Il appartiendra exclusivement au PROMETTANT de diligenter toutes démarches et recherches s'il entend se prévaloir de la présente clause.

De convention expresse entre les parties, la faculté pour le PROMETTANT d'obtenir une restitution partielle du prix ou une remise en état du site est écartée dans le cadre des présentes.

#### **DECLARATIONS PAR LE BENEFICIAIRE**

Le vendeur 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 un périmètre de protection autour d'un captage d'eau.

Sl no 10

### ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition aux termes d'un acte administratif en date du 10 Décembre 1979 transcrit au bureau des hypothèques de NOUMEA, le 19 Février 1980 Volume 1257 Numéro 9

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du **BIEN** dont il s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

### SITUATION LOCATIVE

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le **BIEN** est libre de toute location ou occupation et qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

### PROPRIETE - 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 à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation quelconque.

### CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

#### A - A 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 à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Il réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que le **PROMETTANT** ne puisse être recherché à ce sujet.

#### B - A la charge du PROMETTANT

Le **PROMETTANT**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra les **BIENS** vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **BENEFICIAIRE** pour raison :

- soit de l'état du sol ou du sous-sol de **L'IMMEUBLE** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.
- soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu
- soit de l'état des **BIENS** vendus, de **L'IMMEUBLE** dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions

no 68 82

législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

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

- Fera son affaire personnelle 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 aux **BIENS**. Etant précisé qu'il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

- Ne continuera pas, s'il en existe, les polices actuelles garantissant les **BIENS** souscrites directement par le **BENEFICIAIRE** et confère mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

#### DUREE DE LA PROMESSE D'ACHAT

La promesse est faite pour un délai expirant le 30 Août 2018, à seize heures.

Le **BENEFICIAIRE** de l'offre devra faire connaître son intention d'accepter cette offre au plus tard le 30 Juin 2018 soit par simple remise contre décharge, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou encore par le simple fait de signer l'acte de vente.

A l'expiration du délai ci-dessus fixé, la présente offre sera caduque.

L'acceptation de l'offre par le **BENEFICIAIRE** rendra la vente parfaite conformément aux dispositions de l'article 1583 du code civil, les parties étant d'accord sur la chose et sur le prix, sous réserve de la condition suspensive d'obtention du prêt qui sera stipulée et de l'approbation du Conseil Municipal.

La vente en cas d'acceptation de l'offre et de réalisation des conditions suspensives ci-dessus sera régularisée par la signature d'un acte authentique qui devra intervenir à réception de l'ensemble des pièces nécessaires à la passation de l'acte authentique sans pouvoir excéder le 31 Décembre 2018, date à laquelle chacune des parties contractantes pourra prononcer la caducité de la présente convention.

#### PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de CINQUANTE-HUIT MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (58 800 000 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.

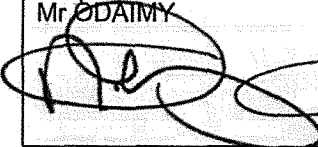
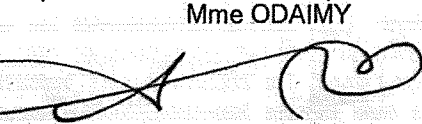
SL NO CO

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature.

**DECLARATION SUR L'HONNEUR EN VUE DE NE PAS BENEFICIER  
DU TAUX REDUIT APPLICABLE AUX ACQUEREURS PRIMO-  
ACCEDANT**

Monsieur et Madame ODAIMY n'entendent pas bénéficier du taux réduit prévu par l'article Lp 281.

Ils déclarent vouloir être soumis au régime de **DROIT COMMUN**.

|                                                                                               |                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mr ODAIMY<br> | Mme ODAIMY<br> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ACOMPTE**

A l'appui de son engagement, **PROMETTANT** s'oblige à remettre au plus tard le 15 Juin 2018 entre les mains de la SCP « Office Notarial Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Nathalie COSTE et Elisa MOUGEL », notaires associés à NOUMEA, une somme non productive d'intérêts de CINQ CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (500 000 CFP) à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte du **PROMETTANT**.

En conséquence, cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par le **PROMETTANT** lors de la réalisation de l'acte authentique si elle a lieu, ou sera restituée au **PROMETTANT** si l'une quelconque des conditions suspensives prévues aux présentes n'était pas réalisée au jour fixé pour la régularisation de la vente. Dans cette hypothèse, la SCP « Office Notarial Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Nathalie COSTE et Elisa MOUGEL », sus-dénommée, ne sera autorisée à reverser les fonds au **PROMETTANT** qu'en cas d'accord exprès des deux parties. A défaut, les fonds seront consignés dans l'attente d'une décision de justice.

En aucun cas cette somme ne peut être considérée comme à un versement d'arrhes permettant aux parties de se dédire.

**FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit :

Prix de vente :

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| CINQUANTE-HUIT MILLIONS HUIT<br>CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE | 58 800 000 CFP |
|-------------------------------------------------------------|----------------|

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente

(régime fiscal : droit commun)

|                                                            |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|
| SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE<br>MILLE FRANCS PACIFIQUE. | 6 260 000 CFP |
|------------------------------------------------------------|---------------|

- la provision sur frais du prêt envisagé  
d'un montant de 58.800.000 F CFP sans  
cautionnement :

|                                           |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| CINQ CENT VINGT MILLE FRANCS<br>PACIFIQUE | 520 000 CFP |
|-------------------------------------------|-------------|

A ce sujet il est indiqué que le montant

no 69 SL

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 s'établit à la somme de :

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| SOIXANTE-CINQ MILLIONS CINQ    |                |
| CENT QUATRE-VINGT MILLE FRANCS | 65 580 000 CFP |
| PACIFIQUE                      |                |

#### REALISATION DU FINANCEMENT

Le **PROMETTANT** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à

concurrence de :

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| CINQUANTE-HUIT MILLIONS HUIT |                |
| CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE  | 58 800 000 CFP |

- au moyen de ses deniers personnels

pour :

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| SIX MILLIONS SEPT CENT QUATRE- |               |
| VINGT MILLE FRANCS PACIFIQUE   | 6 780 000 CFP |

TOTAL EGAL au montant à financer :

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| SOIXANTE-CINQ MILLIONS CINQ    |                |
| CENT QUATRE-VINGT MILLE FRANCS |                |
| PACIFIQUE                      | 65 580 000 CFP |

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

##### 1°/ CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

##### Application de la loi dite SCRIVENER

##### Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979

Le **PROMETTANT** déclare avoir été informé, des dispositions de ladite loi et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1er) et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : Tous organismes financiers
- Montant maximum de la somme empruntée : CINQUANTE-HUIT MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (58 800 000 CFP)
- Durée de remboursement : 20 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 2,50 % l'an (hors assurances)

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

##### I - Obligations du PROMETTANT vis à vis du crédit sollicité

Il 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 **VENDEUR** dans un délai de quinze jours à compter des présentes.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le **VENDEUR** aura la faculté de demander à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

SL LO MO

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le **VENDEUR** pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

#### I - Obligations du PROMETTANT vis à vis du crédit sollicité

Il 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 jours à compter des présentes.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de demander au **PROMETTANT** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où le **PROMETTANT** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la caducité 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 et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite 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 **30 Octobre 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 faite par lettre recommandée avec avis de réception 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 de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **BENEFICIAIRE** retrouvera son entière liberté mais le **PROMETTANT** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura versé, le cas échéant, qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **BENEFICIAIRE**. 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 par la loi.

no 60 82

## 2°/ CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

La présente convention est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur les immeubles concernés.

Etant observé que l'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différentes de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

- Que les documents d'urbanisme et autres pièces ne révèlent aucun projet ou servitudes ou vices de nature à déprécier sensiblement la valeur du ou des BIENS, objets des présentes.

- Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la Loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente ou que le BENEFCIAIRE produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

- Obtention d'une délibération du Conseil Municipal autorisant la vente.

- Obtention de l'arrêté constatant la division dont s'agit.

### ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.

En cas de pluralité de promettants cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

### FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **PROMETTANT** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, sous réserve de l'approbation du conseil municipal ; 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.

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence **PROMOBAT**

En conséquence, le **BENEFCIAIRE** qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération par l'intermédiaire de la société civile professionnelle dénommée « Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Nathalie COSTE et Elisa MOUGEL, Notaires Associés ».

82  
MO LO

Cette rémunération sera payée le jour où la vente sera définitivement conclue par les soins du notaire rédacteur.

#### **REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER**

Si la vente se réalise, le PROMETTANT réglera au BENEFICIAIRE le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

#### **FRAIS DU PRESENT PROTOCOLE D'ACCORD**

En cas de non réitération des présentes pour quelque cause que ce soit, il est convenu entre les parties que le NOTAIRE aura droit pour ses soins, consultations et assistance, à titre d'indemnité forfaitaire et conventionnelle, au paiement d'une somme de trente mille francs pacifique (30.000 F CFP), à la charge de la partie défaillante ou responsable, directement ou indirectement, de la non réalisation.

En outre la même partie défaillante devra rembourser au notaire le montant de tous les frais qu'il aurait engagé pour l'obtention des renseignements préalables à la rédaction de l'acte de vente (notamment états hypothécaires, urbanisme, alignement...), ainsi que pour le travail effectué à ce titre, le sous réserve de l'application de la tarification légalement prévue par l'arrêté n°78-321/CG du 26 septembre 1978 portant fixation du tarif des notaires.

En cas d'impossibilité de déterminer amiablement la partie défaillante, les sommes dues au notaire au titre de la présente clause pourront être prélevée directement sur le dépôt de garantie éventuellement versé par LE PROMETTANT, ce à quoi ce dernier consent expressément, se réservant alors le droit de poursuivre le BENEFICIAIRE en remboursement de ladite somme.

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties déclarent sous les peines édictées par la loi que le prix stipulé aux présentes n'est modifié par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

#### **DOMICILE**

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

#### **ACCEPTATION**

Toutes les conventions qui précèdent, qui font Loi entre les parties, sont expressément et irrévocablement acceptées par les soussignés, lesquelles déclarent que telles sont leurs conventions.

no 12 SL

FAIT à NOUMEA

Le 7.6.18

En un seul exemplaire qui reste en la garde et possession de l'Office Notarial « Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Nathalie COSTE et Elisa MOUGEL » sis à NOUMEA, 3 Rue Ernest Massoubre, Immeuble Le Koneva qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits.



Le Maître  
  
Sonia LAGARDE





SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE et FONCIERE de NUNG'EA

Pl et P.O. Fardim  
au Chef du Service  
de l'Urbanisme et de l'Etat

Lotissement de NUNG'EA  
Promenade Pierre Vernier NOUMEA

(5)

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règlements et servitudes d'intérêt général imposés dans le Lotissement.

Il est opposable au vendeur et aux acquéreurs de lots et d'une manière générale à toutes personnes détenant ou occupant, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit Lotissement, lesquels seront respectivement soumis aux conditions particulières ci-après.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, soit dans le corps de l'acte, soit en annexe, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de ventes ou de locations successives,

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain figurant au plan annexé MR 733-4, appartient à la Société Civile Immobilière et Foncière de NUNG'EA dont le Siège Social est à NOUMEA, 32 rue Georges Clémenceau, en vertu d'un acte dressé par Me ROLLAND, Notaire à NOUMEA, en date du 21 Mai 1971, et transcrit au Bureau des Hypothèques de NOUMEA, le 8 Juin 1971, Volume 774 n° 39 et d'un modificatif concernant la rectification de désignation de propriété et de servitudes, dressé par le même Notaire, en date du 3 Août 1973 et transcrit au Bureau des Hypothèques le 14 Août 1973, Volume 885, numéro 5.

ARTICLE 3 - SITUATION DU LOTISSEMENT et REFERENCES CADASTRALES -  
DESIGNATION

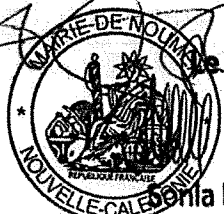
Le Lotissement est situé à NOUMEA, lieudit "Port Despointes" et prend la dénomination de "Lotissement de NUNG'EA".

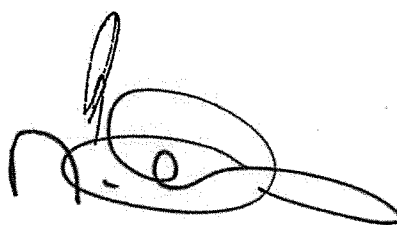
Il est créé sur un terrain nu, dit Parcelle B, provenant de l'ancien Domaine TUBAND et détaché

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| du lot n° 28 de la Presqu'île de NOUMEA pour | 1 ha 85 a 98 ca |
| du lot n° 29 de la Presqu'île de NOUMEA pour | 3 ha 31 a 04 ca |
| du lot n° 30 de la Presqu'île de NOUMEA pour | 3 ha 78 a 88 ca |

Sa superficie est de ..... 8 ha 95 a 90 ca

Ses limites sont décrites dans un document établi par Michel RUYER, Géomètre à NOUMEA, en date du 12 Octobre 1972, sous le

  
Le Maire  
Philippe LAGARDE



.../...

.../...

n° MR 733, et reprises ci-après :

Vers le NORD : Une ligne brisée composée de :

- une ligne droite I - VI de 64,00 mètres
- une ligne droite VI - III de 30,00 mètres
- une ligne droite III - IV de 75,42 mètres
- une ligne droite IV - V de 53,69 mètres
- une ligne droite V - II de 100,87 mètres
- déterminant limite commune avec la parcelle A
- une ligne droite II - 3 de 48,77 mètres
- une ligne droite 3 - 4 de 17,90 mètres
- une ligne droite 4 - 5 de 24,42 mètres
- une ligne droite 5 - 6 de 28,50 mètres
- déterminant l'emprise de la zone maritime.

Vers l'EST : Une ligne brisée composée de :

- une ligne droite 6 - 7 de 15,70 mètres
- une ligne droite 7 - 8 de 65,32 mètres
- une ligne droite 8 - 9 de 15,57 mètres
- une ligne droite 9 - 10 de 24,55 mètres
- une ligne droite 10 - 11 de 53,92 mètres
- une ligne droite 11 - 12 de 27,02 mètres
- une ligne droite 12 - 13 de 20,01 mètres
- une ligne droite 13 - 14 de 42,54 mètres
- une ligne droite 14 - 15 de 53,53 mètres
- une ligne droite 15 - 24 de 21,27 mètres
- déterminant l'emprise de la zone maritime

Vers le SUD : Une ligne brisée composée de :

- une ligne droite 24 - 409 de 158,65 mètres
- une ligne droite 409 - 412 de 151,98 mètres, déterminant limite commune avec la propriété de la Société "Domaine TUBAND".

Vers l'OUEST :

- une ligne droite 412 - 409 de 225,00 mètres, déterminant limite commune avec la propriété de la Société "Domaine TUBAND".

COORDONNEES DES SOMMETS - SYSTEME DE NOUMEA

| <u>N°</u> | <u>X</u>  | <u>Y</u>  |
|-----------|-----------|-----------|
| I         | + 1005.27 | - 2500.71 |
| VI        | + 1067.42 | - 2485.44 |
| III       | + 1074.58 | - 2514.57 |
| IV        | + 1150.00 | - 2515.50 |
| V         | + 1178.50 | - 2470.00 |
| II        | + 1261.83 | - 2413.16 |
| 3         | + 1303.50 | - 2438.50 |
| 4         | + 1318.00 | - 2449.00 |
| 5         | + 1334.50 | - 2467.00 |

.../...

|     |           |           |
|-----|-----------|-----------|
| 6   | + 1357.00 | - 2484.50 |
| 7   | + 1354.50 | - 2500.00 |
| 8   | + 1335.50 | - 2562.50 |
| 9   | + 1334.00 | - 2578.00 |
| 10  | + 1335.50 | - 2602.50 |
| 11  | + 1318.00 | - 2653.50 |
| 12  | + 1317.00 | - 2680.50 |
| 13  | + 1321.50 | - 2700.00 |
| 14  | + 1338.50 | - 2739.00 |
| 15  | + 1346.00 | - 2792.00 |
| 24  | + 1354.50 | - 2811.50 |
| 409 | + 1199.80 | - 2776.31 |
| 412 | + 1058.95 | - 2719.21 |

Tel que le dit terrain existe et se comporte sans exception ni réserve et tel au surplus qu'il figure sous l'indication de parcelle "B" entouré d'un liseré rouge sur un plan à l'échelle du 1/2000<sup>ème</sup> dressé par le Géomètre RUYER le douze Octobre Mil neuf cent soixante douze, sous le numéro MR 733 qui demeurera ci-annexé après mention.

#### ARTICLE 4 - SERVITUDES

Aux termes de l'acte sus énoncé reçu par Me ROLLAND, Notaire sus nommé le vingt et un Mai Mil neuf cent soixante et onze, transcrit du Bureau des Hypothèques de NOUMEA le huit Juin de la même année, volume 774 numéro 39, Madame Paule Théodérine DOUVIER, sans profession, demeurant à NOUMEA, quartier de l'ANSE-VATA, Veuve en premières noces non remariée de Monsieur Henri Charles TUBAND, a consenti au profit de la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE et FONCIÈRE de NUNG'EA, Société sus-nommée, une servitude de passage sur le terrain restant lui appartenir, afin de permettre à ladite Société d'accéder au terrain à elle vendu par Madame Veuve TUBAND et d'y faire passer toutes canalisations destinées à l'alimentation en eau, électricité, téléphone, et à l'évacuation des eaux usées dudit terrain.

Dans ce contrat, Madame TUBAND s'est réservé le droit d'utiliser les différentes canalisations et réseaux qui seraient installés, moyennant une indemnité à déterminer.

Suivant acte reçu par Me ROLLAND, Notaire sus nommé, le trois Août Mil neuf cent soixante treize, volume 885 numéro 5, Madame Veuve TUBAND et la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE et FONCIÈRE de NUNG'EA ont modifié légèrement l'assiette de cette servitude et ont apporté à l'égard de son exercice, quelques précisions complémentaires.

Aux termes du même Acte, une servitude de passage a été concédée par la S.C.I.F. de NUNG'EA au profit de Madame TUBAND, ainsi rédigée :

" Pour le cas seulement où l'Administration imposerait à Madame TUBAND la concession d'une servitude de passage vers la propriété voisine située à l'OUEST, appartenant actuellement à la Société Anonyme "DOMAINE TUBAND" S.A. " en prolongement de la servitude ci-dessus décrite consentie par Madame TUBAND à la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE et FONCIÈRE de NUNG'EA, Messieurs LENORMAND et BRMAND concèdent à Madame TUBAND et ses ayants droits, avec autorisation pour eux de le céder à leur tour



.../...

à tous propriétaires des fonds voisins à l'Ouest, un droit de passage sur la parcelle "B".

Ce droit de passage s'exercera sur une largeur de DIX METRES maximum sur une parcelle de terrain en forme de trapèze, ayant pour limites :

Au NORD : une ligne droite I.D. de trente neuf mètres quarante deux centimètres de longueur.

Au SUD-EST : une ligne droite D.E. sur une longueur de dix neuf mètres quarante quatre.

Au SUD : une ligne droite E.A. d'une longueur de vingt deux mètres soixante quinze.

Et à l'OUEST : une ligne droite A.I. de dix mètres de longueur.

Ainsi que le tout figure sur le plan PROTEC qui est demeuré ci-annexé.

COORDONNEES DES SOMMETS

| <u>CODE</u> | <u>X</u> | <u>Y</u> |
|-------------|----------|----------|
| A           | 1007.66  | 2510.42  |
| E           | 1029.75  | 2504.99  |
| D           | 1043.55  | 2491.31  |
| I           | 1005.27  | 2500.71  |

Toujours pour le cas de l'exigence administrative sus-énoncée, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE et FONCIERE de NUNG'EA consent dès à présent que Madame TUBAND autorise si bon lui semble les propriétaires du fond voisin situé à l'Ouest à utiliser l'ensemble des servitudes décrites aux présentes, à charge pour eux de verser également une indemnité d'utilisation des réseaux et de participer aux frais d'entretien dans les conditions fixées au dernier alinéa du titre précédent.

En aucun cas, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ET FONCIERE DE NUNG'EA ne pourra être tenue des frais d'aménagement et d'entretien des passages qui pourront être créés à l'avenir sur le quadrilatère A.I.D.E. ou sur le surplus de la parcelle "A" du "DOMAINE TUBAND".

Les acquéreurs et futurs propriétaires des lots dépendant du présent lotissement, seront subrogés dans tous les droits et obligations de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ET FONCIERE DE NUNG'EA à l'égard de cette servitude, par le seul fait d'être propriétaires d'un lot dudit lotissement.

ARTICLE 5 - AUTORISATION DE LOTIR

Par arrêté du Conseil de Gouvernement, en date du 3 Février 1972, signifié le 9 Février 1972 et portant le numéro 72-075/CG, l'au-

.../...

.../...

torisation de réaliser ce Lotissement a été accordée à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ETRONCIERE DE NUNG'EA.

ARTICLE 6 - DESCRIPTION ET REALISATION DU LOTISSEMENT

Le présent Lotissement comprend 79 lots numérotés de 1 à 79.

Les lots 63 et 65 pourront être regroupés et pourront faire ensemble ou séparément l'objet d'un nouveau découpage sans pour cela nécessiter l'approbation de l'Assemblée Générale.

Ces lots sont réservés à la création de logements à raison d'une construction principale et annexe par lot. Toutefois, les lots 63 et 65 pourront faire exception à cette règle et recevoir des constructions et aménagements réservés à usage commercial. Pourront également y être créés et exploités des établissements tels que clinique, maternité ou station de thalassothérapie.

ARTICLE 7 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Les lotisseurs et acquéreurs ou éventuellement les locataires des lots sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et notamment aux règlements et plans d'Urbanisme de la Commune ou du Groupement d'Urbanisme dans lequel est incluse la Commune.

ARTICLE 8 - RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, de quelque nature et quelque importance que ce soit, ne peuvent être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

ARTICLE 9 - PROHIBITIONS

a) Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le Lotissement des fabriques, des usines ou entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations-service et ateliers garages.

b) Il est également interdit d'édifier des ateliers, d'exercer des métiers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, ou tout autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins.

c) Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les vîières, poulailers, clapiers, étables ou porcheries.

d) Est de même interdit sur tout le territoire du Lotissement l'établissement de camping ou de village de toile, ainsi que le stationnement de caravanes.

e) Aucun hôpital ou hospice, maison ~~de cure ou~~ de retraite, ne pourront être établis sur le Lotissement.

.../...

.../...  
f) L'affouillement de sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit.

g) Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies et espaces publics.

h) Le dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges est interdit sur les voies du Lotissement.

i) Il est interdit de gâcher du mortier sur les trottoirs ou les chaussées et d'y déposer des matériaux. En cas de détérioration de la chaussée ou trottoirs, la remise en état sera exigée par le Syndic, aux frais du propriétaire directement ou indirectement responsable des dégâts.

j) L'étendage de linge de façon apparente est interdit.

k) A l'exception des parcelles 63 et 65, l'accès direct des lots à la route territoriale est interdit aux véhicules ; il ne pourra se faire que par la voie intérieure du Lotissement.

l) Aucun poteau destiné à supporter des conducteurs électriques ou téléphoniques n'est autorisé.

#### ARTICLE 10 - RÈGLEMENTS SANITAIRES, EAU, ASSAINISSEMENT

Le Lotissement constituant essentiellement une agglomération, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du règlement sanitaire territorial. Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, dans les conditions prévues par lesdits règlements sanitaires ou de voiries en vigueur dans la Commune.

Ne pourront être conduites au réseau d'assainissement que des eaux décantées, dégraissées et non chargées.

#### ARTICLE 11 - CONSTRUCTIONS

Outre le respect des autres articles du présent règlement, les constructions doivent satisfaire aux règles suivantes :

- elles sont destinées à l'habitation individuelle et familiale, et éventuellement à l'exercice des professions libérales, à l'exclusion de toute autre activité, (exception faite pour les lots 63 et 65 -voir article 6 du présent Règlement-) :

aucune construction à caractère collectif n'est donc autorisée.

- elles ne peuvent comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée, et éventuellement sous-sol, dans les cas où la déclivité des terrains le permet.

Dans le but de ménager à chaque lot la vue dont il dispose avant la construction, la hauteur de celle-ci est limitée. A cet effet, à partir du niveau moyen de chaque lot (déterminé par Monsieur DORGLER, Géomètre D.P.L.G.) une altitude pour chacun d'eux dans le "Système de

.../...

NOUMEA qui ne saurait en aucun cas être dépassée tant par la construction elle-même, que par aucune de ses superstructures, est précisée sur le plan déposé au rang des minutes de Me ROLLAND, Notaire à NOUMEA.

Ces niveaux maximaux sont répertoriés dans la liste qui suit :

| <u>N° des lots</u> | <u>Altitudes moyennes des lots</u> | <u>Altitudes maximales des constructions</u> |
|--------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1                  | 5                                  | 12                                           |
| 2                  | 5                                  | 12                                           |
| 3                  | 6                                  | 12                                           |
| 4                  | 6                                  | 13                                           |
| 5                  | 7                                  | 13                                           |
| 6                  | 7                                  | 14                                           |
| 7                  | 8                                  | 13                                           |
| 8                  | 9                                  | 16                                           |
| 9                  | 8                                  | 14                                           |
| 10                 | 10                                 | 17                                           |
| 11                 | 14 partie moitié supérieure        | 20                                           |
| 11                 | 11 partie moitié inférieure        | 17                                           |
| 12                 | 11                                 | 18                                           |
| 13                 | 14                                 | 19                                           |
| 14                 | 12                                 | 19                                           |
| 15                 | 13                                 | 18                                           |
| 16                 | 14                                 | 21                                           |
| 17                 | 11                                 | 15                                           |
| 18                 | 16                                 | 23                                           |
| 19                 | 11                                 | 15                                           |
| 20                 | 18                                 | 25                                           |
| 21                 | 13                                 | 18                                           |
| 22                 | 22                                 | 27                                           |
| 23                 | 16                                 | 22                                           |
| 24                 | 23                                 | 28                                           |
| 25                 | 15                                 | 22                                           |
| 26                 | 23                                 | 28                                           |
| 27                 | 16                                 | 23                                           |
| 28                 | 23                                 | 28                                           |
| 29                 | 18                                 | 26                                           |
| 30                 | 23                                 | 28                                           |
| 31                 | 20                                 | 28                                           |
| 32                 | 26                                 | 33                                           |
| 33                 | 23                                 | 31                                           |
| 34                 | 27                                 | 33                                           |
| 35                 | 25                                 | 33                                           |
| 36                 | 28                                 | 34                                           |
| 37                 | 28                                 | 35                                           |
| 38                 | 28                                 | 34                                           |
| 39                 | 29                                 | 36                                           |
| 40                 | 28                                 | 35                                           |
| 41                 | 31                                 | 38                                           |
| 42                 | 28                                 | 35                                           |
| 43                 | 32                                 | 39                                           |
| 44                 | 30                                 | 37                                           |
| 45                 | 32                                 | 39                                           |

.../...

.../...

| <u>N° des lots</u>          | <u>Altitudes moyennes des lots</u> | <u>Altitudes maximales<br/>des constructions</u> <del>SNEA</del> |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 46                          | 30                                 | 35                                                               |
| 47                          | 32                                 | 39                                                               |
| 48                          | 29                                 | 34                                                               |
| 49                          | 31                                 | 38                                                               |
| 50                          | 24                                 | 30                                                               |
| 51                          | 28                                 | 34                                                               |
| 52                          | 39                                 | 43                                                               |
| 53                          | 27                                 | 32                                                               |
| 54                          | 39                                 | 43                                                               |
| 55                          | 27                                 | 32                                                               |
| 56                          | 39                                 | 43                                                               |
| 57                          | 27                                 | 32                                                               |
| 58                          | 39                                 | 43                                                               |
| 59                          | 27                                 | 33                                                               |
| 60                          | 39                                 | 44                                                               |
| 61                          | 26                                 | 33                                                               |
| 62                          | 39                                 | 45                                                               |
| 63                          | 24                                 | 30                                                               |
| 64                          | 39                                 | 46                                                               |
| 65 moitié partie supérieure | 20                                 | 26                                                               |
| 65 moitié partie inférieure | 12                                 | 19                                                               |
| 66                          | 39                                 | 46                                                               |
| 67                          | 34                                 | 41                                                               |
| 68                          | 38                                 | 45                                                               |
| 69                          | 33                                 | 37                                                               |
| 70                          | 38                                 | 44                                                               |
| 71                          | 34                                 | 38                                                               |
| 72                          | 33,50                              | 40                                                               |
| 73                          | 34                                 | 41                                                               |
| 74                          | 34                                 | 39                                                               |
| 75                          | 36                                 | 42                                                               |
| 76                          | 32                                 | 36                                                               |
| 77                          | 35                                 | 39                                                               |
| 78                          | 32                                 | 36                                                               |
| 79                          | 35                                 | 39                                                               |

- Implantation des constructions par rapport aux limites :

Les constructions sont implantées à une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres par rapport à chacune des limites du lot.

La construction en continu sur deux ou plusieurs lots est interdite. Elle pourra être seulement tolérée sur deux lots voisins, si ceux-ci appartiennent au même propriétaire, en respectant toutes les autres clauses du présent règlement.

Sont interdites :

- les constructions légères
- les constructions sur pilotis apparents
- les toitures en tôle
- les réserves d'eau sur toiture
- les étanchéités de couverture en calendrite apparente et, d'une manière générale, tous ouvrages de protection sur toiture ayant un aspect inesthétique ou par trop voyant.

.../...

- Constructions annexes :

Toute construction sera interdite dans la zone de prospect

Font exception à cette interdiction les garages ou aires de stationnement couvertes dont la hauteur ne dépassera pas 2,50 m par rapport au niveau du terrain naturel sur lequel ils seront implantés.

Seront tolérées, sous réserve de l'accord écrit du propriétaire voisin précisant toutes les caractéristiques de la construction, les constructions annexes non habitables dont la hauteur sera limitée comme ci-dessus.

ARTICLE 12 - CLOTURES

Les acquéreurs doivent clôturer leurs parcelles, dans le mois suivant leur acquisition.

Les seuls lots 52 - 54 - 56 - 58 - 60 - 62 - 64 - 66 - 68 70 et 67 - 69 - 71 - 73 - 75 - 77 et 79 pour leur façade en haut de talus échappent à cette obligation.

Toutefois, les propriétaires des lots dont l'énumération figure ci-dessus et qui désirent clôturer, doivent se soumettre aux prescriptions qui suivent.

Les clôtures en façade sur voies doivent obligatoirement être en bois et conformes aux caractéristiques figurant sur le plan de détail ci-joint. Elles seront peintes en blanc mat et maintenues en parfait état d'entretien par les propriétaires. Un doublage en grillage aussi peu visible que possible sera toléré sur la face intérieure, côté lot.

Les portails et portillons doivent être réalisés en parfaite harmonie avec ce style de clôture.

Les clôtures en mitoyenneté seront du même modèle ou constituées de haies vives cultivées ou encore réalisées en grillage placé sur non sur mur bahut d'une hauteur maximum de 20 cm, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m de hauteur et étant obligatoirement dissimulé par des haies vives.

Les propriétaires des lots subissant des servitudes de passage (lots 67 - 69 - 71 - 73 - 75 et 79) doivent placer leur clôture à l'intérieur de leur lot, à la limite de la partie de terrain concernée par ces servitudes.

ARTICLE 13 - TENUE DES PARCELLES - PUBLICITE - ETALAGES

Les constructions, quelle qu'en soit la destination, et les terrains, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

11

.../...

Voir additif  
soumis par A.G.  
du 21.11.77  
relatif à des  
dérégulations.

.../...

Toute publicité par panneau, enseigne ou affichage est interdite, exception faite toutefois pour les lots 63 et 65, dans la mesure où leurs propriétaires en feraient un usage commercial. Dans ce cas, seule leur propresignalisation, qui en aucun cas ne sera orientée vers les autres lots du Lotissement, pourra être soumise à l'autorisation du Syndic.

Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété, sauf pour les lots 63 et 65 réservés à l'exercice de la profession commerciale ou artisanale.

Pour les besoins de la commercialisation et éventuellement pour la signalisation du Lotissement, le Lotisseur se réserve le droit de placer un panneau à l'entrée de la voie d'accès au Lotissement.

Les propriétaires dont les lots comportent des talus doivent en assurer le maintien. Ils sont responsables de tout éboulement entraînant des matériaux sur les parties communes et doivent en effectuer le nettoyage ainsi que la remise en état si elle s'avérait nécessaire.

Si les eaux pluviales provenant d'un lot entraînaient des matériaux provoquant des salissures sur les voies ou trottoirs communs, son propriétaire devrait en effectuer le nettoyage, ainsi que la remise en état éventuellement nécessaire.

#### ARTICLE 14 - PLANTATIONS

Les acquéreurs des lots sont tenus d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes, en choisissant de préférence des arbres ornementaux à feuillage persistant.

Ils doivent effectuer et entretenir toutes les plantations nécessaires pour dissimuler les parties les moins esthétiques de la construction principale et des annexes. En outre, ils doivent s'appliquer à s'isoler de leur voisinage et des voies, grâce à des plantations d'arbustes ou d'arbres dont la hauteur devra toutefois être limitée pour ne pas constituer une gêne vis-à-vis des voisins. En cas de litige à ce sujet, il serait soumis à l'arbitrage du Syndic dont la décision devra être respectée.

Dans le but d'en favoriser le maintien en place et la décoration, les propriétaires dont les lots comportent des talus ou de fortes pentes, doivent planter les végétaux appropriés et en assurer l'entretien. Il en est de même pour les murs de soutènement.

#### ARTICLE 15 - SERVITUDES

Outre une servitude d'altitude maximale de construction affectant chacun des lots du Lotissement, tel que précisé à l'article 11, d'autres servitudes actives ou passives sont attachées aux lots dont l'énumération suit :

.../...

SERVITUDES PERPETUELLES RELATIVES AU RESEAU D'EVACUATION  
DES EAUX USEES ET PLUVIALES

Chaque acquéreur des lots désignés ci-après doit supporter à titre de servitude réelle et perpétuelle que son lot soit traversé par les canalisations principales ou secondaires ou particulières des réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales, suivant un tracé précisé sur le plan ci-annexé n° 73-5-45 A déposé au rang des minutes, de M. ROLLAND, Notaire à NOUMEA.

Les propriétaires des lots subissant ces servitudes doivent s'abstenir de construire sur une bande de 0,50 m. située de part et d'autre du réseau considéré, ainsi que de planter sur cette même zone des arbres à développement racinaire risquant d'atteindre les canalisations et leurs ouvrages annexes.

Toute détérioration découlant du non respect de ces prescriptions ou plus généralement de leur fait, entraînerait la réparation immédiate du réseau, aux frais exclusifs du responsable.

Ils doivent laisser libre accès aux personnes chargées de la vérification et de l'entretien de ces conduites.

Ces servitudes sont subies par :

- le lot n° 3 au profit du lot n° 9
- le lot 17 au profit des lots 25 et 27
- le lot 25 au profit du lot 27
- le lot 26 au profit du lot 38 - 36 et 34
- le lot 38 au profit des 34 et 36 qui a un droit de branchement sur le regard d'assainissement.
- le lot 36 au profit du lot 34
- le lot 49 au profit du lot 47
- le lot 51 au profit des lots 47 et 49
- le lot 53 au profit des lots 47 - 49 et 51
- le lot 55 au profit des lots 47 - 49 - 51 et 53
- le lot 57 au profit des lots 47 - 49 - 51 - 53 et 55
- le lot 59 au profit des lots 47 - 49 - 51 - 53 - 55 et 57
- le lot 61 au profit des lots 47 - 49 - 51 - 53 - 55 - 57 et 59
- le lot 63 au profit des lots 47 - 49 - 51 - 53 - 55 - 57 - 59 et 61
- le lot 65 au profit des lots 47 - 49 - 51 - 53 - 55 - 57 - 59 - 61 63
- le lot 46 au profit du lot 44
- le lot 50 au profit des lots 44 et 46
- le lot 65 au profit des lots 44 - 46 et 50, lequel lot n° 65 supportera le passage de l'exutoire principal vers la Promenade Pierre Vernier.
- le lot 31 au profit des lots 33 - 35 - 37 - 39 - 41 - 43 - 45
- le lot 33 au profit des lots 35 - 37 - 39 - 41 - 43 - 45
- le lot 35 au profit des lots 37 - 39 - 41 - 43 - 45
- le lot 37 au profit des lots 39 - 41 - 43 - 45
- le lot 39 au profit des lots 41 - 43 - 45
- le lot 41 au profit des lots 43 et 45
- le lot 43 au profit du lot 45, qui a un droit de branchement sur le regard d'assainissement.
- le lot 72 au profit du lot 74.



.../...

- SERVITUDES PERPETUELLES RELATIVES AU RESAU TELEPHONIQUE

1) Chaque acquéreur des lots suivants doit supporter, à titre de servitude réelle et perpétuelle, que son lot soit traversé par les fourreaux et ouvrages enterrés destinés à recevoir les câbles téléphoniques, suivant un tracé précisé sur le plan n° 73-5-45 A déposé au rang des minutes de Me ROLLAND, Notaire à NOUMEA.

Ces servitudes sont subies par :

- le lot 67 au profit des lots 69 - 71 et 73
- le lot 69 au profit des lots 71 et 73
- le lot 71 au profit du lot 73
- le lot 75 au profit du lot 77
- le lot 79 au profit des lots 75 et 77

2) Chaque acquéreur des lots suivants doit supporter, à titre de servitude réelle et perpétuelle, la présence totale ou partielle, sur son lot, d'une borne appartenant à l'Office des Postes et Télécommunications, destinée à la desserte en lignes téléphoniques du Lotissement. Ces boîtes de distribution devront être maintenues en parfait état et pourront être, à tout moment, visitées, entretenues et utilisées par les préposés de l'Office des P. et T.

Ces servitudes sont subies par les lots suivants :

5 - 6 - 7 - 8 - 13 - 15 - 21 - 23 - 26 - 28 - 31 - 33 - 36 - 38 - 42 - 43 - 44 - 45 - 51 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 63 - 65 - 66 - 67 - 68 et 69.

- SERVITUDES PERPETUELLES RELATIVES AU PASSAGE DES VEHICULES ET PIETONS.

Chaque acquéreur des lots suivants doit supporter à titre de servitude réelle et perpétuelle, le passage des véhicules et piétons se rendant à certains lots voisins.

Cette servitude subie par :

- le lot 67,  
s'exercera sur une bande de 2 m en bordure de la limite Sud de cette parcelle, au profit des lots 69 - 71 - 73,
- le lot 69,  
s'exercera sur un triangle sensiblement rectangle, situé dans l'angle Sud-Ouest du lot 69, dont les côtés de l'angle ont 4 m de long, au profit des lots 67 - 71 et 73,
- le lot 71,  
s'exercera sur un triangle sensiblement rectangle, situé dans l'angle Nord-Ouest du lot 71, dont les côtés de l'angle ont 4 m de long, au profit des lots 67 - 69 et 73,
- le lot 73,  
s'exercera sur une bande de 2 m en bordure de la limite Nord de cette parcelle, au profit des lots 67 - 69 et 71,
- le lot 75,  
s'exercera sur une bande de 2 m en bordure de la limite Sud de cette parcelle, au profit des lots 77 et 79,

.../...

.../...

- le lot 79,  
s'exercera sur une bande de 2 m en bordure de la limite Nord de cette parcelle, au profit des lots 75 et 77.

Ces servitudes sont figurées sur le plan n° 73-5-45 A  
déposé au rang des minutes de Me ROLLAND.

Les propriétaires des lots précités s'interdisent tout stationnement sur le tracé de ces servitudes dont ils assureront en commun et à parts égales l'entretien, le nettoyage et éventuellement la remise en état.

Les boîtes à lettres des lots desservis par ces servitudes peuvent être posées à la base de celles-ci sur un support commun et auront une présentation uniforme qui sera soumise à l'approbation du Syndic.

Il en est de même des éventuels numéros d'ordre sur la voie.

#### SERVITUDES PERPETUELLES RELATIVES AUX RESEAUX DIVERS

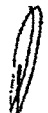
Pour faciliter les raccordements de certains lots sur les différents réseaux, des saignées ont été pratiquées au flanc des talus, dans lesquelles ont été placées les canalisations d'assainissement, d'alimentation en eau et en électricité.

Ces saignées de 1 m de large environ, ont été placées en mitoyenneté, afin que les lots puissent en bénéficier deux par deux. Chaque lot dont la liste suit souffre et bénéficie donc d'une servitude de passage de ces conduites.

Ces servitudes sont subies par :

- le lot 52 au profit du lot 54
- le lot 54 au profit du lot 52
- le lot 56 au profit du lot 58
- le lot 58 au profit du lot 56
- le lot 60 au profit du lot 62
- le lot 62 au profit du lot 60
- le lot 64 au profit du lot 66
- le lot 66 au profit du lot 64
- le lot 68 au profit du lot 70
- le lot 70 au profit du lot 68
- le lot 67 au profit du lot 72
- le lot 72 au profit du lot 67
- le lot 69 au profit du lot 71
- le lot 71 au profit du lot 69
- le lot 73 au profit du lot 75
- le lot 75 au profit du lot 73
- le lot 77 au profit du lot 79
- le lot 79 au profit du lot 77

Ces canalisations et ouvrages étant à l'intérieur des lots doivent être entretenus et éventuellement réparés par leurs utilisateurs qui en seront seuls responsables.



.../...

ARTICLE 16 - SYNDICAT des ACQUEREURS

Les voies, les réseaux, les espaces libres prévus aux plans annexés, sont destinés à être incorporés au Domaine Public communal aussitôt que le Conseil Municipal le désirera ; le Lotisseur lui-même ou le Syndicat des acquéreurs sont tenus d'en faire remise gratuite et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer. Jusque là, le Syndicat sera tenu d'assurer l'entretien des ouvrages.

Les acquéreurs peuvent, à tout moment, se brancher sur les canalisations établies par le lotisseur et sont responsables de la mise en état sans délai de la voie.

En attendant le classement dans le Domaine Public, le sol des voies et des places demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction.

Ce Syndicat, dont les statuts sont annexés au présent règlement, est chargé et est responsable du bon entretien de la voirie et des places et espaces libres publics, et de tous travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état des réseaux.

Fait à NOUMEA, le 31 Janvier 1974

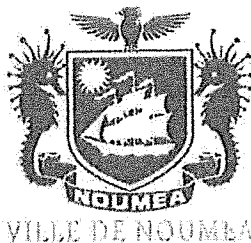
**COGIMPA**

Le Directeur,



EM/DP

Affaire suivie par Eric MAÏ VAN Y



VILLE DE NOUMÉA

## ARRETE N° 2001/348

### AUTORISANT LE MAINTIEN DES RÈGLES D'URBANISME DU LOTISSEMENT DÉLIVRÉ À LA SCI ET FONCIÈRE N°GEA SIS À N°GEA - NOUMÉA

Le Maire de la Ville de Nouméa, Officier de la Légion d'Honneur, Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu la loi organique modifiée 99/209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie du 24 mars 1999,

Vu la loi modifiée 99/210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie du 24 mars 1999,

Vu les articles L 122-20 et L 122-21 du Code des Communes de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération n° 99/278 du 7 avril 1999 complétant la délibération n° 95/416 du 19 juillet 1995 déléguant au Maire certaines attributions du Conseil Municipal,

Vu la délibération n° 02-99/APS du 9 avril 1999 publiée au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie du 4 mai 1999, modifiant le décret n° 51-1135 du 21 septembre 1951 réglementant les groupes d'immeubles et les lotissements en Nouvelle-Calédonie et la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative à la réglementation du permis de construire en Nouvelle-Calédonie,

Vu le Plan d'Urbanisme Directeur de la Commune de Nouméa rendu exécutoire par délibération n° 04-98/APS du 13 janvier 1998,

Vu la délibération n° 99/281 du 9 avril 1999 accordant délégation de signature au Secrétaire Général, au Secrétaire Général Adjoint et au Directeur Général des Services Techniques pour les matières relevant de l'article L122-20 alinéa 17 du Code des Communes,

Vu la délibération de la Commission Permanente de l'Assemblée Territoriale n° 153 du 26 août 1970 relative à la conformité des lotissements en Nouvelle-Calédonie,

Vu l'arrêté n° 72-075/CG du 3 février 1972 ayant autorisé la SCI et Foncière de N°GEA à réaliser un lotissement sur un terrain sis à N°GEA, Nouméa;

Vu la demande présentée de Messieurs GARGON et PIERSON présentant 62 signatures favorables,

Adresse: B.P 8775 - 98807 NOUMEA CEDEX

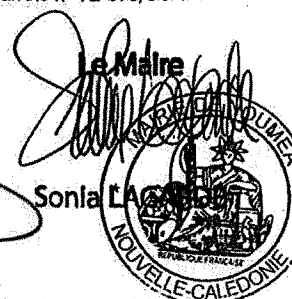
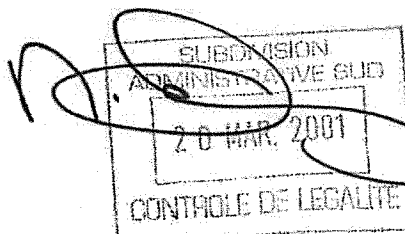
Déposée le 9 mai 2000

a accepté les dispositions dont la teneur suit:

### ARRETE :

#### Article 1er./

Les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement dde la SCI et Foncière N°GEA applicables depuis le 3 février 1972 par arrêté n° 72-075/CG du 3 février 1972 sont maintenues.



**Article 2 /**

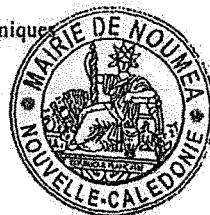
Le présent arrêté sera notifié aux intéressés, transmis à Madame la Commissaire Délégué de la République pour la Province Sud.

NOUMEA, le 16 MAR. 2001

LE MAIRE

Pour le Maire et par délégation  
Le Directeur Général des Services Techniques

  
Jean-Pierre TILLIER



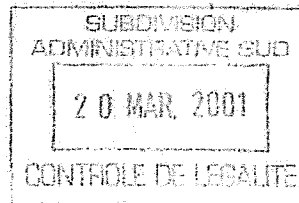
Le Maire certifie que le présent acte  
ayant été transmis le ...20 MAR. 2001  
au Commissaire Délégué  
et notifié (ou) publié le ...20 MAR. 2001  
est exécutoire de plein droit.

  
Jean LEQUES

**Ampliations:**

- Subdivision Administrative Sud
- Intéressé
- SSAG
- DUAC
- Service des Contributions Diverses
- Service Topographique et Foncier de la Province Sud

1  
1  
1  
1  
1  
1





Géomètres experts

VAUTRIN



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS  
Nouvelle-Calédonie

NOUMEA, LE 13 AVRIL 2018

### DIVISION DE LOT

#### **LOT N°111 DU LOTISSEMENT SOCIETE FONCIERE NUNG'EA**

Localité : Commune de NOUMEA

Section : N'GEA

Provenance cadastrale : partie du lot n°45-47 du lotissement SOCIETE FONCIERE NUNG'EA (28a 29ca)

Numéro d'inventaire : 447212-2542

Superficie : Sept ares trente-huit centiares (7a 38ca)

### DESCRIPTION DES LIMITES

AU NORD-EST : Une ligne brisée 1-2-3 composée de :

1. une droite 1-2 mesurant 28m23,
2. une droite 2-3 mesurant 4m44.

AU SUD-EST : Une droite 3-4 mesurant 30m93.

AU SUD-OUEST : Un arc de cercle 4-5 mesurant 20m93 de développement, de centre C et de 56m99 de rayon, faisant limite commune avec une partie de la limite d'emprise de la Rue Jules Calimbre.

AU NORD-OUEST : Une droite 5-1 mesurant 25m29.

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

SERVITUDES : Les servitudes suivantes sont mentionnées dans l'acte d'acquisition du 10/12/1979 (transcription le 19/02/1980 - volume 1257 n°9) :

1. Lot n°45 :

- ✚ ce lot est grevé d'une servitude d'altitude maximale de construction de 39m00,
- ✚ ce lot est également grevé d'une servitude de réseau téléphonique située dans l'angle défini par le point n°5,
- ✚ ce lot bénéficie d'une servitude d'écoulement des eaux sur les lots inférieurs (43 ...) (voir plan n°73-5-45 A).

2. Lot n°47 :

- ✚ ce lot est grevé d'une servitude d'altitude maximale de construction de 39m00,
- ✚ ce lot bénéficie d'une servitude d'écoulement des eaux sur les lots inférieurs (voir plan n°73-5-45 A).

Tel que ceci figure au plan n°LV1688 (01), ci-annexé.

CABINET CELTIS SARL capital 1 500 000 F XPF  
10, rue Bichard - NOUMEA BP 2584 - 98846 Nouméa Cedex

Tél. : 38 23 23 - Fax : 38 83 37  
Mail : geometres@celtis.nc

Ridet 589 747 002 - RCS 2000 B 589 747  
SG : 18319 06702 02069501019 29

1

Le Maire

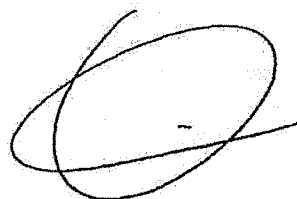
BONALAGARDE

NOUMEA

COORDONNEES DES SOMMETS (SYSTEME LAMBERT NC)

| <u>N°</u> | <u>X</u>    | <u>Y</u>    | <u>Rayon</u> | <u>Matérialisation</u> | <u>Coordonnées</u> |
|-----------|-------------|-------------|--------------|------------------------|--------------------|
| 1         | 447 248m 12 | 212 544m 50 |              | borne industrielle     | calculées          |
| 2         | 447 267m 98 | 212 524m 43 |              | borne industrielle     | calculées          |
| 3         | 447 269m 02 | 212 520m 11 |              | borne industrielle     | calculées          |
| 4         | 447 239m 57 | 212 510m 64 | 56m 99       | pointe TOR             | calculées          |
| 5         | 447 228m 65 | 212 528m 36 |              | marque peinture        | théoriques         |
| C         | 447 186m 41 | 212 490m 11 |              |                        |                    |

Laurent VAUTRIN  
Géomètre Expert



COMMUNE DE NOUMEA

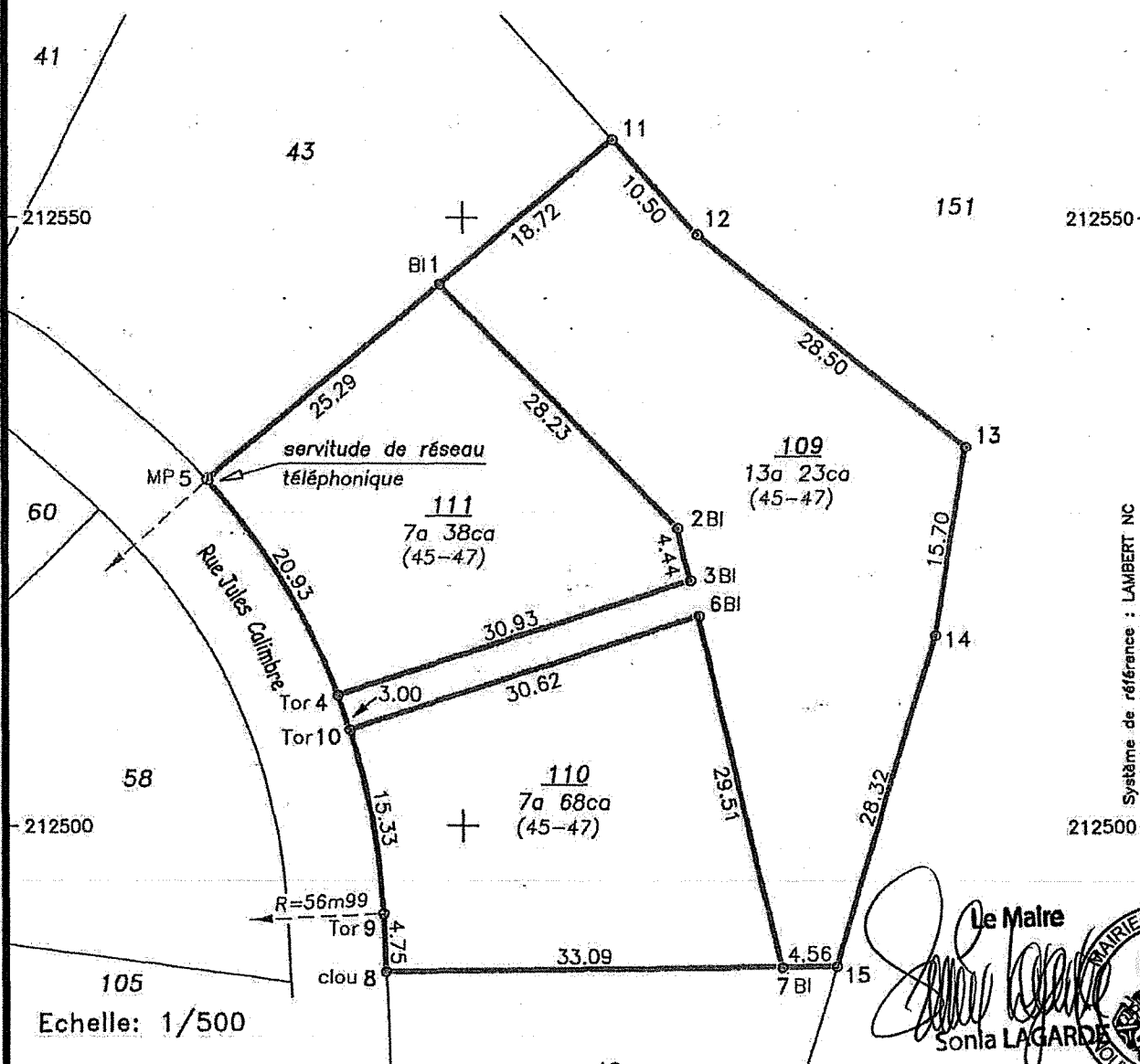
SECTION N'GEA

Lot n°45-47 du lotissement SOCIETE FONCIERE NUNG'EA

PLAN PARCELLAIRE

LOTS N°109, 110, 111 DU LOTISSEMENT STE FONCIERE NUNG'EA

447300



Echelle: 1/500



GEOMETRES EXPERTS  
VAUTRIN

10, rue Bichat - Quartier LATIN

BP:2584 Tél:28.27.28 NOUMEA

Ce plan ne peut être reproduit ou transmis sans l'autorisation du cabinet VAUTRIN

BI : borne industrielle  
TOR : pointe TOR  
MP : marque peinture

Le Maire

Sonia LAGARDE



Lv:1688

AVRIL 2018