

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

OBJET : Cession d'une villa de type F5 formant le lot n° 92, section Trianon au profit de Monsieur Sébastien SOULIER et Madame Sonia TOP

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

Par délibération n° 2019/265 du 16 avril 2019, le conseil municipal a notamment approuvé la mise en vente à titre onéreux par mandat auprès d'agences immobilières d'un immeuble bâti, sis au 15 de la rue Maréchal LECLERC section Trianon comprenant :

- Un terrain d'une superficie de dix ares quatre centiares (10a 04ca) environ, formant le lot n° 92 figurant à l'inventaire cadastral sous la référence 446213-0459, provenant de partie du lot n° SN°pie du lotissement LOTS SN° ;
- Et la construction y édifiée consistant en une villa d'habitation en construction traditionnelle d'une superficie totale d'environ 313 m² datant de 1978, comprenant :
 - o au niveau 1 : une entrée, une cuisine séparée, un dégagement, un salon/séjour, une terrasse fermée, trois chambres, une salle de bain et un WC séparé, une terrasse couverte,
 - o au niveau rez-de-jardin : une chambre, une salle de bain, une cave, un garage.

Le prix de la mise en vente du bien avait été fixé à 75.000.000 F/CFP fondé sur les évaluations immobilières produites par les agences mandataires de la Ville.

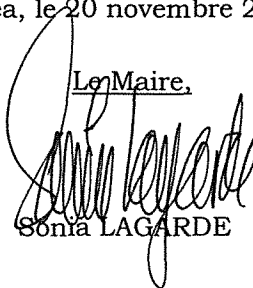
La meilleure offre a été transmise à la Ville de Nouméa par l'agence OPEN IMMOBILIER.

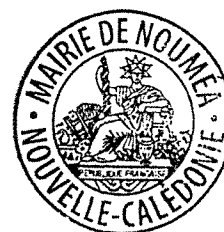
Elle est présentée par Monsieur Sébastien SOULIER et Madame Sonia TOP et s'élève au montant de 93.000.000 F/CFP rémunération du mandataire comprise, soit 90.535.500 F/CFP net vendeur. Les diverses formalités se rapportant à l'acquisition sont aux frais et à la diligence de l'acquéreur.

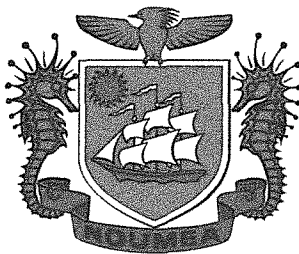
Il est proposé au conseil municipal d'approuver l'offre d'achat susvisée, d'autoriser la cession d'une villa de type F5 formant le lot n° 92 section Trianon au profit de Monsieur Sébastien SOULIER et Madame Sonia TOP et d'habiliter le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié ainsi que tout document 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 20 novembre 2019

Le Maire,

Sonia LAGARDE





VILLE DE NOUMEA

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

20 DEC. 2019

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-neuf, le mardi 17 décembre à 17 heures 30, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Sonia LAGARDE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

DATE DE CONVOCACTION 11.12.2019	Mme	Sonia LAGARDE	Mme	Karine DESTOURS
	M.	Jean-Pierre DELRIEU	M.	Christophe CHEVILLON
	Mme	Kareen CORNAILLE	Mme	Christine BELLET
	M.	Marc MANSEL	M.	Henri OUILLEMON
	Mme	Chantal BOUYE	Mme	Laurène CASSAGNE
	Mme	Diane BUI-DUYET	M.	Patrick SENS
	Mme	Françoise SUVE	M.	Christophe DELESSERT
	M.	Dominique SIMONET	M.	Marc DESCHAMPS
	Mme	Anne-Christine CHIMENTI	Mme	Liliane CONDOUMY
	M.	Marc ZEISEL	Mme	Isabelle LAFLEUR
DATE D'AFFICHAGE 11.12.2019	M.	Nicolas VIGNOLES	M.	Philippe BLAISE
	Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	M.	Jean-Claude BRIAULT
	M.	Tristan DERYCKE	Mme	Félicia BALLANGER
	Mme	Martine LAGNEAU	M.	Charles ERIC
	Mme	Tuilogona O'CONNOR	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI
	M.	Pierre FAIRBANK	Mme	Dominique KORFANTY
	Mme	Valérie LAROQUE	Mme	Dina REY
	M.	Mathieu OUANEMA	Mme	Mireille LEVY
	M.	Alexandre MACHFUL	M.	Hnadriane HNADRIANE
	Mme	Janine BAJON	Mme	Paule GARGON

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice	: 53	M.	Daniel LEROUX	Mme	Charlène SOERIP
		Mme	Patricia VAN RYSWYCK	M.	André WAMO
		Mme	Sabine KAGY	M.	Gaël YANNO
Nombre de présents	: 40	M.	Christophe OBLED	Mme	Sonia BACKES
Nombre de votants (6 procurations)	: 46	M.	Kalisito MUSUMUSU	M.	Jonas TAOFIFENUA
		Mme	Germaine NEWEDOU	M.	Angélo PITO
		Mme	Jinezi Annie QAEZE		

Monsieur Alexandre MACHFUL a été élu secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2019/1097
autorisant la cession d'une villa de type F5 formant le lot n° 92 , section Trianon
au profit de Monsieur Sébastien SOULIER et Madame Sonia TOP

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **17 DEC. 2019**

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 le décret du 18 juin 1890 portant constitution du domaine communal,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2019/265 du 16 avril 2019 autorisant la cession d'une villa municipale de type F5, sise au 15 rue du Maréchal LECLERC, section Trianon par mandat auprès d'agences immobilières,

VU l'appel à concurrence d'agences immobilières lancé le 12 décembre 2018,

VU le procès-verbal d'attribution du 10 janvier 2019,

VU le mandat de vente du 18 juin 2019,

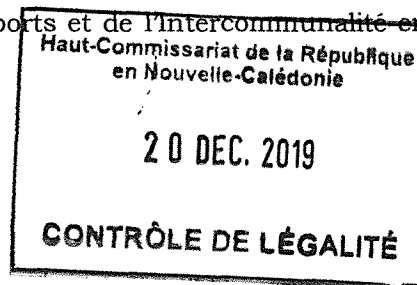
VU la promesse d'achat des 18 octobre 2019 et 24 octobre 2019,

VU la note explicative de synthèse n° 2019/232 du 20 novembre 2019,

La Commission de l'Urbanisme, des Transports et de l'intercommunalité entendue en séance du 29 novembre 2019,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :



ARTICLE 1^{er}/

Est autorisée la cession par mandat d'un ensemble immobilier sis au 15 de la rue Maréchal LECLERC, section Trianon comprenant :

- Un terrain d'une superficie de dix ares quatre centiares (10a 04ca) environ, formant le lot n° 92 figurant à l'inventaire cadastral sous la référence 446213-0459, provenant de partie du lot n° SN°pie du lotissement LOTS SN° ;
- Et la construction y édifiée consistant en une villa d'habitation en construction traditionnelle d'une superficie totale d'environ 313 m² datant de 1978, comprenant :
 - o au niveau 1 : une entrée, une cuisine séparée, un dégagement, un salon/séjour, une terrasse fermée, trois chambres, une salle de bain et un WC séparé, une terrasse couverte,
 - o au niveau rez-de-jardin : une chambre, une salle de bain, une cave, un garage.

Le prix de cession dudit bien immobilier est fixé à 90.535.500 F/CFP net vendeur. A cette somme s'ajoutent les honoraires de l'agence immobilière qui seront versés lors de la réalisation de la vente par le notaire de l'acquéreur ainsi que tous les frais d'actes notariés.

ARTICLE 2 /

Le Maire ou son représentant est habilité à signer l'acte à intervenir.

ARTICLE 3 /

L'acquéreur devra procéder à l'exécution de la présente délibération en faisant établir l'acte notarié pour cette acquisition foncière dans le délai fixé à la promesse d'achat et au maximum dans un délai de six mois à compter de la notification de la présente délibération.

L'inobservation de cette condition entraînera 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.

Le transfert de propriété interviendra au moment où la Ville de Nouméa et l'acquéreur auront signé l'acte authentique.

ARTICLE 4 /

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

ARTICLE 5 /

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

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique «Télerecours citoyens» accessible par le site internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 6 /

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise au Commissaire Délégué de la République pour la province Sud, notifiée à Monsieur Sébastien SOULIER et Madame Sonia TOP et publiée par voie d'affichage.



DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 17 DEC. 2019

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE 19 DEC. 2019

Le Maire,

Sonia Lagarde
Sonia LAGARDE

DESTINATAIRES :

SUBD. ADMINIS. SUD	- 1
D.F. (dont T.P.S.)	- 2
POLE AMENAGEMENT	- 1
D.U. (S.D.)	- 1
D.A.C.P.	- 1
S.I.G.	- 1
M. Sébastien SOULIER	
et Mme Sonia TOP	- 1
AFFICHAGE	- 1

Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le **20 DEC. 2019**
au Commissaire Délégué
et notifié le **31 DEC. 2019**
et ~~publié~~ publié le **24 DEC. 2019**
est exécutoire de plein droit.



Pour le Maire et par délégation,


Jean-Pierre DELRIEU
1^{er} adjoint au Maire
Chargé de la coordination municipale,
de l'action éducative, de la vie des quartiers
et de l'insertion.

101384602
EM/EM/IC

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

LES SOUSSIGNES

- Monsieur Sébastien Jean **SOULIER**, gérant de société,
demeurant à NOUMEA (98800) 19 rue de Monaco.
Né à NOUMEA (98800) le 30 décembre 1972.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent mais représenté par Madame TOP ci-dessous
nommée, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une
procuration sous seing privé dont une copie est demeurée ci-jointe.

- Madame Sonia Christa Caroline **TOP**, diététicienne, demeurant
à NOUMEA (98800) 16 rue Emile ZOLA.

Née à CROIX (59170) le 16 septembre 1970.

Divorcée de Monsieur Yves Marc Paul **DORNER** suivant
jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NOUMEA (98800)
le 13 septembre 2016, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Est présente.

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

Ci-après désignés sous le vocable « LE PROMETTANT »

D'UNE PART

- 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 2019/265 en date du 16 Avril 2019, la mise en vente
d'une maison d'habitation en construction traditionnelle en dur de type F5
en R+1 et le terrain alentours d'une superficie d'environ 10 ares, située
au 15 Rue du Maréchal Leclerc, Section Trianon, Nouméa.

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 Trianon, 15 Rue du Maréchal Leclerc, une propriété bâtie comprenant :

- Un terrain nu d'une superficie de DIX ares ZERO QUATRE centiares (10a 04ca) formant le lot numéro 92 de la section Trianon et devant provenir de la division en cours d'autorisation de partie du lot n°SN°pie du lotissement LOTS SN° (29a 97ca).

Ledit lot n°SN°pie du lotissement LOTS SN° devant être divisé en quatre lots, lots numéros 92 (objet de la présente vente), 93, 94 et 95.

Servitude : le lot numéro 92 de la section TRIANON bénéficie d'une servitude de réseau d'eaux pluviales (S2) , traversant les lots numéros 93, 94 et 95.

- Et les constructions y édifiées consistant en une villa de construction traditionnelle de type F5, sur deux niveaux, comprenant :

Au R - 1 : un garage, une cave, une chambre avec un lavabo, un local, une terrasse fermée.

Au R + 1 : un séjour avec une terrasse attenante, trois chambres climatisées avec placard, une cuisine équipée, une salle de bains, un wc, une terrasse et un deck.

ST SC

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

Etant ici précisé au la Rue Bourguine est une voie privée.

RENSEIGNEMENTS SUR LA CONSTRUCTION

Le BENEFICIAIRE déclare que la construction initiale a fait l'objet d'un permis de construire délivré au cours de l'année 1978, suivi d'un permis de construire pour l'extension d'un garage existant suivant arrêté numéro 2001/1093 délivré le 23 Août 2001.

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 remise en état ne paraît pas disproportionné 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

ST SL

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.

LOTISSEMENT

Le BIEN, objet des présentes, dépend du lotissement dénommé "LOTS SN°), pour lequel, compte-tenu de l'ancienneté du lotissement, il n'a pu, malgré les recherches effectuées, être retrouvé de cahier des charges ni de règlement de lotissement.

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

3°) Assainissement

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

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

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

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



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.

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 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.

87 82

- 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- **MODE DE REALISATION DE LA LEVEE DE L'OPTION**

Sous réserve de ce qui sera dit ci-après, la demande de réalisation de la vente pourra intervenir au plus tard le 31 Mars 2020, à 16 heures.

Si passé ce délai, le PROMETTANT n'a pas reçu de la part du BENEFICIAIRE, la déclaration d'intention de vendre l'IMMEUBLE lui appartenant ci-dessus désigné, la présente promesse sera caduque, et le PROMETTANT ne sera tenu de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

Le BENEFICIAIRE pourra lever l'option et demander la réalisation de la vente avant l'expiration du délai ci-dessus, de la manière suivante :

- Première hypothèse : Soit par la 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 **(45) quarante-cinq jours** (délai franc) 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.

- Deuxième 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 SCP « Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Nathalie COSTE et Elisa MOUGEL », notaires associés à NOUMEA, librement choisi par elles d'un commun accord, chacun des soussignés s'interdisant expressément, sans l'accord de l'autre, l'intervention d'un autre notaire de la place.

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 qui s'oblige pour lui et ses ayants droit et ayants cause quelconques.

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 ».

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-TREIZE MILLIONS DE FRANCS PACIFIQUE (93.000.000 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.

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

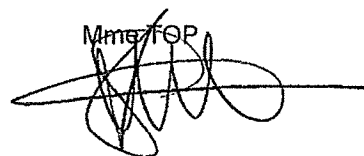
DECLARATION SUR L'HONNEUR EN VUE DE NE PAS BENEFICIER DU TAUX REDUIT APPLICABLE AUX ACQUEREURS PRIMO- ACCEDANT

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

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

Mr SOULIER

Mme TOP



ACOMPTE

Aucun dépôt de garantie n'est versé par le PROMETTANT.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

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

Prix de vente :

QUATRE-VINGT-TREIZE MILLIONS DE FRANCS PACIFIQUE	93 000 000 CFP
---	----------------

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente (régime fiscal : droit commun) NEUF MILLIONS HUIT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS PACIFIQUE	9 850 000 CFP
--	---------------

- la provision sur frais du prêt envisagé d'un montant de 83.550.000 F CFP sans cautionnement : SEPT CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE	700 000 CFP
--	-------------

ST SL

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.

Le total s'établit à la somme de :

CENT TROIS MILLIONS CINQ CENT
CINQUANTE MILLE FRANCS PACIFIQUE 103 550 000 CFP

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 :

QUATRE-VINGT-TROIS MILLIONS
CINQ CENT CINQUANTE MILLE FRANCS 83 550 000 CFP
PACIFIQUE

- au moyen de ses deniers personnels pour :

VINGT MILLIONS DE FRANCS
PACIFIQUE 20 000 000 CFP

TOTAL EGAL au montant à financer :
CENT TROIS MILLIONS CINQ CENT
CINQUANTE MILLE FRANCS PACIFIQUE
103 550 000 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 : QUATRE-VINGT-TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (83.500.000 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

R J

recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

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 **31 Janvier 2020**

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.

St St

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 Madame le Maire à régulariser le présente acte de vente moyennant le prix principal de QUATRE-VINGT-TREIZE MILLIONS DE FRANCS PACIFIQUE (93.000.000 CFP)

- 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.

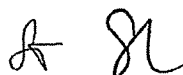
En cas de pluralité de promettants cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

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 OPEN IMMOBILIER.



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 ».

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

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 BENEFCIAIRE en remboursement de ladite somme.

CONDITION PARTICULIERE

Afin de préserver le caractère résidentiel de la zone dans laquelle est situé le BIEN présentement vendu, les présentes sont consenties et acceptées sous la condition particulière suivante :

Le Promettant Acquéreur, ne pourra, pendant un délai de cinq années à compter de la date de signature de l'acte constant la réalisation des présentes, procéder sur ledit bien à un projet immobilier de démolition, reconstruction ou extension, ayant pour objet de créer plus de deux lots de copropriété sur l'assiette foncière, quelqu'en soit la destination, ou de créer plus de deux logements ou bureaux destinés à la location.

Le Promettant Acquéreur s'engage également à faire reprendre cet engagement à un éventuel acquéreur ou à ses ayants-droits en cas de mutation à titre onéreux, ou à titre gratuit, dans ledit délai de cinq ans.

CLAUSE PENALE

Au cas où le PROMETTANT, après avoir été mis 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 10% du prix de vente 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 BENEFCIAIRE de la possibilité de poursuivre le PROMETTANT en exécution de la vente.



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.

FAIT à NOUMEA

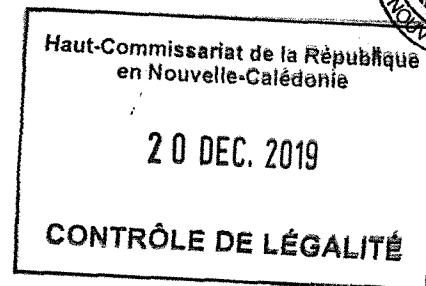
Le 18 Octobre 2019 pour le PROMETTANT

Et le 24 OCT. 2019 pour le BENEFICIAIRE

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 Maire

 Sonia LAGARDE



20 DEC. 2019

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

NOUVELLE CALEDONIE

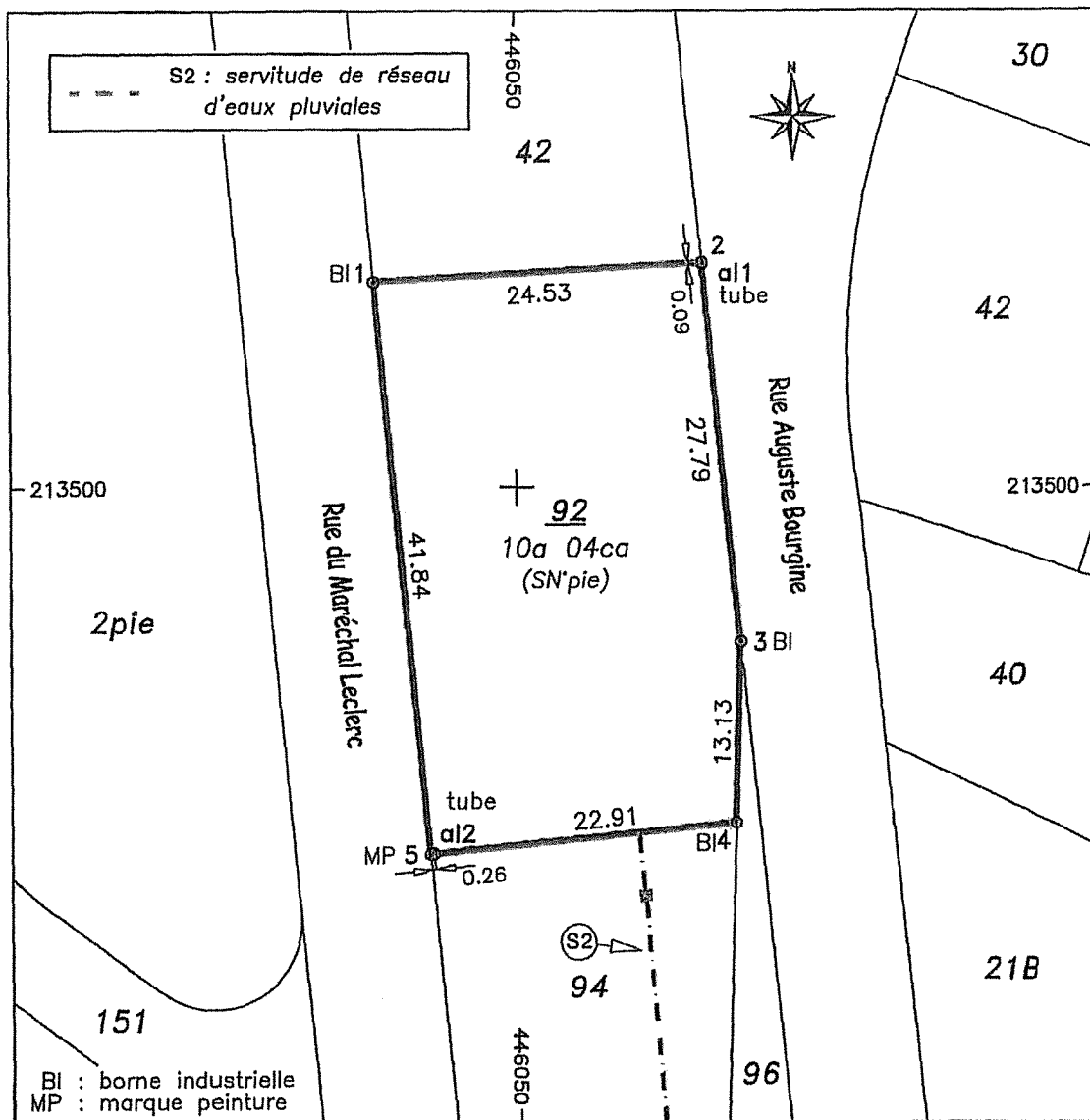
COMMUNE DE NOUMEA

Section TRIANON

Lot n°SN'pie du lotissement LOTS SN'

PLAN D'ACTE

LOT N°92



Echelle : 1/500

Lv:1777(01)

JUILLET 2019



GEOMETRES EXPERTS
VAUTRIN

10, rue Bichat - Quartier LATIN

BP:2584 Tél:28.27.28 NOUMEA