



N° 2021/115
du 29 décembre 2021

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

30 DEC. 2021

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

DELIBERATION

*relative à la cession des lots n°2830 et 2834 de la section de Païta
au profit de la SCI DU ROND POINT DE PAITA*

LE CONSEIL MUNICIPAL

- VU la loi n°69-05 modifiée du 3 janvier 1969 portant création et organisation des communes en Nouvelle-Calédonie et Dépendances,
- VU la loi organique n°99-209 modifiée du 19 mars 1999 de la Nouvelle-Calédonie,
- VU la loi n°99-210 modifiée du 19 mars 1999 de la Nouvelle-Calédonie,
- VU le Code des communes de la Nouvelle-Calédonie, et notamment son article L. 311-1,
- VU le Code général de la propriété générale des personnes publiques, en son article L. 3211-14,
- VU le Code civil applicable à la Nouvelle-Calédonie en ses articles 1168 et 1589,
- VU la délibération n°2019/111 du 24 octobre 2019 relative à la cession du lot n°2614 de la section de Païta au profit de la SCI DU ROND POINT DE PAITA,
- VU l'arrêté de la présidente de la province Sud n° DV 98821 2020 00028 du 8 décembre 2020 autorisant la division de la propriété foncière constituée de la parcelle n° 521pie et le détachement-rattachement des parcelles n°2833 et 2835 provenant de la parcelle n°2380 de la section de Païta, sur la commune de Païta,
- VU l'arrêté n°PC 98821 2020 00185 du 9 juillet 2021, accordant un permis de construire à la SCI DU ROND-POINT de Païta pour la construction d'une station-service et la réalisation de terrassements généraux sur un terrain sis commune de Païta,
- VU le projet de compromis de vente annexé à la présente délibération,
- La commission conjointe des finances, de l'administration générale et des services publics ainsi que de l'aménagement urbain consultée en sa séance du 21 décembre 2021,

DECIDE

ARTICLE 1^{er} :

En vue de l'implantation d'une station-service comprenant une station essence, une station de lavage de véhicules et un centre d'entretien automobile rapide et en outre à un développement plus étendu à l'exclusion de tout projet à usage d'habitation, il est approuvé l'aliénation des lots n°2830 et 2834 de la section Païta, d'une superficie respective de 1ha 88a 62ca et 44ca, au profit de la SCI DU ROND POINT DE PAITA, moyennant le prix global et forfaitaire de 201.178.746 FCFP.

ARTICLE 2 :

La vente sera conclue notamment sous la condition résolutoire de réaliser une station-service comprenant une station essence, une station de lavage de véhicules et un centre d'entretien automobile rapide dans un délai de six ans à compter de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 3 :

Le maire est autorisé à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à l'aliénation de ces parcelles et à signer toutes les pièces du dossier et notamment le compromis de vente, puis l'acte authentique.

ARTICLE 4 :

La délibération n°2019/111 du 24 octobre 2019 relative à la cession du lot n°2614 de la section de Païta au profit de la SCI DU ROND POINT DE PAITA est abrogée.

ARTICLE 5 :

Le délai de recours au tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie contre le présent acte est de deux mois (2) à compter de sa notification.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours 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, au trésorier de la province Sud, à la SCI DU ROND-POINT DE PAITA et affichée à la porte de la mairie.

LES MEMBRES DU CONSEIL



Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie
30 DEC. 2021
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Multiple handwritten signatures of council members are scattered across the page, some overlapping the official stamps.

AMPLIATIONS :

- Registre..... 1
- DLAJ..... 1
- SG 1
- SGA 2
- Service de l'urbanisme..... 1
- DST..... 1
- Trésorier de la province sud..... 1
- Service des Finances..... 1
- Archives..... 1
- Intéressée..... 1
- Affichage..... 2

CERTIFIE LE CARACTÈRE EXÉCUTOIRE EN VERTU
de la transmission effectuée le 30 DEC. 2021
de la notification effectuée le 31 DEC. 2021
de la publication effectuée le 31 DEC. 2021
Par délégation du Maire
Le Secrétaire Général
Philippe MOUTON

POUR AMPLIATION
Païta, le 31 DEC. 2021

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

La **Commune de PAITA** (Nouvelle Calédonie).

Ladite commune représentée par Monsieur Willy **GATUHAU** Maire de PAITA spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération votée par le Conseil Municipal de la Ville de PAITA en date du 29 décembre 2021 n° 2021/xxx dont la copie demeure annexée aux présentes (**Annexe n°1**).

ACQUEREUR

La Société dénommée **SCI DU ROND POINT DE PAITA** anciennement dénommée **NOVA AUTO**, Société Civile au capital de 100.000 CFP, dont le siège est à Nouméa, 7 bis rue Jules Garnier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 001 266 790 (ancienne nomenclature D 1 266 790).

Ladite société est représentée par Monsieur Romain **BABEY** gérant de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 15 des statuts et de la loi.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou d'**ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

DECLARATIONS PREALABLES

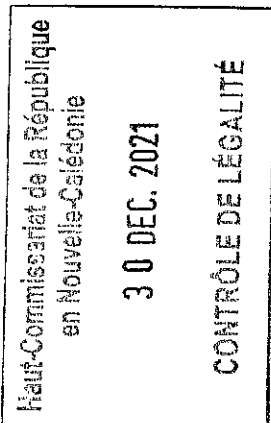
Préalablement, la Commune de Païta, par son représentant déclare et garantit les informations suivantes :

- qu'elle a la capacité légale et a obtenu tous les consentements, autorisations et accompli toutes les procédures nécessaires, conformément aux règles du droit public, afin de conclure et exécuter valablement la présente convention,
- que la signature et l'exécution de la présente convention ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, notamment les règles de la comptabilité publique, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.

Etant ici précisé qu'en cas d'annulation suite à un recours quant à la délibération votée par le Conseil Municipal sus-visée, la présente convention s'éteindra de plein droit et les parties aux présentes seront libérées de tous engagements.

Le VENDEUR, par son représentant es-qualités, atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'elle prend aux présentes, et elle déclare notamment :

- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus le concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.



EXPOSE PREALABLE**ECONOMIE DU CONTRAT**

Préalablement aux présentes, le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent et affirment :

- que les dispositions de ce contrat ont été négociées de bonne foi entre elles
- que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles
- que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR, dans le cadre de son devoir d'information, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

PROJET D'ACTE

Les parties déclarent que les présentes expriment l'intégralité de leurs éventuelles conventions passées auxquelles elles se substituent.

Les parties reconnaissent que le rendez-vous de signature des présentes a été précédé de la diffusion par le rédacteur d'un projet d'acte.

En conséquence, elles déclarent signer le présent contrat en parfaite connaissance de cause et mesurent parfaitement l'exacte teneur et portée des engagements qui en découlent, chacune en ce qui la concerne.

Ceci déclaré et exposé,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

Par ces présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à l'ACQUEREUR qui accepte sous les mêmes conditions suspensives LE BIEN IMMOBILIER ci-après désigné.

DESIGNATION

1/

Un terrain sis à PAITA (NOUVELLE-CALÉDONIE) 98890 lot 2830 section PAITA.

Figurant ainsi au cadastre :

N° d'inv cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
438229- 1653	2830	section PAITA	01 ha 88 a 62 ca

Provenance cadastrale : partie du lot 521 Pie de la section PAITA

Servitudes :

- Le présent lot est grevé d'une servitude de marche-pied, largeur 4m00, commune indiqué au plan réf : 2020-119_3.
- Le présent lot est grevé d'une servitude de passage du "Grand Tuyau", largeur 10m00, servitude n'ayant plus lieu d'être, le "Grand Tuyau" ayant été déplacé au Sud du boulevard de l'Arène du Sud et dans le lot 2618 de la section PAITA, comme indiqué au plan réf : 2020-119_3.
- Le présent lot bénéficie d'une servitude d'assainissement, largeur non défini, grevant le lot 2832, comme indiqué au plan réf : 2020-119_3

II /

Un terrain sis à PAITA (NOUVELLE-CALÉDONIE) 98890 lot 2834 section PAITA.

Figurant ainsi au cadastre :

N° d'inv cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
438051- 229517	2834	section PAITA	00 ha 00 a 44 ca

Provenance cadastrale : partie du lot 521 Pie de la section PAITA

ARRETE DE DIVISION

Les parcelles 2830 et 2834 sus-désignée proviennent de la division de la parcelle formant l'ancien lot 521pie de la section PAITA autorisé suivant arrêté rendu par le Président de l'Assemblée de la Province Sud en date du 8 décembre 2020 numéro DV 98821 2020 00028.

Il résulte dudit arrêté ce qui suit littéralement retranscrit :

« .../

ARTICLE 3 : .../ La parcelle n°2834 est rattachée à la parcelle n°2380 de la section PAITA, sur la commune de PAITA.

...

ARTICLE 8 : Les nouveaux terrains constitués sont partiellement soumis à des aléas moyens, à très forts d'inondation. A ce titre, il sera fait application des dispositions relatives aux règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud dans le cadre d'éventuelle demande d'autorisation d'urbanisme relatives à ses parcelles.

ARTICLE 9 : L'accès aux parcelles se fait par la voie urbaine n°186 (VU 186). Les parcelles n°2618, 2830, 2831 et 2832 sont grevée d'une servitude radioélectrique et sont situées dans une zone de protection particulière du « Pensionnat SAINT-LEON » au titre des monuments historiques.

... »

Une copie dudit arrêté demeure annexée aux présentes (**Annexe n°2**).

Une copie des procès-verbaux de délimitations des lots 2830 et 2834 et du plan de détachement / rattachement établis par la SELARL NATHALIE GARRIDO, géomètre-expert à Nouméa en date de août 2020 demeurent annexées aux présentes (**Annexes n°3,4 et 5**).

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît avoir parfaite connaissance de la consistance matérielle des lieux pour les avoir visités préalablement aux présentes et s'être entouré de toutes les informations nécessaires à cet égard et vouloir en faire son affaire personnelle.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

ZONE MARITIME - MARCHE PIED

Le VENDEUR déclare que le bien, objet des présentes, n'est pas situé en bordure de zone maritime.

En revanche, le lot 2830 section PAITA est situé en limite d'une rivière dénommée Karikouié ou Karikwié. L'ACQUEREUR se reconnaît parfaitement informé par le rédacteur des présentes, savoir :

- du caractère fluctuant de cette limite, qui pourra évoluer en fonction de l'évolution naturelle du lit de ladite rivière et ainsi avoir une incidence sur la superficie du lot vendu (en plus ou en moins) ;
- de la servitude légale de marchepied de quatre (4) mètres de largeur pour permettre aux services compétents d'accéder aux rives en vue de les entretenir.

LOTISSEMENT

Les conditions du cahier des charges réglementant le lotissement dont dépend l'immeuble présentement vendu seront rapportées en intégralité aux termes d'une note qui demeurera ci-annexée aux présentes (**Annexe n°6**).

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

* * *

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

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

Article Lp. 122-2

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

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

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

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

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

Article Lp. 122-3

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

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

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

A cet égard il est ici précisé que l'arrêté de lotir ayant autorisé le lotissement ci-dessus a approuvé le cahier des charges.

Il est ici précisé que l'arrêté de lotir ayant autorisé ledit lotissement a été délivré depuis plus de 10 ans, et que la Commune de PAITA n'est pas dotée d'un PUD approuvé. En conséquence les conditions d'application de l'article Lp 122-2 sus-relaté ne sont pas réunies.

Le vendeur précise en outre qu'à ce jour aucune demande de maintien des règles n'a été formulée dans les termes de l'article Lp 122-3 et que le cahier des charges du lotissement n'a fait l'objet d'aucun dépôt dans les termes du III de l'article Lp. 122-2.

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.

ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent avoir été parfaitement averties par le rédacteur des présentes des dispositions réglementaires en vigueur relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ainsi qu'à la prévention et à la gestion des déchets, savoir :

- l'article 412-1 du code de l'environnement de la province Sud, aux termes duquel :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont « les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments » autres que « les installations mobiles, dont l'objectif est d'être exploitées en divers endroits sur un même site ou sur plusieurs sites et ne nécessitant pas de travaux de génie civil indispensables à l'aménagement du lieu exploité ».

- l'article 416-24 du même code, aux termes duquel :

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

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

À défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Tout vendeur d'un bâtiment ayant abrité une installation classée est tenu des obligations du présent article. »

- l'article 421-2 du même code, aux termes duquel :

S'entend d'un déchet, « tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matière, produit ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire à des fins autres que le réemploi ».

En outre, le VENDEUR déclare, concernant le BIEN objet des présentes, qu'il n'y a pas personnellement exploité une installation classée, qu'il ne dispose pas d'informations lui permettant de supposer qu'une installation classée y a été supportée à un moment quelconque et qu'à sa connaissance :

- il n'y existe aucun déchet ;
- l'activité y ayant été exercée n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'y a jamais été déposé, utilisé ou enfoui de déchets ou substances, directement ou par l'intermédiaire d'appareils ou d'installations, pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'y a jamais été exercé, de même que dans les lieux limitrophes, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, notamment l'air, les eaux superficielles ou souterraines et les sols ou sous-sols ;
- il n'a reçu de l'administration, en sa qualité de détenteur, aucune injonction d'y réaliser des travaux de remise en état.

Il est, en outre, convenu entre les parties que, s'il se révélait, avant la réitération des présentes par acte authentique, que le BIEN a supporté une installation classée, l'ACQUEREUR aura la faculté de renoncer à ladite réitération.

Étant ici précisé qu'il appartiendra exclusivement à l'ACQUEREUR de diligenter toutes démarches et recherches s'il entend se prévaloir de la présente clause, sans toutefois que la faculté lui soit ouverte d'obtenir une diminution du prix ou une remise en état du site.

RAPPEL DE SERVITUDE

(ou relater l'annulation de la servitude si vente des lots 2833 2835 signée)

Il résulte d'un acte reçu par Maître Nathalie COSTE alors notaire à NOUMEA le 25 avril 2016 transcrit au service chargé de la publicité foncière de NOUMEA le 18 mai 2016 volume 6807 numéro 15 qu'il a été constitué au profit du Syndicat de communes à vocation multiple dénommé **SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU GRAND NOUMEA**, par **abréviation SIGN**, établissement public à vocation de coopération intercommunale, dont le siège est à NOUMEA (98800), 41-43, rue de Sébastopol, Etage B1, créé pour une durée illimitée, entre les Communes de DUMBEA, du MONT-DORE, de NOUMEA et de PAITA, en application des articles L. 163-1 et suivants du code de communes de la NOUVELLE-CALÉDONIE et de la Commune de PAITA une servitude d'utilité publique dans les termes ci-dessous littéralement retranscrit :

« CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Les parties aux présentes conviennent de constituer sur les terrains ci-après désignés appartenant à la Commune de PAITA une servitude conférant au SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU GRAND NOUMEA (SIGN) le droit d'établir à demeure des canalisations souterraines.

DESIGNATION DES BIENS

FONDS SERVANT

COMMUNE DE PAITA

A PAITA (NOUVELLE-CALÉDONIE) 98890.

Divers TERRAINS.

Cadastrés :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
6454-195053	7	Section PAITA Lotissement KSI	00ha 16a 69ca
438228-3000	51	Section PAITA Lotissement KSI	07ha 07a 76ca
6454-186981	16	Section PAITA Lotissement KSI	00ha 75a 64ca
641552-0053	1872	Section PAITA	01ha 39a 06ca
639550-0748	786	Section PAITA	05ha 35a 96ca
6355-370115	231	Section TAMOA	00ha 44a 00ca
6355-363599	232	Section TAMOA	00ha 34a 00ca
6355-453429	234	Section TAMOA	01ha 40a 00ca
6355-453450	235	Section TAMOA	00ha 08a 28ca
640550-4196	262	Section PAITA	03ha 56a 90ca
640550-7013	475	Section PAITA	05ha 70a 00ca
640551-9588	481	Section PAITA	03ha 88a 00ca
640549-7868	484	Section PAITA	00ha 21a 09ca
640551-9202	521	Section PAITA	03ha 37a 03ca
639550-4561	785	Section PAITA	01ha 14a 04ca

Total surface : 34ha 88a 45ca

Provenance cadastrale du lot 51 du Lotissement KSI : Partie du lot 8 pie du lotissement K.S.I. de la section Païta.

Précision étant ici faite savoir :

- que le lot 51 du Lotissement KSI, Section PAITA, formant anciennement le lot 8 pie dudit lotissement d'après l'attestation de désignation cadastrale et le procès-verbal de délimitation établi par Madame Nathalie GARRIDO, Géomètre-Expert à NOUMEA, le 6 août 2010 ci-après visé.

- que le lot 1872 de la Section PAITA, formant anciennement le lot 25 PARTIE 5 de ladite Section d'après l'attestation de désignation cadastrale et le procès-verbal de délimitation établi par Monsieur Jean-Loup LECLERCQ, Géomètre-Expert à NOUMEA, le 12 juillet 2010, ci-après visé.

- et que le lot 786 de la Section PAITA, formant anciennement le lot 182 PARTIE de ladite Section d'après l'attestation de désignation cadastrale et le procès-verbal de délimitation établi par Monsieur Jean-Loup LECLERCQ, Géomètre-Expert à NOUMEA, le 15 juillet 2010, ci-après visé.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Servitude d'écoulement des eaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du **SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU GRAND NOUMEA (SIGN)** un droit de passage d'une canalisation des eaux souterraine.

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain dont l'emprise est figurée aux plans ci-annexés approuvés par les parties.

La servitude donne à son bénéficiaire et le cas échéant, à son mandataire ou concessionnaire, ou toute personne physique ou morale désignée par lui, le droit :

1 - d'enfourer dans une bande de terrain dont la largeur est de 10 mètres, une (ou plusieurs) canalisation (s), une hauteur minimum de 0,80 mètre étant respectée entre la génératrice supérieure de la (des) canalisation (s) et le niveau du sol après les travaux ;

2 - de construire, le cas échéant, dans la bande de terrain prévue ci-dessus et telle que définie sur les plans un ou plusieurs regards de visite pour chambres de vannes ; purges ; ventouses, etc...

3 - d'enlever dans toute la largeur de la bande de terrain prévue ci-dessus les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien de la (des) canalisation (s) ;

4 - d'accéder au terrain dans lequel la (les) canalisation (s) est (sont) enfouie (s), les agents chargés du contrôle bénéficiant du même droit d'accès ;

5 - d'effectuer tous travaux de gestion, d'entretien, de réparation et de maintenance de cette (ces) canalisation (s), et, le cas échéant, des ouvrages prévus au 2 ci-dessus,

La servitude oblige le propriétaire et ses ayants droit à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.

L'établissement de la servitude ouvre droit à la remise en l'état initial de la partie traversée des terrains, en réparation du préjudice causé par l'établissement de la servitude et par toutes les sujétions pouvant en découler.

En outre, le bénéficiaire de la présente servitude ou son mandataire ou concessionnaire est tenu de conserver en bon état les clôtures, portes et portails d'accès et en usera sous son unique responsabilité. Lesdites portes et portails devront rester fermés après chaque entrée et sortie.

Un jeu de clé de ces ouvrages sera remis au propriétaire du fonds servant.

La date du commencement des travaux sur les terrains affectés de servitudes est portée à la connaissance du propriétaire huit (8) jours au moins avant la date prévue pour le début des travaux. Un état des lieux doit, si cela est nécessaire, être dressé contradictoirement en vue de la constatation éventuelle des dommages pouvant résulter desdits travaux.

L'indemnisation des dommages résultant des travaux est fixée, à défaut d'accord amiable, par le tribunal administratif de NOUMEA en premier ressort.

ABSENCE D'INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité. »

Une copie du plan visualisant ladite servitude demeure ci-annexée (cf Annexe n°5).

D'un commune accord entre les parties, suite au déplacement du « Grand Tuyau » d'ores et déjà réalisé, ladite servitude sera purement et simplement annulée aux termes de l'acte réitératif des présentes.

Le rédacteur des présentes fera le nécessaire pour que les mentions en marge des actes concernés soient faites auprès du service de la publicité foncière de Nouméa une fois l'acte authentique réitératif de la présente vente signé.

DECLARATIONS PAR LE VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations ci-après :

1°) Périmètre de protection

Que le bien, objet des présentes, n'est pas situé dans un périmètre de protection autour d'un captage d'eau.

2°) Bien contigu

Enfin, qu'il n'est propriétaire d'aucune parcelle ou propriété bâtie contigüe au bien objet des présentes à l'exception des lots 2832, 2833 et 2835. *(à adapter en fonction si vente signée)*

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition d'un plus grand ensemble suivant acte reçu par Maître Gérard MEYER alors notaire à NOUMEA le 25 juillet 1997 dont une expédition a été transcrite alors au bureau des Hypothèques de NOUMEA le 1^{er} août 1997 volume 3149 n°18.

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

SITUATION LOCATIVE

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

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du **BIEN** ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, ledit bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation quelconque, de même qu'entièrement débarrassé de tous meubles ou objets quelconques.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles **L'ACQUEREUR** sera tenu :

1°- De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où il se trouvera au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment de l'état du sol et du sous-sol ou de différence de contenance, même supérieure à un vingtième.

Le tout sauf si le **VENDEUR** peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; ce dernier déclarant à ce sujet qu'il existe, à sa connaissance les servitudes particulières suivantes sur l'immeuble : néant à l'exception de ce qui est dit ci-dessus, le tout sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

3°- De payer les impôts, contributions et taxes à compter du jour de l'entrée en jouissance.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **DEUX CENT UN MILLIONS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE-SIX FRANCS PACIFIQUE (201.178.746 CFP)** qui sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

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

Interviendra à cet égard à l'acte réitératif des présentes le Comptable Public du **VENDEUR**, lequel reconnaîtra avoir reçu de l'**ACQUEREUR** le Prix, ainsi qu'il résultera de la comptabilité du notaire en charge de recevoir l'acte réitératif des présentes.

AVERTISSEMENT

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

DISPENSE D'ACOMPTE

Le **VENDEUR** dispense l'**ACQUEREUR** de verser un acompte au titre des présentes.

Le **VENDEUR** se reconnaît parfaitement informé des inconvénients pouvant résulter de l'absence de tout versement de fonds par l'**ACQUEREUR** 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. Il lui est notamment rappelé que le dépôt de garantie a vocation à lui assurer une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de défaut de réalisation fautif par l'**ACQUEREUR**.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

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

Prix de vente :	
DEUX CENT UN MILLIONS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE-SIX FRANCS PACIFIQUE	201.178.746 CFP
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte de vente (calculés au taux ordinaire) :	
VINGT ET UN MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE MILLE FRANCS PACIFIQUE.	21.260.000 CFP
- la provision sur frais du prêt envisagé (calculés sur un prêt d'un montant de 201.178.746 CFP avec cautionnement) :	
UN MILLION HUIT CENT TRENTE MILLE FRANCS PACIFIQUE	1.830.000 CFP
A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.	
Le total s'établit à la somme de :	
DEUX CENT VINGT-QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE-SIX FRANCS PACIFIQUE	224.268.746 CFP

REALISATION DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :	
DEUX CENT UN MILLIONS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE-SIX FRANCS PACIFIQUE	201.178.746 CFP
- au moyen de ses deniers personnels pour :	
VINGT-TROIS MILLIONS QUATRE- VINGT-DIX MILLE FRANCS PACIFIQUE	23.090.000 CFP
TOTAL EGAL au montant à financer :	
DEUX CENT VINGT-QUATRE MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE-SIX FRANCS PACIFIQUE	224.268.746 CFP

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant : DEUX CENT UN MILLIONS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT QUARANTE-SIX FRANCS PACIFIQUE (201.178.746 CFP), auprès tous organismes financiers
- Durée : 15 ans,
- Conditions financières : suretés réelles sur le BIEN

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de huit jours du présent compromis et à justifier au **VENDEUR** de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

L'ACQUEREUR devra justifier au **VENDEUR** de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le **VENDEUR** pourra mettre en demeure **L'ACQUEREUR** de lui produire une lettre d'accord, à défaut de réponse à cette mise en demeure, les présentes seront nulles et non avenues.

En tant que de besoin, **L'ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979

L'ACQUEREUR déclare que le présent compromis n'entre pas dans le champ d'application de ladite loi.

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après :

- Que **L'ACQUEREUR**, s'il s'agit d'une personne physique, soit vivant au jour de la signature de l'acte authentique de vente. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive ;

- Délivrance d'une note de renseignements sur les principes d'urbanisme potentiellement applicables au bien vendu ne révélant aucune servitude d'urbanisme ou de limitations administratives au droit de propriété, de nature à restreindre notablement le droit de propriété ou de jouissance des acquéreurs, ou pouvant déprécier notablement la valeur des biens vendus.

Étant, au surplus, précisé que ledit document est purement informatif, non créateur de droits, inopposable à l'administration par la voie du recours pour excès de pouvoir et qu'il ne préjugera aucunement de la future obtention d'une autorisation d'urbanisme.

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune charge réelle, servitude, ou clauses quelconques susceptibles de nuire au droit de propriété ou de jouissance des acquéreurs, et le cas échéant que le consentement du donateur ou des co-héritiers du vendeur soit donné à la vente préalablement à la régularisation de l'acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 924-4 du Code civil.

- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

- Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

- Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

- Constitution dans l'acte authentique de vente de la servitude d'assainissement grevant le lot 2832 au profit du lot 2830 sus-visée sous la désignation du BIEN.

- Signature entre les parties, uniques propriétaires de l'ensemble des lots de l'ancien lotissement KARIKOUIE d'une convention permettant à l'ACQUEREUR de valider les activités souhaitées (commerciales, industrielles, services, etc...) sur le BIEN objet des présentes et interdisant de se prévaloir d'une manière ou d'une autre d'une ancienne disposition des règles dudit lotissement.

CONDITIONS PARTICULIERES

- Régularisation foncière par détachement / rattachement des emprises du giratoire (lots 2833 et 2835) aux frais et diligence de la commune de Païta ainsi que ces emprises figurent sur le plan ci-annexé. *(A supprimer si vente dudit foncier signée)*

- Engagement irrévocable de la SCI DU ROND POINT DE PAITA, dans un délai de six (6) ans à compter de l'acte réitératif des présentes, de réaliser sur le BIEN vendu une station services devant comprendre : une station essence, une station de lavage et un centre d'entretien automobile rapide.

Etant ici précisé que La SCI DU ROND POINT DE PAITA, et/ou ses ayants droits pourront en outre conduire un développement plus étendu à l'exclusion de tout projet à usage d'habitation.

Cet engagement fera l'objet d'une condition résolutoire, laquelle sera insérée dans l'acte réitératif des présentes dans les termes ci-après :

« CONDITION RESOLUTOIRE

La SCI DU ROND POINT DE PAITA, par son représentant és-qualités, s'engage à réaliser sur le BIEN objet des présentes une station services devant comprendre : une station essence, une station de lavage et un centre d'entretien automobile rapide.

Etant ici précisé que la SCI DU ROND POINT DE PAITA, et/ou ses ayants droits pourront en outre conduire un développement plus étendu à l'exclusion de tout projet à usage d'habitation dans un délai de six (6) ans à compter de ce jour.

A défaut pour la SCI DU ROND POINT DE PAITA d'avoir affecté dans l'ensemble immobilier à réaliser une partie des locaux à usage de station services devant comprendre : une station essence, une station de lavage et un centre d'entretien automobile rapide, la vente sera résolue si bon semble à la Commune de Païta qui devra alors exprimer sa décision de se prévaloir de la résolution par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la SCI DU ROND POINT DE PAITA dans les trente (30) jours suivant l'expiration du délai de six (6) ans prévu ci-dessus, et dont une copie dudit courrier devra être transmise par tout moyen également au notaire soussigné.

En cas de résolution de la vente, un acte sera établi par le notaire soussigné auquel sera annexé un constat d'huissier aux frais de la SCI DU ROND POINT DE PAITA démontrant le défaut d'affectation de locaux à l'usage ci-dessus stipulé.

La défaillance de la condition résolutoire ou le défaut pour la Commune de Païta d'avoir exprimé sa décision de se prévaloir de la résolution de la vente dans les délais prévus ci-dessus, et donc le caractère définitif de la vente sera également constaté par un acte à établir par le notaire soussigné, à la demande de l'une ou l'autre des parties, aux frais de la SCI DU ROND POINT DE PAITA.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, les frais de l'acte de constatation de la résolution de la vente seront à la charge exclusive de la SCI DU ROND POINT DE PAITA qui se reconnaît en outre parfaitement informée par le notaire soussigné, d'une part des dispositions de l'article Lp 403 du Code des impôts de Nouvelle-Calédonie, en vertu desquelles, les droits d'enregistrement ne sont pas sujets à restitution dès l'instant où ils ont été régulièrement perçus sur les actes ou contrats ultérieurement révoqués ou résolus, et, d'autre part, que la résolution d'une vente immobilière est considérée fiscalement comme une nouvelle mutation taxable en conséquence, quelle que soit la raison qui l'a motivée, et le délai dans lequel elle intervient.

En vertu dudit acte, la Commune de Païta reprendra la libre disposition du BIEN et la SCI DU ROND POINT DE PAITA se trouvera corrélativement libérée de toutes obligations. »

DROITS DE PREEMPTION ET PACTES DE PREFERENCE

Les présentes seront notifiées à tous titulaires de droit de préemption et à tous bénéficiaires de pacte de préférence pouvant s'exercer à leur occasion.

Afin de mettre les bénéficiaires de ces droits en mesure d'exercer leur option, les soussignés requièrent la SCP « Office Notarial Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Elisa MOUGEL et Stéphanie LAUBREAUX » sus-dénommée, de leur adresser les notifications prévues par la Loi, les textes réglementaires ou la convention.

Si un bénéficiaire de ces droits de préemptions ou pactes de préférence déclare exercer son droit aux prix et conditions fixés aux présentes, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent ici, dès à présent, en accepter les conséquences éventuelles, notamment sur la caducité des présentes, sans indemnité de part ni d'autre.

En cas d'exercice du droit de préemption ou de pacte de préférence, que ce soit purement et simplement, ou avec discussion du prix ou des conditions, la somme ayant pu être versée par l'ACQUEREUR au titre de dépôt de garantie lui sera restituée purement et simplement, le VENDEUR autorisant, dès à présent, le NOTAIRE à effectuer ce règlement, le tout sous réserve du prélèvement par la SCP « Office Notarial Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Elisa MOUGEL et Stéphanie LAUBREAUX », sus-dénommée, des frais de rédaction des présentes ci-après évalués.

Le VENDEUR déclare ici, qu'à sa connaissance, les présentes sont soumises à l'exercice éventuel du droit de préemption ou du pacte de préférence suivant :

ADRAF :

Contractuellement les parties conviennent que le droit de préemption de l'ADRAF sera considéré comme purgé valablement uniquement au vu d'un courrier en émanant, indiquant expressément que l'ADRAF renonce à exercer son droit de préemption.

Faute de réception dudit courrier par le notaire soussigné, ou par l'une ou l'autre des parties, dans un délai de DEUX (2) mois de la notification qui en sera faite par le notaire soussigné, l'acquéreur seul pourra considérer les présentes comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, et l'acompte éventuellement versé lui sera restitué. L'acquéreur pourra également exiger la réitération des présentes en faisant son affaire personnelle de la situation d'espèce.

Le tout par dérogation expresse à la réglementation existante, laquelle prévoit que le défaut de réponse de l'ADRAF vaut acceptation tacite de la transaction au profit de l'acquéreur.

Cette déclaration n'implique pas qu'il n'en existe pas d'autres.

Ces conditions sont stipulées dans l'intérêt exclusif de "L'ACQUEREUR".

En cas de non réalisation d'une seule des conditions ci-dessus mentionnées au plus tard le ~~xx xxxxxxxx xxx~~ chacune des parties reprendra son entière liberté, et vendeur et acquéreur se trouveront déliés de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme éventuellement versée par l'acquéreur devra lui être restituée purement et simplement, dans les conditions ci-dessus éventuellement fixées au paragraphe « acompte ».

Mais ces conditions étant stipulées dans l'intérêt exclusif de L'ACQUEREUR, ce dernier pourra néanmoins demander la réitération immédiate des présentes en renonçant expressément auxdites conditions, et en faisant son affaire personnelle des conséquences de la défaillance de la condition non réalisée, sans prorogation possible de délais.

DELAIS ET CONDITIONS DE REALISATION

Dès réalisation des conditions suspensives, chacun des soussignés pourra mettre l'autre partie en demeure de signer l'acte authentique et d'exécuter ses obligations dans un délai de 15 jours à compter de la date de cette mise en demeure, qui sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si cette mise en demeure émane des acquéreurs, ceux-ci devront au préalable consigner entre les mains du notaire choisi, l'intégralité du prix et la provision sur les frais estimés par ledit notaire.

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale (si une clause pénale a été stipulée aux présentes) ou saisir le tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice et obtenir tous dommages-intérêts. Cette action devra être intentée dans un délai maximum de deux mois à compter de l'expiration du délai de 15 jours faisant suite à la mise en demeure sus-visée.

La signature de l'acte authentique interviendra dès réalisation des conditions suspensives, soit au plus tard le ~~XX XXXXXXXX XXXX~~.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de VINGT MILLIONS CENT DIX-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE FRANCS PACIFIQUE (20.117.875 CFP) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE – ABSENCE

Le VENDEUR déclare que le lotissement dont dépendent les BIENS objet des présentes n'est pas géré par un syndic.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

1. Aucune assemblée des colotis n'a décidé de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution.
2. Il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement et n'a jamais eu à le faire.
3. Aucune répartition des charges n'est effectuée.

L'ACQUEREUR déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par l'ACQUEREUR seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis la signature de l'acte authentique de vente aura lieu ~~au plus tard le~~ ^{au plus} par le ministère de Maître Jean-Daniel BURTET Notaire à NOUMEA moyennant le paiement du prix et des frais.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes.

La date d'expiration de ce délai 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 à s'exécuter.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en

informant l'**ACQUEREUR** 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 du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'**ACQUEREUR**, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** payera tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de l'acte authentique à régulariser, ainsi que de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, états hypothécaires, seront supportés également par l'**ACQUEREUR**.

MODALITÉS LÉGALES DES RÈGLEMENTS FAITS AU NOTAIRE

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article L. 112-6-1. du Code Monétaire et Financier ci-après littéralement rapportées :

«...»

Art. L. 112-6-1. - Les paiements effectués ou 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. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'exécution de ce virement.

...»

Et que ces dispositions sont applicables depuis le 1^{er} avril 2013.

REDACTION

Le rédacteur des présentes est l'Office Notarial Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Elisa MOUGEL et Stéphanie LAUBREAUX, Notaires associés à NOUMEA, 03 Rue Massoubre, le « Koneva ».

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera l'Office Notarial Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Elisa MOUGEL et Stéphanie LAUBREAUX, Notaires associés à NOUMEA, 03 Rue Massoubre, le « Koneva ».

REQUISITION - INFORMATION

VENDEUR et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption; ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

Les parties, concluant entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous seing privé du présent avant-contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service chargé de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la présente convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire publier les présentes directement au service de la publicité foncière afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice. Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé. Ce procès-verbal pouvant alors être publié audit service dans l'attente d'une décision judiciaire.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS **ENVOI ELECTRONIQUE**

L'ACQUEREUR pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente réitératif des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

Pour des raisons de rapidité et d'efficacité, les informations obtenues à la suite de la conclusion de ce contrat et qui sont nécessaires à la perfection de celui-ci pourront être transmises par voie électronique aux PARTIES, à l'adresse communiquée audit office notarial, ce qu'elles acceptent. A défaut d'adresse électronique, les informations pourront être communiquées par voie postale, orale ou remise en main propre en l'office notarial.

Les parties reconnaissent et garantissent qu'elles disposent de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elles ont elles-mêmes indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui leur permettent d'y accéder.

Elles s'engagent à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur des messages envoyés, à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif dudit compte e-mail, à maintenir leur adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, de tout changement ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

Toute action effectuée par une partie au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de sa responsabilité exclusive.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ELECTION DE DOMICILE

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

ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à la délibération n°271/CP du 22 octobre 1993 relative au statut des notaires en Nouvelle-Calédonie.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction des services fiscaux de la Nouvelle-Calédonie, la Direction Générale des Finances Publiques ou, le cas échéant, les services de la publicité foncière, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, ADSN, Service des non résidents, Greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements bancaires ou financiers concernés,
- les organismes liés à l'office notarial pour les traitements relatifs à la production d'informations statistiques,
- les organismes externes à l'Office notarial pour l'accomplissement des finalités précitées, dans la mesure où ils y sont légalement habilités,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- les services d'état civil des communes et du service central de l'état civil du ministère des affaires étrangères,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés remplacée par l'ordonnance n°2018-1125 du 12 décembre 2018 prise en application de l'article 32 de la loi n°2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles et rendu applicable en Nouvelle-Calédonie, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : « Le Koneva », 3 rue Ernest Massoubre, Orphelinat Téléphone : (687) 27.42.51 Télécopie : (687) 28.12.92 Courriel : dpo@lillazburtet.nc.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement, la limitation des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FAIT à
Le

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de L'Office Notarial « Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Elisa MOUGEL et Stéphanie LAUBREAUX », « Le Koneva », 3 rue Ernest Massoubre, Orphelinat à NOUMEA qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'ACQUEREUR.

En outre à cet effet les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites, 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 transcription.

VENDEUR	
----------------	--

ACQUEREUR	
------------------	--

[Faint, illegible text or signature]

Mait-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie
3 0 DEC. 2021
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ