

1071
1 + (ND)

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

OBJET : Cession d'un terrain non bâti formant le lot n° 1311 section Rivière Salée au profit de Monsieur et Madame MAKONO Noé et Gwenolita

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

Par délibération n° 2019/733 du 29 août 2019, le conseil municipal a approuvé la mise en vente à titre onéreux par mandat auprès d'agences immobilières d'un terrain non bâti, d'une superficie totale d'environ 5 ares 67 centiares, formant le lot n° 1311, situé dans le lotissement F.S.H. au 3 rue du Docteur DRAYTON, section Rivière Salée.

Il est précisé que ce terrain sera vendu en l'état.

Le prix de la mise en vente du bien avait été fixé à 10.000.000 F/CFP fondé sur les évaluations immobilières produites par les agences mandataires de la Ville.

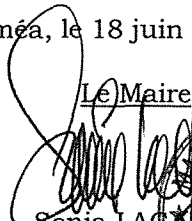
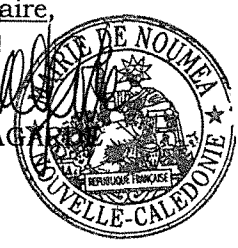
La meilleure offre a été transmise à la Ville de Nouméa par l'agence GERONTIMMO, elle est présentée par Monsieur et Madame MAKONO Noé et Gwenolita et s'élève au montant de 10.500.000 F/CFP rémunération du mandataire comprise, soit 10.166.100 F/CFP net vendeur.

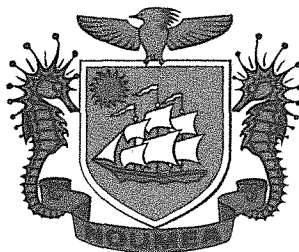
Les diverses formalités se rapportant à l'acquisition sont aux frais et à la diligence de l'acquéreur.

Il est proposé au conseil municipal d'autoriser la cession du terrain municipal formant le lot n° 1311 section Rivière Salée au profit de Monsieur et Madame MAKONO Noé et Gwenolita, 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 18 juin 2020

Le Maire

Sonia LAGARDE




VILLE DE NOUMEA

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

10 JUL. 2020

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt, le sept juillet à dix-huit 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 :

	Mme	Sonia LAGARDE	Mme	Tuilogona O'CONNOR
	M.	Jean-Pierre DELRIEU	M.	Marc LE LEIZOUR
	Mme	Chantal BOUYE	Mme	Anne-Christine CHIMENTI
	M.	Patrick GUILLON	Mme	Kimberley BARONI
	Mme	Fabienne CHARDIGNY	M.	Christophe DELIERE
	M.	Tristan DERYCKE	Mme	Laurène CASSAGNE
	Mme	Diane BUI-DUYET	M.	Michel DESMEUZES
	M.	Warrren NAXUE	Mme	Christine BELLET
	M.	Marc ZEISEL	M.	Jean-Marie FIRMIN-GUION
	Mme	Pascale SERVENT	Mme	Liliane CONDOUMY
DATE DE CONVOCAION	M.	Michel FONGUE	M.	Claude CHARLOT
30.06.2020	Mme	Janine BAJON	M.	Makaokio FIHIPALAI
	Mme	Isabelle LAFLEUR	M.	Patrick SAKOUMORI
	M.	Nicolas BRIGNONE	Mme	Christiane SARIDJAN
	Mme	Cindy PRALONG	M.	Daniel HINSCHBERGER
DATE D'AFFICHAGE	M.	Philippe BLAISE	M.	Eric MELTESALE
01.07.2020	Mme	Naïa WATEOU	Mme	Christine LE SAINT
	M.	Luc BRUN	Mme	Magali MANUOHALALO
	Mme	Valérie LAROQUE	M.	Jérémie KATIDJO-MONNIER
	M.	Christophe DELESSERT	M.	Joseph BOANEMOA
	Mme	Charlotte THAIAWE	Mme	Laurie HUMUNI
	M.	Sacha BENISTI	Mme	Veylma FALAE
	Mme	Stéphanie PAIMAN	M.	Christian GROCHAIN
	M.	Alexandre MACHFUL	M.	Emmanuel BERART
	M.	Bruno CAPY		

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de		Mme	Vaimoé ALBANESE
conseillers en exercice	: 53	Mme	Kareen CORNAILLE
		Mme	Muriel GERMAIN
Nombre de présents	: 48		
Nombre de votants	: 51		
(3 procurations)			

SORTIE DE :

Mme Françoise SUVE
Mme Isabelle LAFLEUR

Madame Kimberley BARONI a été élue secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2020/1071

autorisant la cession d'un terrain non bâti formant le lot n° 1311 section Rivière Salée au profit de Monsieur et Madame MAKONO Noé et Gwenolita

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **- 7 JUL. 2020**

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° 2019/733 du 29 août 2019 autorisant la cession d'un terrain municipal non bâti du lotissement F.S.H. sis au 3 rue du Docteur DRAYTON, section Rivière Salée par mandat auprès d'agences immobilières,

VU l'acte du 19 novembre 1981,

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 des 7 et 14 février 2020,

VU la note explicative de synthèse n° 2020/56 du 18 juin 2020, le plan et la promesse d'achat ci-annexés,

La Commission de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Développement Durable, entendue en séance du 24 juin 2020,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

ARTICLE 1^{er} /

Est autorisée la cession au profit de Monsieur et Madame MAKONO Noé et Gwenolita, d'un terrain non bâti d'une superficie de cinq ares soixante-sept centiares (5a 67ca) environ, formant le lot n° 1311 figurant à l'inventaire cadastral sous la référence 651540-7425.

Le prix de cession dudit bien immobilier est fixé à 10.166.100 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, ainsi que tout document se rapportant à cette transaction.

ARTICLE 3 /

Les acquéreurs devront 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 les acquéreurs 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 «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 Monsieur et Madame MAKONO Noé et Gwenolita et publiée par voie d'affichage.

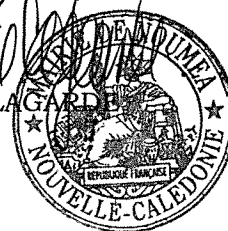
DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE - 7 JUL. 2020

POUR EXTRAIT CONFORME

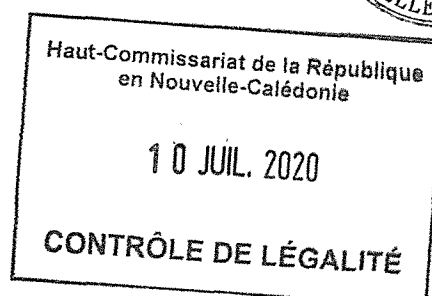
NOUMEA, LE - 9 JUL. 2020

Le Maire,

Sonia LAGARDE

DESTINATAIRES :

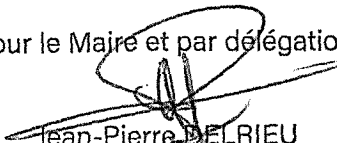
SUBD ADMINIS. SUD	- 1
D.F. (dont T.P.S.)	- 2
POLE AMENAGEMENT	- 1
D.U. (SD)	- 1
D.A.C.P.	- 1
SG (S.I.G.)	- 1
M. et Mme MAKONO	
Noé et Gwenolita	- 1
AFFICHAGE	- 1



Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le 1^{er} JUIL. 2020
au Commissaire Délégué
et notifié le 2^o JUIL. 2020
et ~~le~~ publié le 2^o JUIL. 2020
est exécutoire de plein droit.



Pour le Maire et par délégation,


Jean-Pierre DELRIEU
1^{er} adjoint au Maire
chargé de la coordination municipale,
des ressources humaines, de l'action éducative,
de l'insertion et de la prévention de la délinquance

1893501
FS/JK

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Noé **MAKONO**, plaquiste jointeur, et Madame Gwénolita **RORY**, caissière, son épouse, demurant ensemble à DUMBEA (98835) 13 rue de la Mâconnaise, Koutio, Rés. Ambrym B3 Apt. 024.

Monsieur est né à MALEKULA (VANUATU) le 18 mars 1974,

Madame est née à MALEKULA (VANUATU) le 22 octobre 1970.

Mariés à la mairie de MALEKULA (VANUATU) le 18 décembre 2003 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
sont présents à l'acte.

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 2019/732, en date du 29 août 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 2019/733, en date du 29 août 2019, la décision a été prise de vendre un terrain municipal non bâti formant le lot n°1311 de superficie environ 5 ares 67 centiares du lotissement F.S.H., situé au 3 rue du Docteur Drayton, section Rivière Salée.

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.



MN

MG

SL

Aux termes d'un arrêté municipal n°2019/1011 en date du 2 décembre 2019, suivi d'un arrêté municipal n° 2019/1120 en date du 20 décembre 2019, la création du lot 1311 de la Section Rivière Salée, lotissement FSH, a été autorisée, lequel a pour numéro d'inventaire cadastral 651540-7425.

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 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 parcelle de terrain nu sise à Nouméa (98800), Rivière Salée, identifiée au cadastre comme suit :

N° d'inventaire cadastral	N° de lot	Section ou Quartier, Lotissement ou Morcellement	Surface
651540-7425	1311	Section Rivière Salée, lotissement FSH	5a 67ca

Description des limites :

Au Nord : Une droite 7-6 mesurant 28m05.

A l'Est : Une ligne mixte 6-8-9 faisant limite commune avec une partie de la limite d'emprise de la Rue du Docteur Drayton, composée de :

1. une droite 6-8 mesurant 10m14,
2. un arc de cercle 8-9 mesurant 10m00 de développement, de centre C1 et de 30m00 de rayon.

Au Sud : Une droite 9-3 mesurant 29m79.

A l'Ouest : Une droite 3-7 mesurant 20m00.

Le sommet 7 étant le point de départ de la présente description des limites.

Servitude : Le lot n°1311 du lotissement F.S.H. bénéficie, le long de la limite Sud du lot n°1430 d'une servitude de réseaux d'eaux usées et pluviales de 1m50 de largeur.

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.

MN

MG

SC

Article 3 – Rappel de servitudes

I°/ Il résulte de l'acte reçu par Maître Gérard MEYER, alors Notaire à Nouméa, le 19 novembre 1981 contenant vente par le Fonds Social de l'Habitat à la Commune de Nouméa, les servitudes ci-après littéralement retranscrites :

«
A ce sujet, il résulte des certificats d'urbanisme précités que l'immeuble vendu est soumis aux servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de NOUMEA/MAGENTA (Piste C à vue et piste K projetée).
 »

D'autre part, il résulte du cahier des charges du lotissement, plus amplement analysé par la suite ce qui suit ci-après littéralement retranscrites :

«
ARTICLE XI – SERVITUDES DUES AU PASSAGE DES DIVERS RESEAUX ET BRANCHEMENTS

Chaque acquéreur devra supporter à titre de servitude réelle et perpétuelle, que son lot soit traversé si nécessaire, par des canalisations principales des réseaux d'adduction d'eau et d'électricité ou du téléphone, ou seulement par l'une ou l'autre de ces canalisations, ou par la ligne nécessaire au branchement particulier d'un lot voisin, et que les eaux pluviales soient dirigées à travers son terrain pour y être accordées sur un réseau, sans toutefois qu'il puisse en résulter une gêne pour l'implantation des constructions sur ledit lot.
 »

II°/ Il résultera de l'acte à recevoir aux minutes de l'Office Notarial CALVET-LEQUES, BAUDET, DESOUTTER, CALVET & BAUDET la constitution de servitude ci-après littéralement retranscrite :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

Pour permettre au propriétaire des lots contigus, restant appartenir à la mairie (lots 1306 à 1308 et 1311) d'être desservis au titre des différents réseaux, les parties ont convenu comme condition essentielle de la présente vente, de constituer, à titre de servitude réelle et perpétuelle, deux servitudes de réseaux sur le lot 1430.

Assiette des servitudes

Le lot 1430 est grevé de deux servitudes de réseaux divers l'une en limite nord, au profit des lots 1306, 1307 et 1308, la seconde en limite sud au profit du lot 1311, telle que leur emprise est matérialisée au plan dressé par le cabinet de géomètres experts VAUTRIN, sous la référence 1807.

Ces servitudes pourront être utilisées pour le passage de tous

MN MG R

réseaux divers et être utilisées par les propriétaires du fonds servant et du fonds dominant. Cette servitude de réseaux inclut également un droit de passage à l'effet de permettre l'entretien desdits réseaux.

Il est convenu que ce droit pourra profiter, tant aux lots pour leur contenance actuelle, qu'à ceux qui en proviendraient par voie division, en propriété ou en jouissance, de détachement ou par suite d'une opération de lotissement ou de morcellement.

Cette servitude est consentie sous les conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir :

Ouvrages nécessaires :

Tous les frais d'entretien et de réparation des réseaux, y sont à la charge des « propriétaires utilisateurs » proportionnellement à la longueur utilisée par chacun d'eux.

Etant précisé qu'il est entendu que la notion de « propriétaire-utilisateur » vise les personnes qui feront un usage de ladite servitude de passage de manière effective et habituelle au jour où des frais devront être engagés, sans possibilité de prise en compte de la durée d'utilisation par chacun des intéressés audit jour.

Etant précisé encore que les frais d'entretien ou de réparation de cette servitude, qui seraient rendus nécessaires à la suite de dégradations consécutives à un usage anormal, volontaire ou non, notamment par le passage des engins de chantier et autres indispensables à l'édification des constructions projetées et des aménagements envisagés, seront à la charge exclusive de l'auteur desdites dégradations.

Mode d'usage de la servitude :

Les propriétaires des fonds dominants useront des servitudes dans la limite des besoins pour lesquels elles ont été établies et ils ne pourront apporter aucun changement de nature à aggraver les servitudes pour le fonds servant.

Obligations du propriétaire du fonds servant :

Les propriétaires des fonds servant ne pourront rien faire qui tende à diminuer l'usage de ces servitudes ou les rendre plus incommodes.

Notamment, ils ne pourront ni changer l'état des lieux servant à ces servitudes, ni en modifier l'assiette.

Indemnité

La présente constitution de servitudes est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

Publicité foncière

Mention de la présente constitution de servitude sera faite partout où besoin sera, et notamment en marge de la transcription des actes suivants :

MN MG JL

- acte du 19 novembre 1981, transcrit le 3 décembre 1981, volume 1369, numéro 10. »

Article 4 – Lotissement

Le Promettant s'oblige à respecter, exécuter et accomplir toutes les clauses, charges et conditions, pour celles encore applicables, du cahier des charges - règlement du lotissement dont dépend L'Immeuble et dont un exemplaire a été remis dès avant ce jour.

Il déclare en avoir une parfaite connaissance, notamment au moyen de la lecture qu'il a pu en prendre préalablement aux présentes.

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 modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier

MN MG SL

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 Bénéficiaire déclare que la commune dont dépend le lotissement est couverte par un plan d'urbanisme directeur (PUD) approuvé et qu'à sa connaissance les colotis n'ont pas demandé le maintien des règles d'urbanisme dans les conditions de l'article Lp 122-2 I du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie susvisé.

En outre, le Bénéficiaire déclare qu'à sa connaissance le cahier des charges n'a pas fait l'objet d'un dépôt auprès de l'autorité compétente au sens des articles Lp 122-2 II du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie et 4 de la Loi de Pays n°2015-1 ci-dessus visés.

Le Bénéficiaire déclare en outre qu'à sa connaissance il n'existe pas d'association libre en fonctionnement dans ledit lotissement. Il précise à ce sujet que, depuis son acquisition :

- il n'a été convoqué à aucune assemblée générale des sociétaires et qu'à sa connaissance il ne s'est jamais tenu d'assemblée,
- qu'il n'a reçu aucun appel de charges, pour quelque cause que ce soit, de la part de l'association syndicale libre du lotissement.

Si cette déclaration se révélait inexacte, le Bénéficiaire en subirait toutes les conséquences juridiques et financières, de manière à ce que le Promettant ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Article 5 – Prix

La présente offre est faite pour le prix de **dix millions cinq cent**

MN MG SL

mille francs cfp (10.500.000 fcfp) 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, en vue de bénéficier des dispositions de l'article Lp 281 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie, le Promettant déclare :

- qu'il destine le terrain à la construction d'une maison d'habitation,
- qu'il s'obligera à achever la construction de cette maison avant l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente,
- qu'il s'obligera à affecter l'immeuble ainsi construit à son habitation principale pendant un délai de cinq ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

Si dans le délai de cinq ans à compter de la date d'achèvement des travaux, il est constaté que tout ou partie de l'immeuble acquis est affecté, même temporairement, à un usage autre que l'habitation personnelle du Promettant, notamment à un usage professionnel, commercial ou à une location, le Promettant sera tenu d'acquitter immédiatement les droits de mutation dont il a été dispensé.

Le complément de droit est calculé par rapport au taux de droit commun, augmenté d'un droit supplémentaire de un pour cent (1 %) du prix de vente, ainsi que la pénalité de retard fixée à l'article 1052 du Code Territorial des Impôts. Ces dispositions sont également applicables en cas de revente de l'immeuble dans un délai de cinq ans.

Le Promettant déclare expressément sur l'honneur, savoir :

- qu'il s'agit pour lui, de la première acquisition d'un immeuble ainsi qu'il en sera justifié par un état hypothécaire délivré à son nom qui demeurera annexé à l'acte authentique de vente,
- qu'il n'a jamais fait d'autres acquisitions de biens et droits immobiliers même indirectement au travers d'une société civile immobilière ou d'une société d'attribution, à laquelle il est ou a été associé, en quelques lieux ou pays que ce soit.

Le Promettant déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes qu'en cas de fausse déclaration, outre les droits complémentaires et supplémentaires ci-dessus prévus ci-dessus, il sera également redevable de l'amende fiscale définie au III de l'article Lp 1061 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie et s'élevant à quarante pour cent (40 %) du montant des droits de mutation dont il a été dispensé.

Article 7 – Affirmation de sincérité

MN

MG

SL

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 :

- au moyen du ou des prêts qu'il entend solliciter à concurrence de : onze millions six cent quinze mille francs cfp (11 615 000 FCFP).

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 : 11.615.000 FCFP

Durée maximum : 25 ans

Taux d'intérêts maximum : 2,5 % 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 Bénéficiaire **dans un délai de quinze jours (15) à compter des présentes.**

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti, le Bénéficiaire 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 Bénéficiaire pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

Le Promettant devra informer, sans retard le Bénéficiaire 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 dix (90) jours à compter des présentes.**

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

A défaut de production d'un écrit dans le délai fixé, le Bénéficiaire, aura la faculté de mettre le Promettant en demeure de lui justifier sous

MN MB SC

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 Bénéficiaire.

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 Bénéficiaire 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 le Promettant, la destination ou l'usage normal de l'immeuble vendu. A ce sujet, le Promettant déclare qu'il utilisera les biens vendus à usage de terrain à bâtir..

4°/ Approbation par le conseil municipal de la présente opération de vente aux prix et charges projetées.

Au plus tard le 30 juillet 2020.

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 ; Le Promettant 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 – 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

HN

MG 82

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.

Il acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, 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 - C.CALVET et M. BAUDET, 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.

Article 11 – Dépôt de garantie

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

Article 12 – Conditions de la promesse

La promesse est faite jusqu'au 17 août 2020.

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

HN MG SK

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, Charles CALVET et Muriel BAUDET, 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, Charles CALVET et Muriel BAUDET, 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

MN OLG SC

sera du 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 du 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 13 – 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 **un million cinquante mille francs pacifique (1 050 000 cfp)** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil.

Article 14 – 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.

MN

MG SR

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

Article 15 – 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...).

Article 16 – 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	10.500.000 FCFP
FRAIS DE VENTE	924.000 FCFP
FRAIS DE PRET	191.000 FCFP
SOIT AU TOTAL	<u>11.615.000 FCFP</u>

MN

MG SC

Le promettant reconnaît avoir été informé par la Société Civile Professionnelle Jacqueline CALVET-LEQUES - Dominique BAUDET – Olivier DESOUTTER - Charles CALVET et Muriel BAUDET, 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

Domiciliation : Caisse des Dépôts et Consignations

Compte n° : 40031 01988 0000270988B 31

Article 17 – 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 18 – Absence de faculté de substitution

La réitération par acte authentique pourra avoir lieu uniquement au profit du Promettant.

Article 19 – Commission d'agence

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'intermédiaire de l'agence GERON'IMMO, sise à Nouméa, 2 Rue Pasteur Delord.

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

MN

MG

SC

du prix de vente, de payer une commission directement à l'agence, lorsque l'acte authentique aura été signé.

Article 20 – 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.

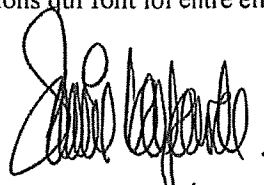
Article 21 – Election de domicile

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

Article 22 – Acceptation

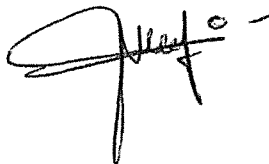
Toutes les conventions qui précèdent, qui font loi entre les parties, sont expressément et irrévocablement acceptées par les soussignés, lesquelles déclarent que telles sont leurs conventions qui font loi entre elles.

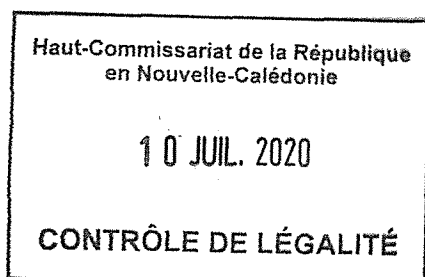
Fait à Nouméa,
Pour le Promettant, le 5 mai 2020
Et pour le Bénéficiaire, le 11 mai 2020



EN UN SEUL EXEMPLAIRE qui, du consentement des parties, demeurera en la garde de l'office notarial " Jacqueline CALVET-LEQUES - Dominique BAUDET – Olivier DESOUTTER - Charles CALVET et Muriel BAUDET, ", 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.





COMMUNE DE NOUMEA

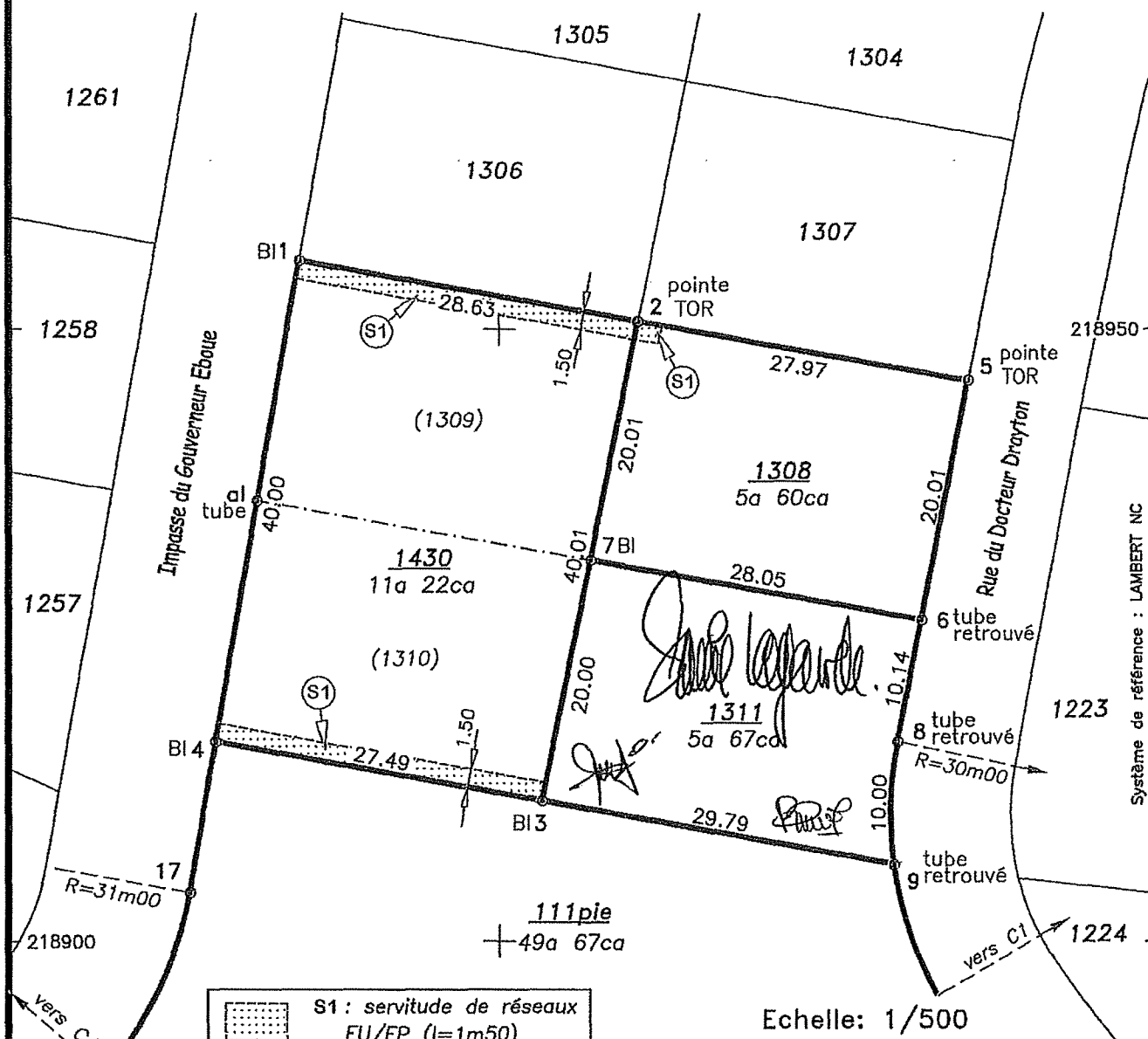
SECTION RIVIERE SALEE

Lots n°1308, 1309, 1310, 1311 du lotissement F.S.H.

Lot n°111pie de la Presqu'île de NOUMEA

PLAN PARCELLAIRE

LOTS N°1308, 1311, 1430 DU LOTISSEMENT F.S.H.



S1 : servitude de réseaux
EU/EP (l=1m50)

BI : borne industrielle

Echelle: 1/500



GEOMETRES EXPERTS
VAUTRIN

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

Lv:1807

OCTOBRE 2019

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

NOUVELLE CALEDONIE

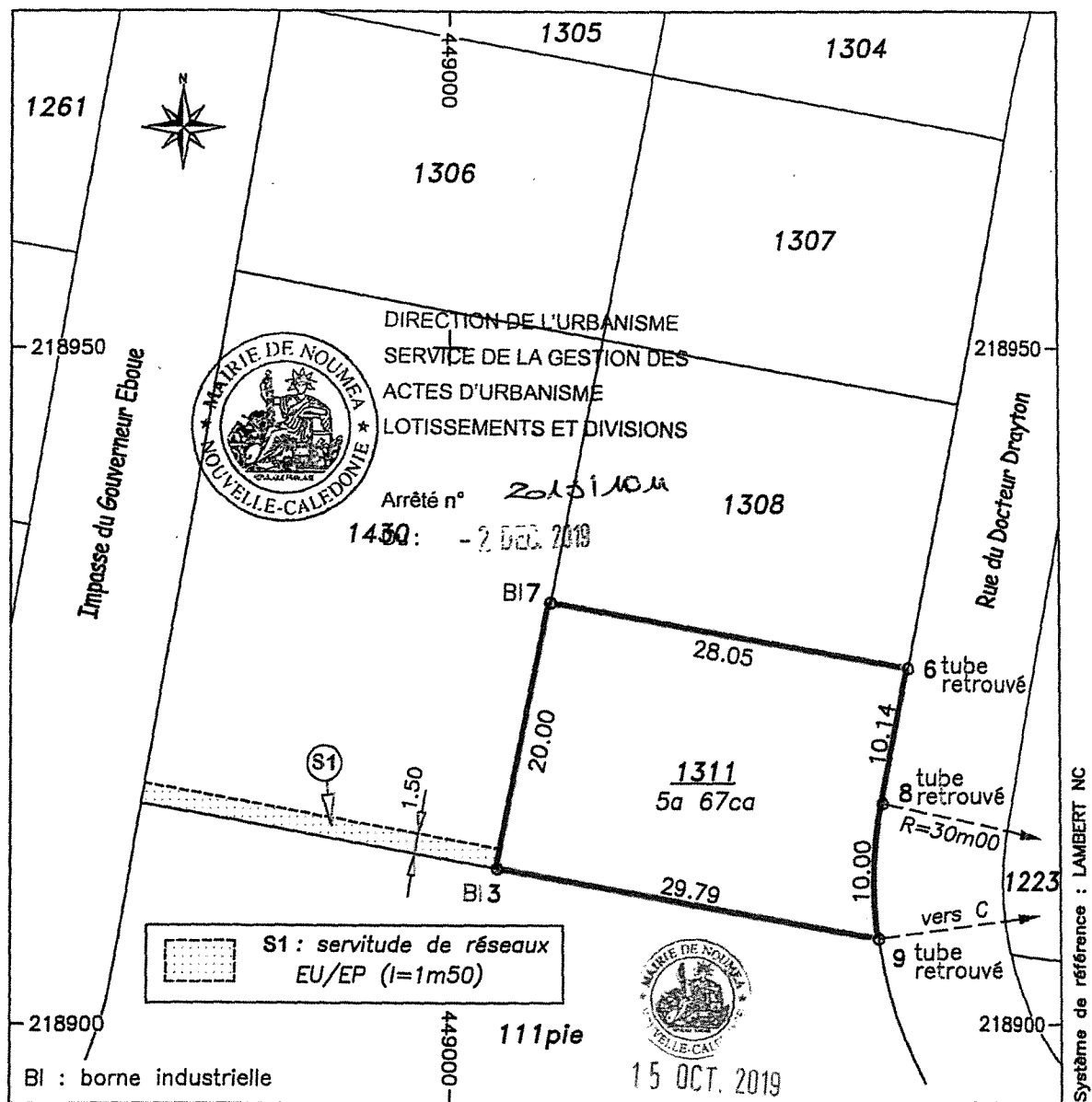
COMMUNE DE NOUMEA

Section RIVIERE SALEE

PLAN D'ACTE

Lot n°1311 du lotissement F.S.H.

LOT N°1311



Echelle : 1/500

Lv:1807(01)

OCTOBRE 2019

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

10 JUL. 2020

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ



GEOMETRES EXPERTS

VAUTRIN

10, rue Bichat - Quartier LATIN

BP:2584 Tél:28.27.28 NOUMEA