



**N° 2021/116**  
**du 29 décembre 2021**

Haut-Commissariat de la République  
en Nouvelle-Calédonie

3 0 DEC. 2021

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

## **DELIBERATION**

*relative à l'acquisition des lots n° 2833 et 2835 de la section de Païta*

### **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 des personnes publiques, en son article L. 1111-1,
- VU la délibération n° 2019/110 du 24 octobre 2019 relative à l'acquisition des lots 2617 et 2617 de la section Païta,
- 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,
- 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<sup>er</sup> :**

En vue de la régularisation des emprises foncières du giratoire dit « ANOVA », il est approuvé l'acquisition des lots n° 2833 et 2835 de la section de Païta, d'une superficie respective de 20a 05ca et 08ca, moyennant le prix global et forfaitaire de 18.010.311 F CFP, appartenant à la SCI DU ROND POINT DE PAÏTA.

#### **ARTICLE 2 :**

Le maire est autorisé à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à l'acquisition de ces parcelles et à signer toutes les pièces du dossier et notamment l'acte authentique.

Celui-ci sera établi par l'office notarial « Catherine LILLAZ, Jean Daniel BURTET, Elisa MOUGEL et Stéphanie LAUBREAUX », au frais de la ville de Païta.

**ARTICLE 3 :**

La délibération n° 2019/110 du 24 octobre 2019 relative à l'acquisition des lots 2617 et 2619 de la section Païta est abrogée.

**ARTICLE 4 :**

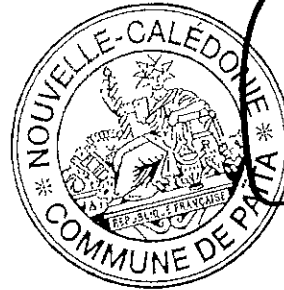
Le délai de recours au tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie contre le présent acte est de deux mois (2) à compter de sa notification.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**ARTICLE 5 :**

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.

Haut-Commissariat de la République  
en Nouvelle-Calédonie  
  
LES MEMBRES DU CONSEIL 30 DEC. 2021  
  
CONTROLE DE LEGALITE



LE MAIRE  
*Willy GATUHAU*  
Willy GATUHAU

Multiple handwritten signatures of council members and other officials, 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*  
Philippe MOUTON

POUR AMPLIATION  
Païta, le 31 DEC 2021

Haut-Commissariat de la République  
en Nouvelle-Calédonie

3 0 DEC. 2021

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

101250806  
SLA/ASV

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,  
LE**

**A NOUMEA (Nouvelle Calédonie), 3 rue Ernest Massoubre,  
en l'Office Notarial ci-après nommé,  
Pour la société SCI DU ROND POINT DE PAITA  
ET LE**

**A la mairie de PAITA (Nouvelle Calédonie),  
Pour la Commune de PAITA,  
Et à NOUMEA (Nouvelle Calédonie), 3 rue Ernest Massoubre,  
en l'Office Notarial ci-après nommé,  
Pour le notaire soussigné**

**Maître Stéphanie LAUBREAUX, Notaire Associé de la  
Société Civile Professionnelle « Office Notarial Catherine LILLAZ,  
Jean-Daniel BURTET, Elisa MOUGEL et Stéphanie LAUBREAUX »,  
titulaire d'un Office Notarial à NOUMEA (Nouvelle-Calédonie),  
soussigné,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite « partie normalisée »** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

**La seconde partie dite « partie développée »** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

**DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE**  
**PREMIERE PARTIE - PARTIE NORMALISEE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**"VENDEUR" - :**

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 1 266 790.

*Etant ici précisé que le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés était anciennement D 1 622 790 et qu'il a été modifié suite au changement de nomenclature.*

**"ACQUEREUR" - :**

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

**"INTERVENANT" - :**

Monsieur Christian **MARTIAS**, Trésorier de la province Sud, domicilié professionnellement à NOUMEA.

**DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Préalablement, 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.

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 vente 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.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

## PRESENCE – REPRESENTATION

- La Société dénommée **SCI DU ROND POINT DE PAITA** est représentée à l'acte par Monsieur Romain **BABEY**, domicilié à Nouméa, au siège de ladite société, agissant en sa qualité de 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.

- La **Commune de PAITA** est 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 une ampliation certifiée conforme, définitive et exécutoire demeure annexée aux présentes après mention (**Annexe n°1**).

- Monsieur Christian **MARTIAS**, Trésorier de la province Sud, à ce non présent à l'acte et représenté par Madame Enrica D'ETTORRE comptable, demeurant à NOUMEA (98800), 3, rue Ernest Massoubre, Immeuble « Le Konéva », ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoir qu'il lui a consenti en vertu du procuration sous seing privé en date à Nouméa du 4 mai 2020 demeurée annexée aux présente après mention (**Annexe n°2**).

Ledit Monsieur Christian MARTIAS agissant en sa qualité de comptable public de l'ACQUEREUR,

A l'effet de prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-après.

## TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

## V E N T E

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à L'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit :

## DESIGNATIONS DES BIENS VENDUS

1/

**A PAITA 98890 section Païta.**

Un terrain

Cadastré :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
438229-0449	2833	section PAITA	00 ha 20 a 05 ca

Provenance : Partie du lot 2380 de la section PAITA provenant lui-même de partie du lot 521 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 est grevé avec le lot 2832 d'une servitude d'assainissement, largeur non défini, au profit du lot 2831, comme indiqué au plan réf : 2020-119\_3.

#### **ARRETE DE DIVISION – DETACHEMENT/RATTACHEMENT**

La parcelle 2833 sus-désignée provient de la division de la parcelle formant l'ancien lot 2380 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 4** : Est autorisé le détachement-rattachement des parcelles n°2831, 2833 et 2835 issues de la parcelles n°2380 de la section PAITA, sur la commune de PAITA.

...

**ARTICLE 5** : Les parcelles n°2833 et 2835 sont rattachées à la parcelle n°2832 de la même section. La parcelle n°2831 est rattachée à la parcelle n°2830 de la même section.

...

**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.

... »

Une copie dudit arrêté demeure annexée aux présentes après mention (**Annexe n°3**).

Une copie du procès-verbal de délimitation du lot 2833 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 après mention (**Annexes n°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 relatives aux présentes.

II /**A PAITA 98890 section Païta.**

Un terrain  
Cadastré :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
438075-229535	2835	section PAITA	00 ha 00 a 08 ca

Provenance : Partie du lot 2380 de la section PAITA provenant lui-même de partie du lot 521 de la section PAITA.

**ARRETE DE DIVISION – DETACHEMENT/RATTACHEMENT**

La parcelle 2835 sus-désignée provient de la division de la parcelle formant l'ancien lot 2380 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 4 :** Est autorisé le détachement-rattachement des parcelles n°2831, 2833 et 2835 issues de la parcelles n°2380 de la section PAITA, sur la commune de PAITA.

...  
**ARTICLE 5 :** Les parcelles n°2833 et 2835 sont rattachées à la parcelle n°2832 de la même section. La parcelle n°2831 est rattachée à la parcelle n°2830 de la même section.

**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.

... »

Une copie dudit arrêté demeure annexée aux présentes (cf **Annexe n°3**).

Une copie du procès-verbal de délimitation du lot 2835 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 (**Annexe n°6 et cf Annexe n°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.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le présent acte porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN** sus-désigné.

Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de

Propriété ».

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN présentement vendu appartient au VENDEUR par suite de l'acquisition qu'il a fait d'un plus grand ensemble de la commune de PAITA suivant acte reçu par Maître Nathalie COSTE, alors notaire associé à Nouméa le 19 janvier 2017 dont une expédition a été transcrite au service chargé de la publicité foncière de Nouméa le 3 février 2017, volume 6968, numéro 15.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte des deniers sociaux de l'acquéreur.

Aux termes dudit acte, il a été fait les déclarations d'état civil et autres d'usage, et il a notamment été indiqué que le bien vendu était libre de toute inscription de privilège ou hypothèque.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure.

\*\*\*  
\*

### ANNULATIONS DE SERVITUDES

-I-

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 :

<b>N° d'inv cadastral</b>	<b>N° de lot</b>	<b>Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement</b>	<b>Surface</b>
6454-	7	Section PAITA	00ha 16a 69ca



195053		Lotissement KSI	
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'enfouir 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. »

Les parties déclarent que le « Grand Tuyau » ayant été déplacé au Sud du boulevard de l'Arène du Sud, dans le lot 2618 ci-après identifié au Cadastre comme indiqué au plan réf : 2020-119\_3 (cf **Annexe n°5**) par conséquent ladite servitude d'utilité publique est purement et simplement annulée aux termes des présentes.

Lot 2618 Cadastéré comme suit :

N° d'inv cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
438229-2608	2618	section PAITA	00 ha 11 a 76 ca

Provenance : Partie du lot 521 de la section PAITA.

Une copie du procès-verbal de délimitation du lot 2618 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 (**Annexe n°7 et cf Annexe n°5**).

**- II -**

Il résulte d'un acte reçu par Maître Stéphanie LAUBREAUX, notaire à NOUMEA le xx xxxxxxxxxxxx xxxx transcrit au service chargé de la publicité foncière de NOUMEA le xxxxxxxxxxxx volume xxxx numéro xx qu'il a été constitué entre l'ACQUEREUR et la société dénommée NOVA, Société à responsabilité limitée au capital de 1.000.000 F CFP, dont le siège est à NOUMEA (98800), 6 rue Fernand Forest, ZI Ducos, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 861 039 une servitude de passage dans les termes ci-dessous littéralement retranscrit :

**« EXPOSE »**

*La Commune de PAITA a réalisé un giratoire au droit du Boulevard de l'Arène du Sud.*

*Des transactions foncières doivent être actées entre la Commune et la SCI ROND POINT DE PAITA notamment pour qu'une partie du lot 2380 section PAITA qui constituera le fonds servant aux termes des présentes soit intégrée dans le domaine public de la Commune (lot de voirie), bretelle du giratoire.*

*Cependant les parties aux présentes ont d'un commun accord convenu dans l'attente de ce classement d'un droit de passage pour que la société NOVA puisse traverser l'actuel lot 2380 afin d'accéder à sa propriété formant le lot 29 du morcellement Etablissements Martin.*

*Il est ici précisé que la servitude ci-après constituée n'aura plus lieu d'être dès lors que la bretelle d'accès sera devenue la propriété de la commune et intégrée dans son domaine public.*

**DESIGNATION DES BIENS**

**- I - FONDS DOMINANT**

**A PAITA 98890 section Païta.**

*Un terrain*

*Figurant ainsi au cadastre :*

N° d'inv cadastral	N°	Section/Quartier/Lotissement	Surface
437229-8401	29	section PAITA, morcellement ETABLISSEMENTS MARTIN	10 ha 59 a 00 ca

**Provenance cadastrale** : partie du lot 25 du morcellement des Etablissements Martin, anciennement numéroté lot A1.

**- II - FONDS SERVANT**

**A PAITA 98890 section Païta.**

Un terrain

Cadastré :

N° d'inv cadastral	N°	Section/Quartier/Lotissement	Surface
438229-0547	2380	SECTION PAITA	1HA 12A

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

**Servitudes** :

- Le présent lot est grevé d'une servitude marche pied largeur 4 m le long de la berge gauche de la Karikouié en descendant son cours comme indiqué au plan réf 2015 034 3
- Le présent lot est grevé d'une servitude d'assainissement largeur 3 m au profit du lot 2378 de la même section comme indiqué au plan réf 2015 034 3
- Le présent lot est grevé par le tracé actuel de l'antenne du Grand Tuyau emprise 10m comme indiqué au plan réf 2015 034 -3 cet ouvrage sera déplacé.

.....

**CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs, un droit de passage en tous temps et heures et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur variable.

Son emprise est figurée sous teinte hachurée rouge au plan ci-annexé approuvé par les parties (**Annexe n°4**).

Ce droit de passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réparation et d'entretien de ladite servitude seront à la charge exclusive du fonds dominant.

Tous dommages occasionnés volontairement ou involontairement par les utilisateurs de la servitude devront être réparés à leur charge exclusive.

En tout état de cause, l'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage. »

La présente vente portent sur les parcelles de terrains destinées à faire partie de la bretelle d'accès du giratoire, de ce fait, lesdites parcelles rentrent dans le domaine public de la Commune de PAITA.

Par conséquent, ladite servitude de passage est purement et simplement annulée aux termes des présentes.

\*\*\*

\*

## CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'ASSAINISSEMENT

### DESIGNATION DES BIENS

#### FONDS DOMINANT APPARTENANT A LA SCI ROND POINT DE PAITA

##### A PAITA 98890 section Païta.

Un terrain

Cadastré :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
438229-0548	2831	section PAITA	00 ha 91 a 37 ca

Provenance : Partie du lot 2380 de la section PAITA provenant lui-même de partie du lot 521 de la section PAITA.

#### FONDS SERVANTS APPARTENANT A LA COMMUNE DE PAITA :

I°)

##### A PAITA 98890 section Païta.

Un terrain

Cadastré :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
438229-0449	2833	section PAITA	00 ha 20 a 05 ca

Provenance : Partie du lot 2380 de la section PAITA provenant lui-même de partie du lot 521 de la section PAITA.

II°)

##### A PAITA 98890 section Païta.

Un terrain

Cadastré :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
438229-0479	2832	section PAITA	00 ha 30 a 28 ca

Provenance : partie du lot 521 de la section PAITA.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

#### **FONDS DOMINANT**

Le lot 2831 de la Section PAITA proviennent du lot 2380 et appartient à la SCI ROND POINT DE PAITA par suite de l'acquisition qu'elle en a fait d'un plus grand ensemble suivant acte reçu par Maître Nathalie COSTE, alors notaire associé à Nouméa le 19 janvier 2017 dont une expédition a été transcrite au service chargé de la publicité foncière de Nouméa le 3 février 2017, volume 6968, numéro 15.

#### **FONDS SERVANTS**

\* Le lot n° 2832 de la Section PAITA appartient à la Commune de PAITA par suite de l'acquisition d'un plus grand ensemble suivant acte reçu par Maître Gérald MEYER alors notaire à NOUMEA le 25 juillet 1997 dont une expédition a été transcrite alors au bureau des Hypothèques de NOUMEA le 1<sup>er</sup> août 1997 volume 3149 numéro 18.

\* Et le lot n°2833 de la Section PAITA appartient à la Commune de PAITA par suite de l'acquisition objet des présente.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les parties déclarent dispenser le Notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure et le décharger de toute responsabilité à ce sujet.

### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'ASSAINISSEMENT**

Afin d'encadrer l'écoulement des eaux privées devant provenir du projet de construction de la SCI ROND POINT DE PAITA les parties aux présentes conviennent de constituer une servitude d'assainissement.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant un droit d'enterrer les réseaux d'assainissement et de faire passer tous les accessoires y afférents notamment les canalisations souterraines des eaux usées (EU).

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la zone matérialisée en bleue telle que son emprise est figurée au plan ci-annexé aux présentes après mention (cf **Annexe n°5**) approuvé par les parties.

Le propriétaire du lot 2831 l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il devra remettre à ses frais les lots 2832 et 2833 dans l'état où ils ont été trouvés pour tout travaux de création, réparations, de manière à apporter au propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apporté au réseau d'assainissement et ces accessoires du fait du propriétaire des lots 2832 et 2833 ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

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 cette zone ainsi que cela résulte du plan susvisé, une (ou plusieurs) canalisation (s) qui viendraient en

remplacement de celles déjà existantes au droit dudit réseau d'assainissement.

2 - de construire, le cas échéant, dans la bande de terrain prévue ci-dessus et telle que définie sur le plan 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 le réseau d'assainissement et 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 ce réseau et 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.

Le propriétaire du fonds servant devra s'abstenir d'édifier sur l'assiette de la servitude, toutes constructions et plantations risquant de porter atteinte auxdits réseaux d'assainissement.

Toutes détériorations du fait du propriétaire du fonds servant entraînera la réparation desdits réseaux aux frais exclusifs de ce dernier.

#### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatives aux présentes.

#### **ABSENCE D'INDEMNITE**

La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité.

\*\*\*  
\*

#### **ZONE MARITIME - MARCHE PIED**

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

En revanche, partie du lot 2835 section PAITA est situé en limite d'une rivière dénommée Karikoulié 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.

### 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 :

Qu'il est propriétaire d'une parcelle contiguë au bien objet des présentes comme indiqué ci-dessus.

### CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière qui, seront développées ci-après.

### PROPRIETE JOUISSANCE

**L'ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** vendu à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, le **BIEN** vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de DIX-HUIT MILLIONS DIX MILLE TROIS CENT ONZE FRANCS PACIFIQUE (18.010.311 CFP).

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

### PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du prix interviendra après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Ce paiement sera effectué par le comptable public entre les mains du notaire soussigné et libérera entièrement **L'ACQUEREUR**.

Aux présentes est à l'instant intervenu Monsieur Christian MARTIAS, trésorier de la province Sud, agissant en sa qualité de comptable public de l'ACQUEREUR,

Qui déclare prendre acte des modalités de paiement du prix telles qu'elles sont définies ci-dessus.

L'ACQUEREUR s'engage à faire émettre le mandat nécessaire pour que le paiement du prix ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les meilleurs délais après accomplissement des formalités de publicité foncière.

### DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions de l'article Lp 271 | 2° du Code des Impôts, le présent acte est enregistré gratuitement ainsi que les pièces y annexées.

En outre, conformément aux dispositions de l'article Lp 419 5<sup>ème</sup>



alinéa du Code des Impôts, le présent acte est exonéré de la taxe hypothécaire.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article Lp 471 2°, le présent acte est exonéré de l'impôt du timbre-taxe.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article Lp 427 du Code des Impôts, le présent acte est exonéré de la contribution de sécurité immobilière.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service chargé de la publicité foncière de NOUMEA.

#### **MENTION EN MARGE**

Mention du présent acte devra être opérée à la diligence du service chargé de la publicité foncière de NOUMEA, en marge des actes suivants :

- l'acte du 25 avril 2016 transcrit le 18 mai 2016 volume 6807 numéro 15 (servitude d'utilité publique)

- l'acte du xxxxxxxxxx transcrit le xxxxxx volume xxx numéro xx (servitude de passage).

#### **DECLARATIONS POUR LA TAXE GENERALE SUR LA CONSOMMATION**

Le VENDEUR déclare :

- qu'il est assujéti à la taxe générale sur la consommation (TGC) au sens des dispositions de l'article Lp. 478 du code des impôts de Nouvelle-Calédonie et qu'il agit en tant que tel au titre des présentes.
- que les présentes constituent la livraison d'un terrain nu autre qu'un terrain à bâtir.

La présente vente est donc exonérée de la taxe générale sur la consommation (TGC), en application des dispositions du 2. de l'article Lp. 488 du même code, étant ici précisé qu'en vertu desdites dispositions constitue un terrain à bâtir, le terrain sur lequel une construction peut-être édifée en application des règles d'urbanisme.

#### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### **MENTION DE CLOTURE**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur quinze pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la transcription et à l'assiette des droits.

#### **FIN DE LA PREMIERE PARTIE**

## DEUXIEME PARTIE - PARTIE DEVELOPPEE

### CONDITIONS GENERALES

#### A/ A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- N'aurait consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le **BIEN** objet des présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier.

#### B/ A la charge de L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

. Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,

. Soit même de la surface du **BIEN** vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de L'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- Paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, sauf si le prix est stipulé « contrat en mains ».

## URBANISME

### Enonciation du document obtenu

- Note de renseignements d'urbanisme

Il résulte d'une note de renseignements d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé aux présentes après mention (**Annexe n°7**), délivrée le 31 décembre 2019, sous le numéro 36445-2019 par l'autorité administrative compétente que :

« Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

- *Condition d'octroi du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie*

- *Risque naturel d'inondation*

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

- *Servitude radioélectrique*

- *Emprise réservée*

- *Aqueduc*

Opération concernant le terrain :

Néant

Observations et prescriptions particulières :

*Le terrain est partiellement situé dans une zone inondable déterminée par l'étude hydraulique simplifiée (en aléas faibles à très forts). »*

**L'ACQUEREUR :**

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné, d'une part, a attiré son attention sur le caractère purement informatif et non créateur de droits dudit document, lequel est inopposable à l'administration et ne préjuge aucunement de la future obtention d'un permis de construire et, d'autre part, lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets des charges, prescriptions et limitations mentionnées audit document ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'une note de renseignements d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux, constructions, ouvrages ou aménagements nécessitant l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme, une condition des présentes.

## 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°8**).

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.*

#### **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.

#### **PURGE DU DROIT DE PREEMPTION DE L'A.D.R.A.F.**

En application de la loi 90-1247 du 29 décembre 1990, notification de la présente vente a été faite à Monsieur le Directeur de l'Agence de Développement Rural et d'Aménagement Foncier (A.D.R.A.F.).

Il résulte d'une lettre adressée par ce dernier, en date du [ ] portant la référence [ ] à l'Office notarial sus-dénommé, que l'A.D.R.A.F. a renoncé à exercer son droit de préemption prévu par les

articles de la loi sus-énoncée. Laquelle lettre demeurera ci-annexée, après mention (**Annexe n°10**). (en attente retour ADRAF suite nouveau prix de vente)

### **DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES**

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

#### **Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :**

- Qu'il n'existe à ce jour sur le **BIEN** vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que **L'ACQUEREUR**, un droit quelconque sur ce **BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

#### **Situation locative :**

Le **VENDEUR** déclare qu'aucun droit de préemption d'un occupant ne peut être exercé.

#### **Sur les servitudes :**

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu est libre de toute charge et hypothèque.

### **ENVIRONNEMENT**

Les parties déclarent avoir été parfaitement averties par le notaire soussigné 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.

#### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse sus-indiquée constituant son siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse sus-indiquée constituant son siège aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat et dans tout autre document quelconque, régularisés entre elles dès avant ce jour, en vue du présent acte.

Les clauses et conditions de cet avant-contrat comme de tout autre document seront réputées non écrites à compter de ce jour et aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer les clauses contraires à celles figurant aux présentes.

Cette convention expressément acceptée par chacune des parties constitue pour elles une condition essentielle et déterminante du présent acte.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment exactes et sincères les déclarations faites dans le présent acte.

Elles reconnaissent également avoir pris connaissance qu'en cas de dissimulation du prix ou de fausse déclaration, elles encourent les sanctions prévues par l'article Lp 1061 et l'article 1054 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie, lecture de ces articles leur ayant été donnée conformément à la loi.

#### Article Lp 1061 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie

- I. En cas de dissimulation de partie du prix stipulé dans un contrat, il est dû solidairement par tous les contractants, outre les droits d'enregistrement afférents à la partie dissimulée :
  1. l'intérêt de retard mentionné à l'article Lp. 1052 ;
  2. et une amende fiscale égale à 80% des droits afférents à la partie dissimulée. La dissimulation peut être établie par tous les moyens de preuves admises par le droit commun. Toutefois, l'administration ne peut déférer le serment décisoire et elle ne peut user de la preuve testimoniale que pendant dix ans à partir de l'enregistrement de l'acte [...].
- II. Dans le cas mentionné au I, celui qui s'est rendu coupable de manœuvres destinées à éluder le paiement des droits d'enregistrement est solidairement tenu avec les contractants au paiement des droits, de l'intérêt de retard et de la majoration.
- III. L'acquéreur d'un immeuble affecté à l'habitation principale qui a fourni une fausse déclaration mentionnée au b) du II de l'article Lp. 281, est redevable d'une amende fiscale égale à 40% du montant des droits de mutation dont il a été dispensé.

#### Article 1054 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie

Lorsque la déclaration ou l'acte mentionnés à l'article 1053 font apparaître une base d'imposition ou des éléments servant à la liquidation de l'impôt insuffisants, inexacts ou incomplets, le montant des droits mis à la charge du contribuable est assorti :

1° De l'intérêt de retard visé à l'article Lp.1052 du code des impôts, toutefois, son décompte est arrêté au dernier jour du mois de la notification de redressement.

2° Et d'une majoration de 40% si la mauvaise foi de l'intéressé est établie ou de 80% s'il s'est rendu coupable de manœuvres frauduleuses ou d'abus de droit au sens de l'article 971 du code des impôts.



Conformément à l'article Lp 413 du code des impôts, le notaire affirme qu'à sa connaissance cet acte n'a été modifié ou contredit par aucune contre lettre contenant une augmentation du prix ou de la soulte.

### **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@lilazburtet.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.

**DONT ACTE sur vingt-quatre pages**

**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

**Paraphes**

Fait et passé aux lieux, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

Haut-Commissariat de la République  
en Nouvelle-Calédonie

30 DEC. 2021

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ