

D. 889

N + P

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

OBJET : Cession d'une villa de type F6 formant le lot n° 93, section TRIANON au profit de la Société Civile Immobilière «SCI 19 RUE DU MARECHAL LECLERC»

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

Par délibération n° 2019/267 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 19 de la rue du Maréchal LECLERC section TRIANON comprenant :

- un terrain d'une superficie de six ares cinquante et un centiares (6a 51ca) environ, formant le lot n° 93 figurant à l'inventaire cadastral sous la référence 446213-0453, provenant de partie du lot SN° du lotissement LOTS SN° ;
- et la construction y édifiée consistant en une villa d'habitation en construction traditionnelle d'une superficie totale d'environ 229 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 : deux chambres, une salle de bain, une buanderie, une cave, un garage.

Le prix de mise en vente du bien avait été fixé à 65.000.000 F/CFP fondé sur les évaluations immobilières produites par les agences mandataires de la Ville.

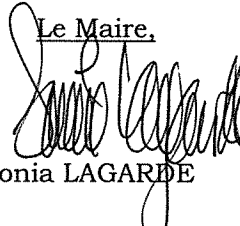
La meilleure offre a été transmise à la Ville de Nouméa par l'agence OPEN IMMOBILIER.

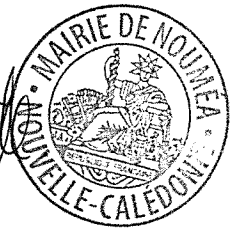
Elle est présentée par la Société Civile Immobilière «SCI 19 RUE DU MARECHAL LECLERC» et s'élève à un montant de 72.000.000 F/CFP rémunération du mandataire comprise, soit 70.092.000 F/CFP net vendeur. Les diverses formalités se rapportant à l'acquisition sont aux frais et à la diligence de l'acquéreur.

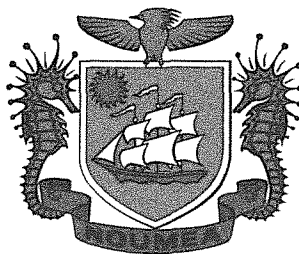
Il est proposé au conseil municipal d'approuver l'offre d'achat citée ci-dessus, d'autoriser la cession d'un terrain d'une superficie de 6 ares 51 centiares environ et de la villa y édifiée de type F6 formant le lot n° 93 section TRIANON au profit de la Société Civile Immobilière «SCI 19 RUE DU MARECHAL LECLERC» 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 25 septembre 2019

Le Maire,

Sonia LAGARDE





VILLE DE NOUMEA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-neuf, le mardi 22 octobre à 18 heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Sonia LAGARDE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

DATE DE CONVOCACTION 15.10.2019	Mme	Sonia LAGARDE	Mme	Christine BELLET
	Mme	Chantal BOUYE	M.	Henri OUILLEMON
	Mme	Diane BUI-DUYET	Mme	Jinezi Annie QAEZE
	Mme	Françoise SUVE	Mme	Charlène SOERIP
	Mme	Anne-Christine CHIMENTI	Mme	Liliane CONDOUMY
DATE D'AFFICHAGE 16.10.2019	M.	Marc ZEISEL	M.	Philippe BLAISE
	M.	Nicolas VIGNOLES	M.	Jean-Claude BRIAULT
	Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	M.	Jonas TAOFIFENUA
	M.	Tristan DERYCKE	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI
	Mme	Martine LAGNEAU	M.	Angélo PITO
	Mme	Tuilogona O'CONNOR	Mme	Dina REY
	M.	Alexandre MACHFUL	Mme	Mireille LEVY
	Mme	Janine BAJON	M.	Hnadriane HNADRIANE
	M.	Kalisito MUSUMUSU	Mme	Paule GARGON
	Mme	Germaine NEWEDOU		
	M.	Christophe CHEVILLON		

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice	: 53	M.	Jean-Pierre DELRIEU	Mme	Karine DESTOURS
		Mme	Kareen CORNAILLE	Mme	Laurène CASSAGNE
		M.	Marc MANSEL	M.	Patrick SENS
Nombre de présents	: 30	M.	Daniel LEROUX	M.	Christophe DELESSERT
Nombre de votants	: 40	M.	Dominique SIMONET	M.	Marc DESCHAMPS
(10 procurations)		Mme	Patricia VAN RYSWYCK	M.	André WAMO
		M.	Pierre FAIRBANK	M.	Gaël YANNO
<u>SORTIE DE :</u>		Mme	Valérie LAROQUE	Mme	Isabelle LAFLEUR
Mme Sonia BACKES		M.	Mathieu OUANEMA	Mme	Félicia BALLANGER
		Mme	Sabine KAGY	M.	Charles ERIC
		M.	Christophe OBLED	Mme	Dominique KORFANTY

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

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

25 OCT. 2019

CONTRÔLE DE LEGALITE

autorisant la cession d'une villa de type F6 formant le lot n° 93, section TRIANON
au profit de la Société Civile Immobilière «SCI 19 RUE DU MARECHAL LECLERC»

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **22 OCT. 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 la délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2019/267 du 16 avril 2019 autorisant la cession d'une villa municipale de type F6, sise au 19 rue du Maréchal LECLERC, section TRIANON par mandat auprès d'agences immobilières,

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

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 13 et 21 août 2019,

VU la note explicative de synthèse n° 2019/191 du 25 septembre 2019,

La Commission de l'Urbanisme, des Transports et de l'Intercommunalité entendue en séance du 1^{er} octobre 2019,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

ARTICLE 1^{er} /

Est autorisée la cession par mandat d'un ensemble immobilier sis au 19 de la rue du Maréchal LECLERC, section TRIANON comprenant :

- un terrain d'une superficie de six ares cinquante et un centiares (6a 51ca) environ, formant le lot n° 93 figurant à l'inventaire cadastral sous la référence 446213-0453, provenant de partie du lot SN° du lotissement LOTS SN° ;
- et la construction y édifiée consistant en une villa d'habitation en construction traditionnelle d'une superficie totale d'environ 229 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 : deux chambres, une salle de bain, une buanderie, une cave, un garage.

Le prix de cession dudit bien immobilier est fixé à 70.092.0000 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 de l'intéressé 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 cession sont aux frais et à la diligence de l'acquéreur.

ARTICLE 5 /

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

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérécours 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 la Société Civile Immobilière «SCI 19 RUE DU MARECHAL LECLERC» et publiée par voie d'affichage.

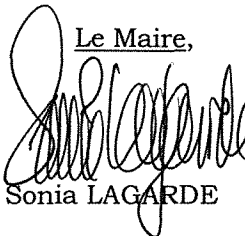
DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE **22 OCT. 2019**

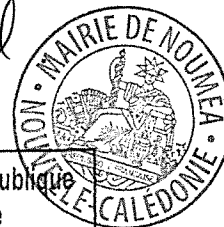
POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE **24 OCT. 2019**

DESTINATAIRES :

SUBD. ADMINIS. SUD	- 1
D.F. (dont T.P.S.)	- 2
POLE AMENAGEMENT	- 1
D.A.C.P.	- 1
D.U. (S.D.)	- 1
SG (dont S.I.G.)	- 1
SCI 19 RUE DU	
MARECHAL LECLERC	- 1
AFFICHAGE	- 1

Le Maire,

 Sonia LAGARDE



Haut-Commissariat de la République
 en Nouvelle-Calédonie

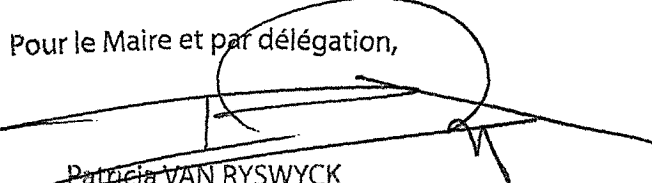
25 OCT. 2019

CONTRÔLE DE LEGALITE

Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le 25 OCT. 2019
au Commissaire Délégué
et notifié le 25 OCT. 2019
et / ou publié le 25 OCT. 2019
est exécutoire de plein droit.



Pour le Maire et par délégation,


Patricia VAN RYSWYCK
1^{re} adjointe au Maire
chargée de l'état civil et des services à la population

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Benjamin Pierre Daniel **RICHARME**, gérant de société, et Madame Mathilde Josiane Françoise **THIEBAUT**, sans emploi, son épouse, demeurant ensemble à PAITA (98890) lot 303 lotissement Baie de Naia.

Nés, savoir :

Monsieur à SARTENE (20100) le 20 février 1981,

Madame à COMPIEGNE (60200) le 17 décembre 1980.

Mariés initialement sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de BEAUMONT (63110), le 11 juin 2005, et ayant opté depuis pour le régime de la séparation de biens aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique BAUDET, notaire associé à NOUMEA, le 19 novembre 2010, homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de NOUMÉA le 4 juillet 2011.

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

Sont présents à l'acte.

Contact : 87.92.58 / benjaminricharme@gmail.com

Ci-après identifié par le terme générique « Le **Promettant** »

D'une part

- Et la **COMMUNE DE NOUMEA**.

Représentée à l'acte par Madame Sonia LAGARDE, demeurant à Nouméa, agissant en sa qualité de Maire, autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Nouméa, numéro 2019/267, en date du 16 avril 2019.

Ladite décision devenue définitive en suite de l'absence de recours dans les délais légaux, ainsi qu'il résultera d'un courrier de la Ville de Nouméa.

Ci-après dénommée « Le **Bénéficiaire** »

D'autre part

ETANT EXPOSE QUE :

La Commune de Nouméa est propriétaire de biens immobiliers appartenant à son domaine privé et actuellement inoccupés.

Aux termes de la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Nouméa, numéro 2019/267, en date du 16 avril 2019, la décision a été prise de vendre une maison d'habitation en construction traditionnelle en dur de type F6 en R+1 et le terrain alentour d'une superficie d'environ 6 ares 50 centiares à détacher de la parcelle actuellement cadastrée Section Trianon, lot sans numéro d'une surface de 29a 95 ca, ayant pour numéro d'inventaire cadastral 648535-7121 et située au 19 rue du Maréchal Leclerc.

A cet effet, Madame le Maire ou son représentant a été habilité à signer une promesse d'achat, sous la condition suspensive de l'approbation, par le conseil municipal, du prix de vente proposé par l'Acquéreur.

La procédure de division foncière a été confiée au cabinet de Géomètres Experts Vautrin, sis à Nouméa, Quartier Latin.

Le plan d'état des lieux et le plan de division des lots bâtis – détachement rattachement, ont été réalisés par le cabinet VAUTRIN sous la référence Lv : 1777 (01).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

Article 1 - Promesse d'Achat

Le Promettant promet inconditionnellement et irrévocablement au Bénéficiaire d'acquérir les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, aux conditions fixées ci-dessous.

Le Bénéficiaire déclare accepter ladite promesse en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander la réalisation.

Article 2 – Désignation

Une propriété bâtie sise commune de Nouméa, section Trianon, comprenant :

1°/ **Un terrain** d'une surface de six ares cinquante et un centiares portant le numéro 93 sur le plan établi par cabinet de Géomètres Experts Vautrin, sis à Nouméa, Quartier Latin sous la référence Lv : 1777 (01).

Ledit terrain ayant pour limites :

AU NORD : Une droite 8-7 mesurant 19m52.

A L'EST : Une ligne mixte 7-9-10 composée de :

1. Un arc de cercle 7-9 mesurant 13m51 de développement, de centre C et de 47m00 de rayon,
2. Une droite 9-10 mesurant 14m54.

AU SUD : Une droite 10-11 mesurant 25m40.

A L'OUEST : Une droite 11-8 mesurant 32m28, faisant limite commune avec une partie de la limite d'emprise de la Rue du Maréchal Leclerc.

Le sommet 8 étant le point de départ de la présente description des limites.

SERVITUDES : Le lot n°93 de la section TRIANON bénéficie des servitudes suivantes :

- une servitude de réseau électrique BTA (S3), dans l'angle Sud-Ouest du lot n°94,
- une servitude de réseau d'eaux pluviales (S2), traversant le lot 95.

De plus, le lot n°93 est grevé des servitudes suivantes :

- une servitude de réseau AEP de 3m de largeur (S1), dans son angle Sud-Ouest,
- une servitude de réseau d'eaux pluviales (S2), traversant ledit lot au bénéfice des lots n°92 et 94.

Tel que ceci figure au plan n°LV1777 (01) demeuré ci-annexé.

MR BR JL

Précision ici faite que ce terrain sera détaché de l'actuelle parcelle cadastrée Section Trianon, lot sans numéro d'une surface de 29a 95 ca, ayant pour numéro d'inventaire cadastral 648535-7121.

2°/ Et les constructions y édifiées consistant en une villa de type F6 en R+1, en construction traditionnelle, comprenant :

Au Rez-de-chaussée : un garage et un vide sanitaire attenant, une chambre avec une entrée indépendante avec sa salle d'eau et wc attenants, une buanderie, une pièce carrelée et une chambre.

Au 1^{er} étage : un séjour, une terrasse fermée, une cuisine, trois chambres, une salle d'eau avec placards, un wc séparé, une terrasse couverte + un deck.

Ainsi que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Le PROMETTANT déclare avoir visité le bien qu'il promet d'acquérir et en bien connaître la consistance et les caractéristiques.

Article 3 – Autorisation d'urbanisme

L'Immeuble a fait l'objet d'un permis de construire accordé suivant arrêté n° 15 du 3 janvier 1978.

Article 4 – absence de cahier des charges

Le Bénéficiaire déclare qu'il n'a pu, malgré ses recherches, retrouver trace, ni d'un cahier des charges, ni d'un règlement de lotissement.

Article 5 – Prix

La présente offre est faite pour le prix de **soixante-douze millions de francs cfp (72.000.000 F CFP)** que le PROMETTANT s'oblige à payer comptant, si son offre est acceptée, le jour de la vente.

Article 6 – Enregistrement

Pour ce qui concerne l'acte authentique réitératif des présentes, le Promettant déclare acquiescer au **taux ordinaire de l'article Lp 274 du Code des Impôts applicable en Nouvelle-Calédonie.**

Article 7 – Affirmation de sincérité

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

Article 8 – Conditions suspensives

1°/ Obtention d'un emprunt par le Promettant.

Le promettant déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente acquisition de la manière suivante :

- de ses deniers personnels ou assimilés à concurrence de : dix millions deux cent soixante-quatre mille francs cfp (10.264.000 F CFP) ;
- au moyen du ou des prêts qu'il entend solliciter à concurrence de : soixante-dix millions de francs cfp (70.000.000 F CFP).

Par suite, le promettant étant tenu d'emprunter pour réaliser l'achat, la présente offre est soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt dont le montant et les caractéristiques sont les suivantes :

Montant maximum : 70.000.000 Francs CFP

Durée maximum : 20 ans

Taux d'intérêts maximum : 2,00 % hors assurances

Garanties : sûretés réelles sur le bien acquis ou sûretés personnelles.

A/ 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 (15) 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 L'ACQUEREUR 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.

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

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans les quatre-vingt-cinq (85) jours à compter des présentes.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être justifiée dans le délai précité par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE par tous moyens.

A défaut de production d'un écrit 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 acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception ou encore par simple lettre remise contre décharge au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le PROMETTANT n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques sans autre formalité, si bon semble au BENEFICIAIRE.

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

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

2°/ Titres de propriété

Les titres de propriété antérieurs du bénéficiaire ne devront révéler aucune charge réelle, servitude, ou clauses quelconques susceptibles de nuire au droit de propriété ou de jouissance du Promettant et dont il n'aurait pas été fait mention aux présentes.

3°/ Urbanisme

Obtention d'une note d'urbanisme ne révélant aucune servitude ou contrainte foncière particulière pouvant déprécier la valeur des biens vendus et/ou interdisant, en tout ou partie même minime, pour l'Acquéreur, la destination ou l'usage normal de l'immeuble vendu. A ce sujet, l'Acquéreur déclare qu'il utilisera les biens vendus à usage d'habitation.

4°/ Arrêté autorisant la division foncière

Obtention aux frais de la commune d'un arrêté autorisant la procédure de division foncière, en suite du dossier déposé par le cabinet de géomètres experts Vautrin au plus tard le 12 décembre 2019.

5°/ Approbation par le conseil municipal de la présente opération de vente aux prix et charges projetées.

Au plus tard le 31 octobre 2019.

Article 9 – Propriété – Jouissance

Les parties conviennent, en cas de levée d'option, que le transfert de propriété des droits et biens immobiliers promis en vente aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ; l'Acquéreur en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, ledit Immeuble devant, à cette date, être libre de toute location ou occupation quelconque.

Article 10 – Départ des précédents occupants

Le Bénéficiaire déclare que les derniers occupants ont quitté les lieux dans le respect des règles légales.

Article 11 – Charges et conditions générales

La vente aura lieu en outre sous les charges et aux conditions habituelles et notamment sous celles suivantes que le Promettant s'oblige à exécuter, savoir :

1°/ Etat du bien

Il prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, tels qu'il les a vus et visités, le Bénéficiaire s'interdisant d'apporter à compter de ce jour des modifications matérielles ou juridiques aux biens vendus ainsi que toutes dégradations aux éléments faisant partie de l'immeuble vendu.

2°/ Servitudes

Il souffrira les servitudes passives de toute nature et profitera de celles actives. A ce sujet le Bénéficiaire déclare que l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de tous plans d'urbanisme, de la loi, ce dont le Promettant déclare être parfaitement informé ou encore de celles ci-dessus énoncées ou rapportées dans le règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels.

3°/ Impôts et Taxes – contrats et abonnements :

Il acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, toutes redevances résultant de tous abonnements éventuels à l'eau et à l'électricité, ainsi que les impôts et charges afférents aux biens vendus. La taxe foncière sera réglée par le Bénéficiaire et lui sera remboursée par le Promettant prorata temporis, à compter du jour du transfert de propriété.

4°/ Frais :

Il paiera les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte authentique.

Le Promettant verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de **dix mille francs (10.000 FCFP)**.

Il autorise d'ores et déjà la SCP J. CALVET-LEQUES - D. BAUDET - O. DESOUTTER et C.CALVET, à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation des conditions suspensives.

Cette somme viendra en compte sur le prix et frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réitération des présentes pour quelque cause que ce soit, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé au titre des dispositions de l'article 4 de l'arrêté n°78-321/CG du 26 septembre 1978 portant fixation du tarif des notaires en Nouvelle-Calédonie, en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

5°/ Assurances :

Il fera son affaire personnelle de la résiliation ou de la continuation des assurances incendie et autres risques qui auraient pu être contractées par le Bénéficiaire et se rapportant à l'immeuble ; le Bénéficiaire s'engage à maintenir assuré le bien vendu jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Article 12 – Condition Particulière

Le bien présentement cédé, ne pourra pas faire l'objet, pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte authentique réitératif des présentes, d'un projet immobilier de démolition – reconstruction, extension, ayant pour objet de créer plus de deux lots de copropriété sur l'assiette foncière, quelqu'en soit la destination, ou plus de deux logements ou bureaux destinés à la location.

Article 13 – Dépôt de garantie

D'un commun accord entre les parties, il n'est pas versé un dépôt de garantie.

Article 14 – Conditions de la promesse

La promesse est faite **pour une durée de 5 mois** à compter de ce jour **soit le 13 janvier 2020.**

Le Bénéficiaire de la promesse devra faire connaître dans ce délai, son intention d'accepter cette promesse.

À l'expiration du délai ci-dessus fixé, la présente promesse sera caduque.

L'acceptation de l'offre par le Bénéficiaire 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.

La levée d'option pourra intervenir :

1°/ Soit directement par la signature de l'acte authentique réitératif des présentes par le Ministère de la SCP Jacqueline CALVET-LEQUES, Dominique BAUDET, Olivier DESOUTTER et Charles CALVET, notaires associés à Nouméa, moyennant le paiement du prix et des frais.

2°/ Soit par tous moyens à la convenance du Bénéficiaire dès lors qu'il sera en mesure de justifier de la réception par le Promettant, de sa manifestation de volonté, laquelle manifestation de volonté devra revêtir une forme expresse.

Cette manifestation de volonté ne pourra pas résulter tacitement de la délibération du conseil municipal autorisant la vente ou de sa notification.

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans le délai de trente jours (30) suivant la levée d'option par le Ministère de la SCP Jacqueline CALVET-LEQUES, Dominique BAUDET, Olivier DESOUTTER et Charles CALVET, notaires associés à Nouméa, moyennant le paiement du prix et des frais.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique et notamment de l'arrêté autorisant la division foncière.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre en la mettant en demeure d'avoir à s'exécuter. Cette mise en demeure devra intervenir dans le délai maximum de **SOIXANTE (60) JOURS** francs à compter de la date ci-dessus fixée pour la réitération des présentes par acte authentique ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte.

Si la mise en demeure reste infructueuse, l'une des parties venant à refuser de réitérer la présente vente, l'autre partie pourra saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice.

Si le défaut de réitération provient de la défaillance du Promettant, le Bénéficiaire pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant le Promettant de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer des biens dont s'agit : les vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par le Promettant, la somme ci-dessous fixée, exigible immédiatement à titre de clause pénale.

Si le défaut de réitération à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance du Bénéficiaire, le Promettant pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant le Bénéficiaire de sa renonciation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Le Promettant sera alors dégagé de tout engagement à l'égard du Bénéficiaire. Par ailleurs, il lui sera dû par le Vendeur la somme ci-dessous fixée, exigible immédiatement, à titre de clause pénale.

AVERTISSEMENT : les soussignés conviennent expressément et irrévocablement qu'à défaut de mise en demeure par l'une ou l'autre des parties à l'effet de réitérer les présentes, dans un délai de **SOIXANTE (60) JOURS** francs à compter de la date ci-dessus stipulée pour la réitération des présentes par acte authentique ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, la convention de vente ci-dessus énoncée sera considérée de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, nulle, non avenue et comme n'ayant jamais existé, les parties étant rétablies dans tous leurs droits antérieurs et ce nonobstant toute opposition ou réclamation de la part de l'une ou l'autre des parties.

Article 15 – Clause pénale

Au cas où le Promettant, après avoir été mise en demeure, en suite de la levée d'option, 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 **sept millions deux cent mille francs cfp (7.200.000 F CFP)** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil.

Article 16 – Déclaration des parties sur leur capacité.

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

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous le coup d'une procédure de surendettement des particuliers ou de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Article 17 – Déclarations diverses

Le Bénéficiaire déclare :

- que l'Immeuble objet des présentes ne fait l'objet d'aucune saisie et qu'il n'est pas grevé d'inscriptions dont le montant serait supérieur au prix de vente ;
- qu'il n'a conféré sur l'Immeuble vendu aucun droit réel ou personnel et qu'il n'en existe pas d'autres que ceux éventuellement relatés aux présentes ;
- que ledit Immeuble ne fait l'objet ou n'est pas en passe de faire l'objet d'aucune procédure d'expropriation, d'une quelconque réserve pour une emprise publique ou d'aucune décision administrative de tous ordres (arrêté de péril, déclaration d'insalubrité, interdiction d'habiter, fermeture au public etc...), susceptible d'en diminuer la valeur, de le rendre impropre à sa destination ou de faire obstacle à son aliénation ;
- qu'il n'a pas connaissance de défauts cachés affectant l'Immeuble vendu autres que ceux éventuellement relatés aux présentes ;
- qu'il n'y a pas, de manière générale, de nuisances particulières pouvant affecter l'Immeuble vendu ou son environnement ;
- ne pas avoir personnellement exploité une installation classée sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ou relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et ne pas connaître l'existence de déchets ou substances chimiques ou radioactives comme abandonnés, déposés, utilisés sur le terrain ou même enfouis dans celui-ci ;
- qu'à sa connaissance, il n'a constaté aucun tierce empiètement de quelque nature qu'il soit sur le terrain dont s'agit aux présentes et que les constructions y édifiées n'empiètent pas sur les terrains limitrophes et respectent les servitudes légales (prospect etc...).
- qu'il n'a pas réalisé ni fait réaliser depuis moins de dix ans dans l'Immeuble vendu de travaux relevant d'un permis de construire.

Article 18 – Frais

Les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le Promettant qui s'oblige à leur paiement.

A titre informatif, le coût global de l'opération, objet des présentes, est détaillé ci-dessous :

RAPPEL DU PRIX	72.000.000 F CFP
FRAIS DE VENTE	7.690.000 F CFP
FRAIS DE PRET	574.000F CFP
SOIT AU TOTAL	<u>80.264.000 F CFP</u>

Le promettant reconnaît avoir été informé par la Société Civile Professionnelle Jacqueline CALVET-LEQUES - Dominique BAUDET – Olivier DESOUTTER et Charles CALVET, notaires associés à Nouméa que les frais ci-dessus indiqués le sont à titre prévisionnel, en fonction du taux d'enregistrement, des pourcentages des émoluments, des frais fixes etc. en vigueur à ce jour. En conséquence, le promettant devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages et, en cas de prêt sollicité par le promettant, en fonction des garanties imposées par le prêteur.

Par ailleurs, le Promettant déclare en outre être parfaitement informé que depuis le 1^{er} janvier 2015, conformément aux articles L. 112-6-1, R. 712-5 et R.740-1 du Code monétaire et financier, les paiements d'un montant supérieur à 357.995 francs cfp reçus par un notaire, pour le compte des parties à un acte reçu en la forme authentique et donnant lieu à publicité foncière, doivent être assurés par virement préalablement à toute signature, précisant le nom du payeur à l'origine du paiement, le nom du bénéficiaire du virement ainsi qu'un libellé d'opération, comportant l'objet du paiement et la désignation de l'acte.

Titulaire du compte :
SCP CALVET-LEQUES – BAUDET
DESOUTTER & CALVET
Domiciliation : Caisse des Dépôts et Consignations
Compte n° : 40031 01988 0000270988B 31

Article 19 – Décès du Promettant

Pour le cas où le Promettant viendrait à disparaître avant la réitération par acte authentique des présentes, ses ayants-droit pourront, à leur convenance, soit considérer les présentes comme caduques soit poursuivre l'acquisition de l'Immeuble et seront alors tenus dans les termes des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Les ayants-droit devront faire connaître leur décision, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter du décès mais sans pouvoir excéder le délai ci-dessus fixé pour la réitération des présentes par acte authentique.

Article 20 – Sinistre avant la réitération

Si, antérieurement à la signature de l'acte de vente réitératif des présentes, survenait un sinistre rendant l'Immeuble impropre à sa destination ou portant atteinte à sa valeur de manière significative, les parties conviennent ce qui suit :

Le Promettant pourra considérer les présentes comme caduques, si bon lui semble.

Le Promettant devra faire connaître sa décision, dans un délai de huit (8) jours ouvrés à compter de la réception de la notification du dommage faite par le Bénéficiaire au Promettant et à la compagnie d'assurances.

Dans l'hypothèse où le Promettant ne considérerait pas les présentes comme caduques, le Bénéficiaire s'engage à déléguer, dès signature de l'acte de vente, la compagnie d'assurance au Promettant au titre du paiement des indemnités d'assurance fussent-elles supérieures au prix présentement convenu. Le Bénéficiaire fera accepter par la compagnie d'assurance cette délégation afin que cette dernière verse les indemnités directement entre les mains du Promettant. Le délai de réitération, ci-dessus fixé, serait alors prorogé pour une période expirant dix (10) jours ouvrés après

la réception par le Promettant d'une notification adressée par le Bénéficiaire, avec justificatifs à l'appui, du montant des indemnités d'assurance dont la compagnie d'assurances se reconnaîtra redevable.

Article 21 - Faculté de substitution

La réitération 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, mais, dans ce cas, le Promettant restera solidairement obligé, avec la personne substituée ou désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente.

Cette substitution n'emportera aucune novation ni dérogation aux présentes conventions, et notamment, les stipulations de financement du prix de l'opération.

Toute somme versée par le Promettant dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès de la SCP J. CALVET-LEQUES - D. BAUDET - O. DESOUTTER et C.CALVET, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par la SCP susdénommée. Le Promettant donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties.

Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Article 22 – Commission d'agence

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'intermédiaire de l'agence OPEN IMMOBILIER, sise à Nouméa.

En conséquence, il sera dû à cette dernière, une commission dont le montant restera à la charge du Bénéficiaire.

Ce dernier donne d'ores et déjà l'autorisation au notaire, détenteur du prix de vente, de payer une commission directement à l'agence, lorsque l'acte authentique aura été signé.

Article 23 – Droit applicable / Litiges

Le présent contrat est soumis au droit français.

Tout litige relatif à l'exécution et/ou l'interprétation de la présente promesse sera porté devant les Tribunaux compétents de NOUMEA.

Article 24 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leur demeure ou siège social respectif sus-indiqué.

Article 25 – Acceptation

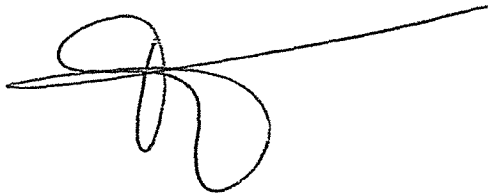
Toutes les conventions qui précèdent, qui font loi entre les parties, sont expressément et irrévocablement acceptées par les soussignés, lesquelles déclarent que telles sont leurs conventions qui font loi entre elles.

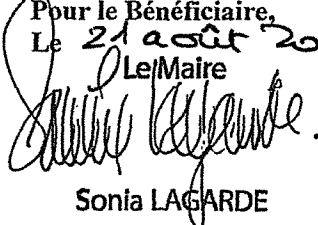
Fait à Nouméa,

EN UN SEUL EXEMPLAIRE qui, du consentement des parties, demeurera en la garde de l'office notarial " Jacqueline CALVET-LEQUES - Dominique BAUDET – Olivier DESOUTTER et Charles CALVET, ", notaires associés à Nouméa, choisis par chacune des parties comme leur notaire et mandataire dans leur intérêt commun ; l'un ou l'autre des notaires à Nouméa devra, à première demande de l'une ou l'autre des parties, soit en établir une copie, soit en donner communication, soit enfin déposer cet original au rang de ses minutes, aux frais de la partie requérante **qui en supportera toutes les conséquences fiscales notamment la perception de tous droits d'enregistrement.**

A cet effet, les parties reconnaissent expressément que les paraphes et signatures qui précèdent ou qui suivent émanent bien d'elles, et elles se donnent réciproquement tous pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter un éventuel acte de dépôt en y apportant tous renseignements nécessaires à l'accomplissement des formalités d'enregistrement et de publicité foncière.

Pour le Promettant,
Le 13 août 2019.



Pour le Bénéficiaire,
Le 21 août 2019
Le Maire

Sonia LAGARDE



NOUVELLE CALEDONIE

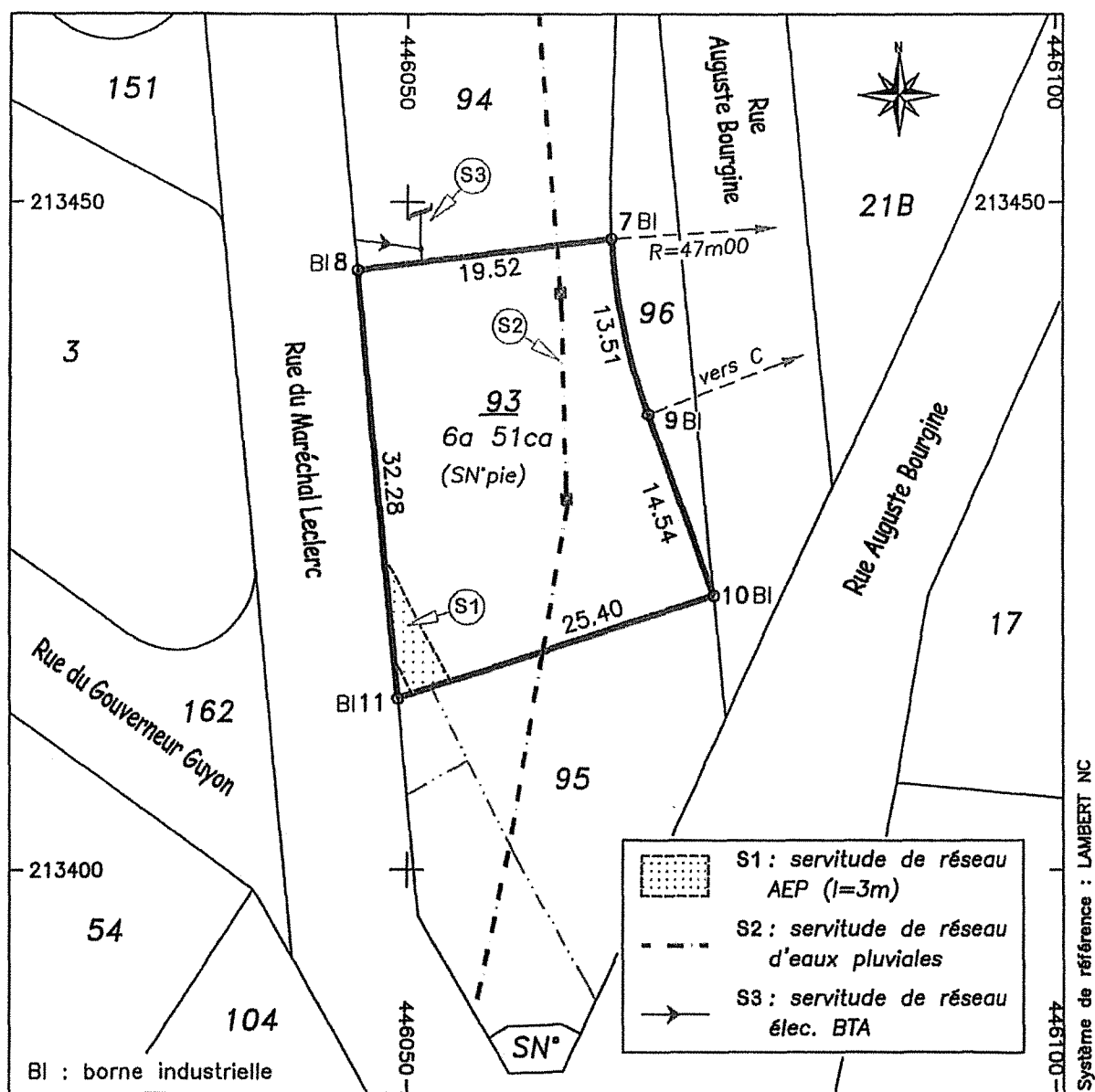
COMMUNE DE NOUMEA

Section TRIANON

Lot n°SN°pie du lotissement LOTS SN°

PLAN D'ACTE

LOT N°93



Echelle : 1/500

Lv:1777(01)

JUILLET 2019



GEOMETRES EXPERTS
VAUTRIN

10, rue Bichat - Quartier LATIN
BP:2584 Tél:28.27.28 NOUMEA