

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

OBJET : Cession d'une villa de type F4 formant le lot n° 35B PARTIE et deux terrains non bâtis jouxtant le bien section DUCOS au profit de Monsieur Rachide AISSAT

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

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie de rationalisation de son patrimoine, la commune de Nouméa envisage de céder à titre onéreux un ensemble immobilier sis au 6 de la rue COUDELOU du lotissement Martin LECOLE, section DUCOS composé :

- d'une villa d'habitation de plain-pied de type F4 édifiée sur un terrain d'une superficie de 5 ares 15 centiares formant le lot n° 35B PARTIE (NIC : 647539-4466). La construction est légère avec toiture en tôle qui a été agrandie par l'adjonction d'un appentis sur la partie arrière. Elle est de type « Néo-Zélandaise » comprenant : une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine, trois chambres avec placard, une salle d'eau et WC, extension douche,

- et de deux terrains non bâtis jouxtant ledit bien formant le lot n° 35A Partie (NIC : 647539-4445) de superficie d'environ 4 ares 77 centiares et le lot n° 60 Partie (NIC : 647539-4436) de superficie d'environ 63 centiares.

La vente de cet ensemble a été confiée, par mandat simple, à des professionnels de l'immobilier retenus par la Ville après mise en concurrence.

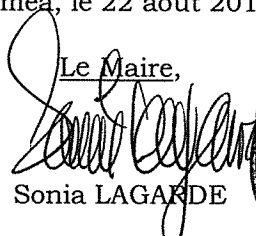
Ledit bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière par les agences immobilières mandataires de la Ville.

La meilleure offre a été transmise à la Commune par l'agence GERON IMMO. Elle est présentée par Monsieur Rachide AISSAT et s'élève au montant du mandat à 25.000.000 F/CFP, rémunération du mandataire comprise, soit une somme de 24.209.875 F/CFP net vendeur. Les diverses formalités se rapportant à l'acquisition sont aux frais et à la diligence de l'acquéreur.

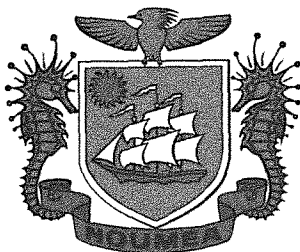
Il est proposé au conseil municipal d'approuver l'offre d'achat susvisée, au profit de Monsieur Rachide AISSAT et d'habiliter le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié ainsi que tout document se rapportant à cette transaction.

Tel est l'objet du projet de délibération ci-joint que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Nouméa, le 22 août 2018

Le Maire,

Sonia LAGARDE





VILLE DE NOUMEA

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

13 SEP. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

689

P(17)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-huit, le mardi 11 septembre 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 05.09.2018	Mme	Sonia LAGARDE	Mme	Janine BAJON
	M.	Jean-Pierre DELRIEU	Mme	Karine DESTOURS
	Mme	Kareen CORNAILLE	Mme	Christine BELLET
	M.	Marc MANSEL	M.	Henri OUILLEMON
	Mme	Chantal BOUYE	M.	Christophe DELESSERT
DATE D'AFFICHAGE 05.09.2018	Mme	Diane BUI-DUYET	Mme	Charlène SOERIP
	Mme	Anne-Christine CHIMENTI	Mme	Liliane CONDOUMY
	M.	Marc ZEISEL	M.	Jean-Claude BRIAULT
	M.	Tristan DERYCKE	Mme	Félicia BALLANGER
	Mme	Martine LAGNEAU	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI
	Mme	Tuilogona O'CONNOR	Mme	Dominique KORFANTY
	M.	Pierre FAIRBANK	M.	Angélo PITO
	Mme	Valérie LAROQUE	Mme	Dina REY
	M.	Mathieu OUANEMA	M.	Hnadriane HNADRIANE

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice	:	53	M.	Daniel LEROUX	M.	Patrick SENS
			Mme	Françoise SUVE	Mme	Jinezi Annie QAEZE
Nombre de présents	:	28	M.	Dominique SIMONET	M.	Marc DESCHAMPS
Nombre de votants	:	41	Mme	Patricia VAN RYSWYCK	M.	André WAMO
(13 procurations)			M.	Nicolas VIGNOLES	M.	Gaël YANNO
			Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	Mme	Isabelle LAFLEUR
			M.	Alexandre MACHFUL	Mme	Isabelle CHAMPMOREAU
			Mme	Sabine KAGY	Mme	Sonia BACKES
			M.	Christophe OBLED	M.	Philippe BLAISE
			M.	Kalisito MUSUMUSU	M.	Jonas TAOFIFENUA
			Mme	Germaine NEWEDOU	M.	Charles ERIC
			M.	Christophe CHEVILLON	Mme	Mireille LEVY
			Mme	Laurène CASSAGNE		

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

autorisant la cession d'une villa de type F4 et de deux terrains non bâtis jouxtant le bien situés à DUCOS au profit de Monsieur Rachide AISSAT

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **11 SEP. 2018**

VU la loi organique modifiée n° 99/209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 mars 1999,

VU la loi modifiée n° 99/210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 mars 1999,

VU le code des communes de la Nouvelle-Calédonie,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2017/690 du 5 septembre 2017 autorisant la cession comprenant 5 biens immobiliers communaux sis sections ANSE-VATA, FAUBOURG-BLANCHOT, DUCOS et LOGICOOP par mandat auprès d'agences immobilières,

VU l'acte d'échange du 26 novembre 1980,

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

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

VU la promesse d'achat du 23 juillet 2018,

VU les mandats de vente du 4 juin 2018,

VU la note explicative de synthèse n° 2018/168 du 22 août 2018,

La Commission de l'Urbanisme, des Transports et de l'Intercommunalité entendue en séance du 28 août 2018,

Après en avoir délibéré,

D E C I D E :

ARTICLE 1^{er}/

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

13 SEP. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Est autorisée la cession par mandat d'un ensemble immobilier sis au 6 de la rue COUDELOU – lotissement Martin LECOLE, section DUCOS composé :

- d'une villa d'habitation de plain-pied de type F4 édifiée sur un terrain d'une superficie de 5 ares 15 centiares formant le lot n° 35B PARTIE (NIC : 647539-4466). La construction est légère avec toiture en tôle et a été agrandie par l'adjonction d'un appentis sur la partie arrière. Elle est de type « Néo-Zélandaise » comprenant : une salle de séjour, une salle à manger, une cuisine, trois chambres avec placard, une salle d'eau et WC, extension douche,

- et de deux terrains non bâtis jouxtant ledit bien formant le lot n° 35A Partie (NIC : 647539-4445) de superficie d'environ 4 ares 77 centiares et le lot n° 60 Partie (NIC : 647539-4436) de superficie d'environ 63 centiares.

Le prix de cession dudit bien immobilier est fixé à 24.209.875 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 un délai de six mois à compter de la notification de la présente délibération.

L'inobservation de cette condition suspensive entraînera l'extinction des droits de l'intéressée 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 commune 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 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.

ARTICLE 6 /

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise à Monsieur le Commissaire Délégué de la République pour la province Sud, publiée par voie d'affichage et notifiée à Monsieur Rachide AISSAT.

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 11 SEP. 2018

POUR EXTRAIT CONFORME

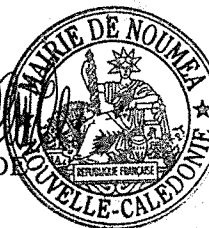
NOUMEA, LE 12 SEP. 2018

DESTINATAIRES :

SUBD. ADM. 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
Monsieur Rachide AISSAT	- 1
AFFICHAGE	

Le Maire,

Sonia LAGARDE



Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

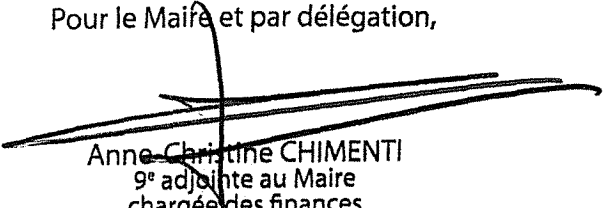
13 SEP. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le **13 SEP. 2018**
au Commissaire Délégué
et notifié le **19 SEP. 2018**
et ~~publié~~ publié le **13 SEP. 2018**
est exécutoire de plein droit.



Pour le Maire et par délégation,


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

1476201
FS/JK

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

13 SEP. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

OFFRE D'ACHAT

LES SOUSSIGNES,

Monsieur Rachide AISSAT, artisan, demeurant à NOUMEA (98800) Ducos,
5 rue Claude.

Né à JEUMONT (59460) le 31 juillet 1960.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

Ci-après désigné sous le vocable « le Promettant », étant précisé qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, ceux-ci agiront conjointement, solidairement et indivisiblement entre eux.

Contact : 79.22.19 / Mail : noumeaposes@canl.nc

S'engage à acheter, de :

La COMMUNE DE NOUMEA.

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire ».

Contact : Madame Nathalie WINTER

Au prix et dans les conditions ci-après précisées les biens immobiliers dont la désignation suit.

La Commune a décidé, aux termes de la délibération du conseil municipal n°2017/690 du 5 septembre 2017, de vendre de gré à gré ledit bien, objet de la présente offre d'achat, la vente à intervenir étant conditionnée par l'approbation préalable, par le conseil municipal, du prix de vente de chaque bien.

Monsieur Rachide AISSAT désire se porter Acquéreur des biens ci-après désignés.

Ceci exposé, et afin de permettre l'obtention de cette approbation, il est passé à la présente offre d'achat.

DESIGNATION

Une propriété bâtie sise à Nouméa (98800), Ducos, lotissement Martin-Lecole, comprenant :

1° / Un terrain identifié au Cadastre comme suit :

N° d'inventaire cadastral	N° de lot	Section ou Quartier, Lotissement ou Morcellement	Surface
647539-4445	35A partie	Section Ducos, lotissement Martin-Lecole	00 ha 04 a 77 ca
647539-4466	35B partie	Section Ducos, lotissement Martin-Lecole	00 ha 05 a 15 ca

A.R

647539-4436	60 partie	Section Ducos, lotissement Martin-Lecole	00 ha 00 a 63 ca
-------------	-----------	---	------------------

Total surface : 00 ha 10 a 55 ca

Provenance cadastrale :

- Le lot 35A partie provient de partie du lot 35A du lotissement Martin-Lecole.
- Le lot 35B partie provient de partie du lot 35B du lotissement Martin-Lecole.
- Le lot 60 partie provient du lot 60 du lotissement Martin-Lecole, lui-même issu de partie du lot 33 du lotissement Martin-Lecole.

Servitudes grevant le lot 35A partie :

Accès : ce lot sera desservi par une servitude prévue de 3m00 de largeur, le long de la limite Sud-Ouest du lot n°35B.

Cette servitude servira aussi à acheminer les réseaux.

Assainissement : les eaux pluviales, usées et de toiture de ce lot seront amenées à une conduite PVC souterraine considérés comme servitude commune. Celle-ci traverse en partie le lot 35A dans sa partie Est.

Servitudes grevant le lot 35B partie :

Accès : Ce lot est grevé d'une servitude d'accès prévue, de 3m00 de largeur, au profit du lot 35A. Celle-ci suivra sa limite 88B.

Cette servitude servira aussi à acheminer les réseaux.

Assainissement : Les eaux pluviales, usées et de toiture de ce lot seront amenées à une conduite PVC souterraine, considérée comme servitude commune. Celle-ci traverse le lot 35B dans sa partie Ouest.

Précision étant ici faite que lesdites servitudes n'ont plus cours dans la mesure où les fonds servants et dominants sont réunis dans la même main.

2°/ Et les constructions y édifiées en mauvais état.

Et tel que ledit Immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, tous droits y attachés, toutes constructions, même non comprises dans la présente désignation, ainsi que tous immeubles par destination.

PERMIS DE CONSTRUIRE – CERTIFICAT DE CONFORMITE

L'Immeuble a fait l'objet d'un permis de construire accordé suivant arrêté en date du 5 mars 1971 sous les références n°28-375/H.

RAPPEL DE CHARGES

Il résulte de l'acte d'échange entre la Commune de Nouméa et Monsieur et Madame Yiaya ABDELKADER, en date du 26 novembre 1980, ce qui suit littéralement retranscrit :

« DISPOSITIONS DIVERSES

a) Les propriétaires successifs des terrains échangés seront, pendant une durée de cinquante ans à compter de l'acte d'échange, tenus de céder gratuitement aux collectivités publiques, les terrains nécessaires à l'établissement de voies de communication, réservoirs et canalisations d'adduction d'eau, réseaux d'assainissement et lignes électriques, ou de télécommunication, sous réserve de la déclaration préalable d'utilité publique de ces ouvrages.

A.R

Les représentants de l'Administration ou des services intéressés à la réalisation de ces travaux, munis d'un ordre de service, auront libre accès sur les terrains pour effectuer sur place, toutes études préalables à l'entreprise des travaux envisagés.

Donneront seuls droit à une indemnité réglée à dire d'experte, les constructions, aménagements, installations et plantations dont les emplacements peuvent être nécessaires à l'établissement ou au passage de ces ouvrages d'intérêt public.

b) Il est fait réserve expresse des mines de toute nature qui pourraient se trouver sur les immeubles échangés.

Les échangistes ne pourront s'opposer en outre à la création de toutes voies d'accès nécessaires à l'exploitation desdites mines. »

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de ces charges.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Promettant sera propriétaire de l'Immeuble à compter seulement du jour de la réitération des présentes par acte authentique ;

Il 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.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Promettant s'oblige à exécuter, savoir :

1°. - Il prendra l'Immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans garantie de la part du Vendeur, sauf à être subrogé dans le bénéfice des garanties prévues par les articles 1792 et suivants du Code civil pour celles susceptibles d'être encore mises en jeu, 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 et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit de l'état de l'Immeuble, de l'Ensemble Immobilier dont il dépend, des vices de toute nature apparents ou cachés dont il peut être affecté, de mitoyenneté d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;
- soit même de la surface du terrain sur lequel l'Immeuble est édifié et, le cas échéant, de la surface de l'Immeuble n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la loi dite Carrez, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de le Promettant sans aucun recours contre le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'interdit d'apporter à compter de ce jour des modifications matérielles ou juridiques à l'Immeuble ainsi que toutes dégradations aux éléments faisant partie de l'Immeuble vendu.

2°. - 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, de celles ci-dessus énoncées le cas échéant ou des dispositions du règlement du lotissement dont dépend l'Immeuble vendu, son

A.R

cahier des charges et leurs modificatifs éventuels.

3°). - 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 à l'Immeuble. La taxe foncière sera réglée par le Bénéficiaire et lui sera remboursée par le Promettant au prorata temporis, à compter du jour du transfert de propriété.

4°). - Il paiera les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte authentique.

Le Promettant versera sous 48 heures, 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 de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

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°). - 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.

En outre, il est précisé qu'en cas d'aliénation de la chose assurée, nombre des polices des compagnies d'assurances prévoit, par application du Code des assurances métropolitain, une continuation de plein droit au profit de le Promettant, sauf la faculté, pour ce dernier, de résilier le contrat d'assurance.

PRIX

La vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix de **vingt-cinq millions de francs cfp (25.000.000 fcfp)**. Ce prix sera payé comptant le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

AVERTISSEMENT : le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par le Promettant au profit du Bénéficiaire dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET **Application de la loi dite SCRIVENER** **Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979**

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

A.R

- de ses deniers personnels ou assimilés à concurrence de : **vingt millions neuf cent soixante-cinq mille francs cfp (20.965.000 fcfp)** ;

- au moyen du ou des prêts qu'il entend solliciter à concurrence de : **sept millions de francs cfp (7.000.000 fcfp)**.

Par suite, la présente promesse d'achat est faite sous la condition suspensive de l'obtention par le Promettant d'un ou plusieurs prêts devant répondre aux caractéristiques suivantes :

Montant maximum du prêt	7.000.000 FCFP
Durée maximum d'amortissement du prêt	15 ans
Taux d'intérêts maximum	3% hors assurance

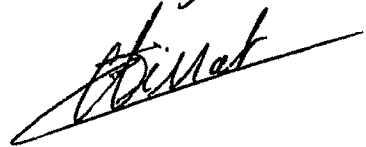
Mention manuscrite

En ce qui concerne la fraction du prix de vente non financée à l'aide d'un prêt et les frais de notaire, l'Acquéreur appose ci-après la mention manuscrite prescrite par l'article 18 de la loi susvisée (repris depuis sous l'article L.312-17 du Code de la consommation applicable en Nouvelle-Calédonie).

JE SOUSSIGNE MONSIEUR RACHIDE AISSAT RECONNAIS AVOIR ETE INFORME QUE SI, CONTRAIREMENT A MES DECLARATIONS FAITES CI-DESSUS, JE RECOURS A UN AUTRE PRET QUE CELUI OU CEUX MENTIONNES AUX PRESENTES, JE NE POURRAI PAS ME PREVALOIR DES DISPOSITIONS PROTECTRICES DE LA LOI DU 13 JUILLET 1979.

(signature)

Je soussigné Monsieur Rachid Aïssat reconnais avoir été informé que si, contrairement à mes déclarations faites ci-dessus, je recours à un autre prêt que celui ou ceux mentionnés aux présentes, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions protectrices de la loi du 13 juillet 1979.



En conséquence, la présente promesse d'achat est soumise en faveur du Promettant et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Le promettant s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande et à en justifier à l'Office Notarial dans un délai de quinze jours à compter des présentes.

A.R

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 (80) jours des présentes.**

CONDITION SUSPENSIVE DE CESSION DE PARTS DE SCI

Les présentes sont également consenties sous la condition suspensive de la vente par le Promettant des 32 parts sociales qu'il détient dans la SCI LA FOURMI, dont le prix de vente lui est nécessaire pour parfaire la présente acquisition et/ou rembourser les encours bancaires adossés à cet immeuble et qui obère sa capacité d'endettement.

Etant précisé que suivant engagement sous seing privé en date à Nouméa du 11 juin 2018, Madame Maryline NGUYEN s'est engagée à acquérir lesdites parts sociales moyennant le prix de seize millions de francs cfp (16.000.000 fcfp), le 30 août 2018.

Cet engagement est lui-même soumis à la condition suspensive de l'obtention la vente par Madame Maryline NGUYEN, d'un bien immobilier situé dans l'ensemble immobilier le résidence POSEIDON, lui appartenant, pour lequel un compromis de vente a été régularisé le 30 mai 2018, ledit compromis lui-même soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un financement au bénéfice de l'acquéreur, l'offre de prêt devant être obtenu au plus tard le 9 août 2018.

Si la cession de parts n'est pas réalisée au plus tard le 30 septembre 2018, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue au seul choix du Bénéficiaire.

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

En cas d'acceptation de l'offre, la vente sera soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes, toutes stipulées en faveur du Promettant et à son bénéfice qui pourra toujours y renoncer à l'exception de celle(s) relative(s) au droit de préemption, lesquelles devront être réalisées à la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente (sauf délais particuliers ci-après prévus), éventuellement prorogée :

TITRES DE PROPRIETE : Les titres de propriété antérieurs 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.

URBANISME : Obtention d'une note d'urbanisme ne révélant aucune servitude ou contrainte foncière particulière pouvant déprécier la valeur de l'Immeuble et/ou interdisant, en tout ou partie même minime, pour le Promettant, la destination ou l'usage normal de l'Immeuble. A ce sujet, le Promettant déclare qu'il utilisera l'Immeuble à usage d'habitation.

DROIT DE PREEMPTION : Purge de tous droits de préemption éventuels.

A.R

SITUATION HYPOTHECAIRE : Délivrance d'un état hypothécaire ne révélant aucune publication de commandement de saisie. En outre, le solde total des créances garanties par les inscriptions révélées ne devra pas être supérieur au prix de vente, sauf obtention de l'accord de créanciers inscrits dispensant de la formalité de purge desdites inscriptions.

CONDITION DE LA PRESENTE OFFRE D'ACHAT

L'offre est faite jusqu'au 14 décembre 2018.

Le Bénéficiaire de l'offre devra faire connaître son intention d'accepter cette offre au plus tard le 14 décembre 2018, soit par simple remise contre décharge, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou encore par le simple fait l'acte de vente.

À l'expiration du délai ci-dessus fixé, la présente offre 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, sous réserve de la condition suspensive d'obtention du prêt qui y sera stipulée.

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

Passé la réception de la dernière pièce sans pouvoir excéder le 30 janvier 2019, sans que l'acte authentique ait été passé, l'une ou l'autre des parties pourra agir en exécution forcée de la vente par tous moyens et voies de droit.

ENREGISTREMENT

Pour ce qui concerne l'acte authentique réitératif des présentes, les soussignés, chacun en ce qui le concerne, déclarent dès à présent requérir les dispositions des articles ci-après du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie, s'engageant au surplus à respecter les dispositions contenues aux dits articles ainsi qu'à en remplir les conditions, chacun en tant que de besoin et pour ce qui le concerne, savoir : **taux ordinaire de l'article Lp 274 du Code des Impôts applicable en Nouvelle-Calédonie.**

DEPOT DE GARANTIE

Le Bénéficiaire dispense le Promettant de verser un dépôt de garantie.

AVERTISSEMENT : le rédacteur des présentes avertit le Bénéficiaire des inconvénients pouvant résulter de l'absence de tout versement de fonds par le Promettant lors de la signature des présentes, notamment si ce dernier ne justifiait pas de la non-réalisation, hors de sa responsabilité au sens de l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées.

MONTANT DES FRAIS

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

A.R

RAPPEL DU PRIX	25.000.000 FCFP
FRAIS DE VENTE	2.796.000 FCFP
FRAIS DE PRET (si hypothèque et absence de caution)	169.000 FCFP

SOIT AU TOTAL	<u>27.965.000 FCFP</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
Domiciliation : Caisse des Dépôts et Consignations
Compte n° : 40031 01988 0000270988B 31

FRAIS DU PRESENT PROTOCOLE

Pour le cas où le Promettant viendraient à retirer son offre d'achat, il s'engage à verser à la SCP sus-dénommée, à titre d'honoraire forfaitaire, la somme de trente et un mille cinq cents (31.500) francs cfp 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, le cas échéant et, d'une manière générale, du temps passé, et à lui rembourser en sus le montant de tous les frais qu'elle aurait exposés pour l'obtention de renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente.

Etant précisé que la somme ci-dessus éventuellement versée par le Promettant au titre de la provision sur frais viendrait alors en compte.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réitération par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de le 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.

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

13 SEP. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

COMMISSION D'AGENCE

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'intermédiaire de

A.R

l'agence immobilière dénommée GERON'IMMO, sise à Nouméa, Motor Pool, 2 rue du 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 du prix de vente, de payer une commission directement à l'agence, lorsque l'acte authentique aura été signé.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office Notarial J. CALVET-LEQUES - D. BAUDET - O. DESOUTTER et C. CALVET dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière et de l'enregistrement,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

Pour ce qui concerne l'acte authentique de vente, les parties sont informées que certaines données descriptives et économiques seront transcrites anonymement dans une base de données de l'Institut de la Statistiques et des Etudes Economiques de Nouvelle-Calédonie, et déclarent ne pas faire opposition à la transmission et au traitement informatisé de ces informations.

En vertu de la loi numéro 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès dudit Office Notarial.

ÉLECTION DE DOMICILE

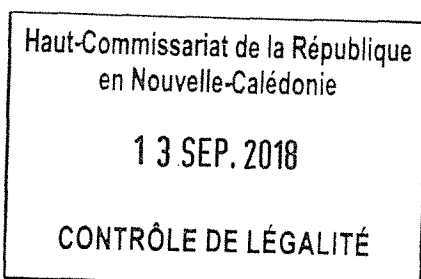
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leur demeure ou siège social respectif sus-indiqué.

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 ET PASSE A NOUMEA, le 23 juillet 2018

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.



Cession d'une villa et de deux terrains non bâtis jouxtant le bien Rue COUDELLOU Section DUCOS

13 SEP. 2018

Edité le : 8/14/2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ