ep N°.....

Taxe N° 83245

VATA

OFFICE NOTARIAL

BERNIGAUD • BERGEOT • CHENOT • GIRARD

29 JUILLET 2021

CAHIER DES CHARGES DE L'ADJUDICATION
des lots 19, 150, 151 et 1 sis à NOUMEA
Section Magenta
par
l'ETAT

Notaires

S.C.P. BERNIGAUD - BERGEOT - CHENOT - GIRARD Notaires Associés
Le Rougemont - 85 route de l'Anse Vata - BP 9175 - 98807 Nouméa Sud - Tél. (687) 27 49 42 - Fax (687) 28 36 10
Bureau à Koné : Immeuble Lapita (OPT) - 98860 Koné - Tél / Fax (687) 47 32 11 - Mobilis (687) 50 56 56
Email : contact@notaires-associes.nc
Site Internet : www.notaires-associes.nc

14249801
RG/RG/FA

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE VINGT TROIS JUILLET

A NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), 85, Route de l'Anse Vata, Le Rougemont, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé, pour Madame Valerie BORIE, Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques de Nouvelle-Calédonie,

Et le VINGT - NEUF JUILLET
A NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), 9 Bis Rue de la République, pour Monsieur le Haut-Commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie, représenté par délégation par Monsieur le Secrétaire Général du Haut-Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie, où le Notaire soussigné s'est déplacé.

Maître Emmanuel CHENOT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial Philippe BERNIGAUD, Antoine BERGEOT, Emmanuel CHENOT et Raphaël GIRARD, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), 85, Route de l'Anse Vata, Le Rougemont, soussigné,

A dressé, aux jour, lieu indiqués et à la requête de l'ETAT, le présent cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu, par son ministère ou par le ministère de l'un des notaires de la Société Civile Professionnelle dont fait partie le notaire soussigné, la mise en adjudication des biens et droits qui seront ci-après désignés.

EXPOSE

L'**ETAT** est propriétaire du **BIEN** ci-après plus amplement désigné sis à NOUMEA (98800), lots numéros 149, 150 et 151 de la section Magenta, et 1 du Groupe d'Habitation Infrastructure.

Aux termes d'un arrêté référencé HC/DRHM/BM n°2021-01 du 12 juillet 2021 rendu par Monsieur le Haut-Commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie, Chevalier de la Légion d'Honneur, Chevalier de l'Ordre National du Mérite, il a été autorisé la cession par voie d'adjudication publique par le service France Domaine des biens immobiliers ci-après désignés.

Une copie d'une ampliation de cette décision est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Annexe 1

RJ

UB

Ceci exposé, il est dressé le cahier des charges objet des présentes.

Le présent cahier des charges est divisé en deux parties subdivisées en articles :

- **La première partie** comprend les conditions générales sous lesquelles a lieu l'adjudication,

- **La seconde partie** comprend les éléments spécifiques l'adjudication à laquelle il va être procédé, et le cas échéant, les modifications apportées aux conditions générales compromis dans la première partie.

Elle indique notamment :
- La personne propriétaire des biens et droits mis en vente a requis le Notaire soussigné d'établir le présent cahier des charges et à la requête duquel la mise en adjudication aura lieu, avec l'énonciation de ses pouvoirs.
- La désignation des biens et droits mis en vente et les différents éléments de leur situation matérielle et juridique, et, entre autres s'il y a lieu, les droits de préemption et la purge de ceux-ci.
- L'analyse des documents sur l'urbanisme,
- Le montant de la mise à prix,
- Le montant de la consignation préalable et le montant minimum des enchères en cas de modifications aux conditions générales.
- Les jour, heure et lieu de l'adjudication,
- Les autres modalités particulières de celle-ci, et le cas échéant, les dérogations au présent cahier des charges,
- La réquisition au Notaire de procéder à l'adjudication et les pouvoirs conférés à cet effet.

Il est précisé que toutes clauses et conditions de la seconde partie qui seraient contraires ou simplement différentes de la première partie prévaudront sur ces dernières.

Les signataires du présent cahier des charges agissent, ainsi qu'il sera dit ci-après, comme mandataires ou représentants légaux du propriétaire.

Toute personne portant des enchères, et spécialement celle qui sera déclarée acquéreur, s'obligera par le fait même de l'adjudication, à l'exécution de toutes clauses et conditions générales et particulières stipulées au présent cahier des charges, ainsi qu'à tous dires, pièces annexes, procès-verbaux et autres actes qui en seront la suite ou la conséquence.

PREMIERE PARTIE
CONDITIONS GENERALES DE L'ADJUDICATION

ARTICLE 1- DÉNOMINATIONS

Il est précisé ce qui suit pour la commodité de la rédaction du présent cahier des charges :

L'**ETAT** sera ci-après dénommé le « **VENDEUR** ».

L'**ACQUEREUR** sera ci-après dénommé l'« **ADJUDICATAIRE** ».

Le bien immobilier mis en vente sera ci-après dénommé le **"BIEN MIS EN VENTE"** quelle que soit sa consistance et sa forme juridique.

Cette appellation s'appliquera également à tout ensemble de biens mis en vente simultanément sous un même lot d'enchère.

R3

a UB

Le Notaire qui procédera à l'adjudication sera simplement dénommé le **"NOTAIRE"**.

ARTICLE 2 - SOLIDARITE — INDIVISIBILITE

I-SOLIDARITÉ DES ACQUÉREURS

Si en exécution de ce qui va suivre, il est déclaré plusieurs adjudicataires ou commands, il y aura dans tous les cas solidarité entre eux et les droits et actions, tant personnels que réels du **VENDEUR,** seront indivisibles à leur égard.

En cas de décès de l'un d'eux, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux et avec les autres adjudicataires ou commands.

II-SIGNIFICATIONS

Si les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DE DELIVRANCE ET DE GARANTIE

L'adjudication aura lieu avec la garantie de la part du **VENDEUR** du trouble d'éviction.

Le **VENDEUR** s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance du **BIEN MIS EN VENTE**.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de **l'ADJUDICATAIRE,** le **VENDEUR** s'engage à, savoir :

- jouir du **BIEN MIS EN VENTE**, en bon père de famille,
- le maintenir assuré contre l'incendie, ainsi qu'il est dit ci-après.
- Et d'une manière générale, le maintenir en son état actuel en n'y apportant aucune modification ni changement de destination.

Il s'interdit de, savoir :

- Conférer des droits réels ou charges quelconques sur le **BIEN MIS EN VENTE**,
- Consentir un bail, renouvellement de bail, prêt à usage, location ou droit d'occupation quelconque.
- Démonter et emporter les éléments ayant la qualification d'immeuble par destination, tels que placards et leurs rayonnages, poignées de portes, cheminées et leurs inserts, douilles électriques, moquette, robinetterie, etc.

L'**ADJUDICATAIRE** sera tenu de prendre le **BIEN MIS EN VENTE** et ses dépendances, dans l'état où le tout se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

Il n'y aura aucune garantie ni répétition de part ou d'autre pour raison soit de mitoyenneté ou de communauté, déclarées ou non déclarées, soit de mauvais état de l'ensemble immobilier comme du **BIEN MIS EN VENTE**, soit de la solidité du sol et du sous-sol, soit de vices de construction apparents ou cachés, soit de la présence de termites, capricornes et autres insectes xylophages susceptibles d'endommager le **BIEN MIS EN VENTE**, soit de la présence d'amiante, soit des excavations qui pourraient exister et des éboulements et affaissements qui pourraient se produire, soit encore des travaux qui seraient effectués dans l'ensemble immobilier quelles qu'en soient la nature et la durée, soit pour défaut d'alignement ou autre, soit enfin pour erreur dans la désignation du **BIEN MIS EN VENTE** ou dans la superficie du terrain sur lequel est édifié l'ensemble immobilier dont dépend le **BIEN MIS EN VENTE**, la différence en plus ou en moins excédât-elle même un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de **L'ADJUDICATAIRE.**

ARTICLE 4- SERVITUDES

L'**ADJUDICATAIRE** jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, attachées à l'immeuble, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR,** et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'**ADJUDICATAIRE,** des lois et décrets en vigueur.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare, qu'en dehors des servitudes pouvant résulter des énonciations faites dans la deuxième partie du présent cahier des charges sous les articles «URBANISME » et « SERVITUDES », il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le **BIEN MIS EN VENTE**, et qu'il n'en existe à sa connaissance pas d'autres que celles pouvant résulter soit de la situation naturelle des lieux, soit des lois, ordonnances, décrets et règlements administratifs qui auraient été pris en exécution de leurs dispositions.

ARTICLE 5 - LIMITATIONS LEGALES AU DROIT DE PROPRIETE

Les limitations au droit de propriété pouvant résulter de tous textes législatifs ou réglementaires, relatifs à l'urbanisme, à l'environnement, à l'intérêt public ou collectif s'imposeront tant au **VENDEUR** qu'à **l'ADJUDICATAIRE** qui devront notamment remplir toutes les obligations en résultant.

Les renseignements reçus par le **NOTAIRE** seront analysés dans la deuxième partie du présent cahier des charges

ARTICLE 6 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES

L'**ADJUDICATAIRE** devra assurer le bien contre tous risques à compter du jour de l'adjudication.

En cas de sinistre total ou partiel du **BIEN MIS EN VENTE**, avant paiement par l'**ADJUDICATAIRE** de toutes les sommes mises à sa charge, le **VENDEUR** a seul droit jusqu'à due concurrence et par imputation sur le prix et ses accessoires, à l'indemnité qui sera due par la Compagnie d'Assurance de l'immeuble, l'**ETAT** étant son propre assureur, et qu'il pourra toucher, sur ses simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ADJUDICATAIRE.**

ARTICLE 7- PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX

L'**ADJUDICATAIRE** sera propriétaire du **BIEN MIS EN VENTE** à partir du jour de l'adjudication, sauf l'effet de l'exercice de tous droits de préemption ou de toute autre condition particulière stipulée au présent cahier des charges.

Il n'aura la jouissance du **BIEN MIS EN VENTE** qu'à compter du jour du paiement de la totalité du prix, par la prise de possession réelle, les locaux étant vendus libres de location et d'occupation.

Il est expressément stipulé que, nonobstant le retard qui pourrait être apporté à son entrée en jouissance, l'**ADJUDICATAIRE** aura à sa charge toutes les réparations, grosses et menues qui deviendraient nécessaires ou utiles, sur le **BIEN MIS EN VENTE** à partir du jour de l'adjudication.

UB R3

ARTICLE 8- CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'**ADJUDICATAIRE** acquittera à compter du jour de l'adjudication, les contributions et taxes de toute nature auxquelles le **BIEN MIS EN VENTE** peut et pourra être assujetti, et il fera opérer aussitôt après l'adjudication sur les rôles des contributions toutes mutations utiles,

L'**ADJUDICATAIRE** continuera aux lieu et place du **VENDEUR** les conventions et traités d'abonnements qui ont pu être contractés par ce dernier relativement au **BIEN MIS EN VENTE** et qui concerneraient notamment l'eau, l'électricité, et toutes autres fournitures et il en paiera, le cas échéant, les redevances à compter du jour de l'adjudication.

L'ADJUDICATAIRE devra, dans le mois de l'entrée en jouissance, souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec toutes compagnies concessionnaires, et justifier du tout sous même délai au **VENDEUR,** pour permettre à ce dernier d'obtenir de ces compagnies la résiliation de ces contrats et de dégager sa responsabilité envers elles.

Toutes les sommes qui ont pu être déposées par le **VENDEUR** relativement à ces conventions, traités et abonnements pour garantie, caution ou autres causes seront retirées par lui et devront être remplacées par **l'ADJUDICATAIRE** dans le même délai.

ARTICLE 9 - PROHIBITION DE DÉTÉRIORER LE BIEN MIS EN VENTE

Pour le cas où les clefs du **BIEN MIS EN VENTE** auraient été remises à **l'ADJUDICATAIRE** avant le paiement intégral du prix en principal, intérêts et accessoires, l'**ADJUDICATAIRE** ne pourra faire aucun changement notable et aucune démolition, ni aucune délivrance de titres d'occupation, ni commettre aucune détérioration dans le **BIEN MIS EN VENTE**, à peine d'être immédiatement contraint au paiement de son prix ou de ce qui en resterait dû, et si, alors, le **VENDEUR** ne peut ou ne veut pas le recevoir, l'**ADJUDICATAIRE** devra en effectuer le dépôt à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS et il sera tenu en outre dans ce cas d'indemniser le **VENDEUR** de tous frais et perte de différence d'intérêts qui pourraient résulter de cette consignation.

ARTICLE 10 - FRAIS ET CONSIGNATION

L'**ADJUDICATAIRE** supportera les frais de l'adjudication.

Ces frais comprennent notamment:

1°) La participation aux frais de publicité et d'organisation des enchères dans la proportion mentionnée dans la deuxième partie du cahier ces charges.

2°) Tous les frais de timbre et de publicité foncière du présent cahier des charges, de ses compléments, de tous dires, du procès-verbal d'adjudication et de tous autres procès-verbaux, de la quittance, le montant de tous droits et taxes de mutation auxquels l'adjudication pourra donner ouverture, tous autres frais, droits et taxes, et le coût d'une copie exécutoire à délivrer au **VENDEUR**.

3°) Les droits, taxes, frais, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence de la vente.

Seront imputés sur le montant de la consignation préalable qui sera demandée aux amateurs avant l'adjudication, d'abord la provision destinée à couvrir les frais qui seront la suite ou la conséquence de l'adjudication, y compris ceux de publication, puis les frais préalables, ensuite les intérêts et accessoires du prix, et enfin le prix lui-même.

Précision étant ici faite qu'aucune consignation ne sera demandée aux amateurs ayant le statut de collectivité publique, ou parapubliques, ou société d'économie mixte.

Au cas où le montant de la consignation serait inférieur à celui des frais ci-dessus énoncés, l'ADJUDICATAIRE s'oblige à verser par virement au plus tard dans les cinq jours suivant l'adjudication le complément entre les mains du NOTAIRE.

ARTICLE 11 - MODE ET CONDITIONS DES ENCHÈRES

Le montant du point de départ des enchères est déterminé pour le **BIEN MIS EN VENTE**.

Les enchères seront portées par les amateurs eux-mêmes ou par leurs mandataires.

Les amateurs devront, pour porter aux enchères, avoir justifié avant l'adjudication de leur solvabilité et de leur identité, par des moyens laissés à l'appréciation du **NOTAIRE** et du **VENDEUR** et, notamment par la présentation d'une pièce officielle d'identité et la remise d'une consignation par virement préalablement à l'adjudication dont le montant sera indiqué dans la deuxième partie du présent cahier des charges, le tout au profit du **NOTAIRE**.

En cas de consignation unique, le bien pourra être retiré de la vente.

L'adjudication ne pourra avoir lieu que s'il y a eu au moins une enchère.

Le **NOTAIRE** vendeur sollicitera les enchères.

Celles-ci seront portées de vive voix et on ne constatera que la dernière.

Elles ne pourront être inférieures, sauf dérogation apportée dans la seconde partie du présent cahier des charges, à **QUATRE MILLIONS DE FRANCS PACIFIQUE (4.000.000 F-CFP)**.

Après l'extinction de deux nouveaux feux successifs, sans nouvelle enchère survenue pendant la durée, le **NOTAIRE** prononcera l'adjudication au profit du plus offrant et dernier enchérisseur à condition d'être acceptée par le **VENDEUR**, et sous la condition suspensive de non surenchère dans le délai de 10 jours qui suivent cette vente.

Le VENDEUR aura la faculté de retirer le bien de la vente si l'enchère ne lui parait pas suffisante et l'adjudication ne sera pas prononcée.

L'adjudicataire devra sans délai signer le procès-verbal d'adjudication auprès du **NOTAIRE**. Si, contre toute attente, il n'y procédait pas, le procès-verbal d'adjudication serait néanmoins signé par le clerc du **NOTAIRE** ayant reçu mandat dans l'autorisation d'enchérir ci-dessus.

Les consignations des personnes non acquéreurs leur seront immédiatement rendues. Celle de l'**ACQUEREUR** s'imputera comme indiqué à l'article "FRAIS" du présent cahier des charges.

ARTICLE 12 – FACULTE DE SURENCHERIR

Toute personne, à l'exception du **VENDEUR**, pourra dans le délai de dix jours qui suivra l'adjudication, faire une surenchère pourvu qu'elle soit du dixième au moins du prix principal.

En conséquence, l'adjudication aura lieu sous la condition suspensive que, jusqu'au DIXIEME (10ème) JOUR à SEIZE HEURES après l'adjudication, il ne sera porté aucune surenchère du dixième au moins du prix.

a VB RB

La déclaration de surenchère sera reçue au rang des minutes du **NOTAIRE** qui aura procédé à l'adjudication pendant les jours et heures où son office notarial sera ouvert au public. Elle ne pourra être faite que par le surenchérisseur lui-même ou par un mandataire muni d'un pouvoir authentique, et ne pourra être rétractée.

Si le dixième jour, l'office notarial est fermé, le délai de surenchère expirera le premier jour ouvrable suivant à seize heures.

L'adjudication ne deviendra définitive que par la réalisation de la condition suspensive qui précède. Le **NOTAIRE** dressera alors en suite du procès-verbal d'adjudication, un acte constatant que celle-ci est définitive.

Si, au contraire une surenchère venait à être portée dans les délais et conditions sus-indiquées, l'adjudication sera considérée comme n'ayant jamais existé.

Dans l'éventualité de cette surenchère, le **VENDEUR** requiert d'ores et déjà le **NOTAIRE** de procéder à une nouvelle mise en vente sous les charges et conditions du présent cahier des charges et sur une mise à prix égale au prix d'adjudication augmenté de la surenchère.

La déclaration de surenchère devra être accompagnée de la remise d'une consignation par un moyen de paiement fiduciaire garanti, au profit du **NOTAIRE** d'un montant de 30% de la nouvelle mise à prix couvrant forfaitairement :

1°) Les frais préalables de la première vente augmentés de ceux nécessaires à la remise en vente.
2°) Le montant des frais, droits, taxes et émoluments exigibles sur le prix résultant de la surenchère.
3°) Le dixième de la mise à prix sur surenchère.
4°) Le coût de la déclaration de surenchère et de toutes dénonciations et sommations en découlant et des procès-verbaux d'adjudication.

Le **NOTAIRE** dénoncera la surenchère au **VENDEUR** et à l'**ACQUEREUR SURENCHERI** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 24 heures de la déclaration de surenchère.

La nouvelle adjudication aura lieu dans les trois mois de la première, à la diligence du **VENDEUR**, et sera précédée d'une nouvelle publicité.

Le **VENDEUR** notifiera au surenchérisseur et au surenchéri plus de 15 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, les lieux, jour et heure où elle aura lieu.
Les notifications et dénonciations prévues ci-dessus n'auront pas lieu si la date a été fixée amiablement par tous les intéressés dans l'acte de déclaration de surenchère.

Si lors de la remise en adjudication il ne survient pas de nouvelles enchères, le surenchérisseur, même s'il ne se présente pas, sera déclaré **ACQUEREUR**, de plein droit et définitivement, pour le montant de la nouvelle mise à prix.

L'**ACQUEREUR** sur surenchère supportera, en sus de son prix d'adjudication, les frais de la première mise en vente, ainsi que ceux de la surenchère, de la nouvelle publicité et de la seconde adjudication.

Aucune surenchère ne sera admise après l'adjudication sur surenchère.

a UB RB

ARTICLE 13 - DÉCLARATION DE COMMAND

L'ADJUDICATAIRE déclaré à l'instant de l'adjudication et par le procès-verbal même jouira de la faculté d'élire command, jusqu'au lendemain avant douze heures.

Mais dans le cas où il userait de cette faculté, il restera solidairement obligé avec le command qu'il se sera substitué, au paiement du prix et à l'exécution des clauses et conditions de l'enchère.

ARTICLE 14 - PAIEMENT DU PRIX

Le prix de la vente devra être payé en totalité au plus tard le quatre-vingt-dixième jour de l'adjudication, entre les mains du **NOTAIRE**, pour le compte du **VENDEUR**.

Le prix ou ce qui en resterait dû produira de plein droit des intérêts à titre de clause pénale et ce, à compter du 91eme jour après l'adjudication.

Les intérêts auront pour taux de base, le taux d'intérêts légal alors en vigueur, payables en même temps que le principal.

Ce taux d'intérêts étant majoré de cinq points (5) à compter du 121ème jour jusqu'au paiement intégral du prix.

Cette stipulation n'entraîne pas accord du **VENDEUR** sur le délai de paiement supplémentaire et ne nuit pas à l'exigibilité du prix de la vente.

Le paiement sera effectué et ne pourra être fait que suivant les formes et moyens prévus par la loi.

La quittance devra être constatée par acte authentique aux frais de l'**ADJUDICATAIRE** à recevoir par le **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges.

Au cas de purge des hypothèques inscrites, la somme que l'**ADJUDICATAIRE** déclarera être prêt à acquitter, en conformité de l'article 2479 du Code Civil, aux créanciers inscrits, comprendra le prix en principal et éventuellement, les intérêts et indemnités produits par ledit prix, selon l'époque du paiement effectif chez le **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges.

En cas de décès de l'**ADJUDICATAIRE** avant complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour effectuer le paiement de son prix d'adjudication ainsi que l'autorise l'article 1221 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement et solidairement avec les autres et hypothécairement de la totalité de la dette. Dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, si elles deviennent nécessaires seront supportées par les héritiers et représentants.

ARTICLE 15 - RÉSERVE DE PRIVILÈGE DE VENDEUR ET D'ACTION RÉSOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du prix d'adjudication en principal, intérêts, indemnités et accessoires, et du remboursement de tous frais préalables tels qu'indiqués ci-dessus, le **VENDEUR** fait réserve expresse du privilège spécial à son profit par l'article 2374-1° du Code Civil, indépendamment de l'action résolutoire lui appartenant, qui est expressément réservée.

En conséquence, inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire sera requise au Service chargé de la publicité foncière de NOUMEA (sauf libération de l'**ADJUDICATAIRE** avant que cette inscription n'ait été prise) conformément à l'article 2379 du Code Civil, au profit du **VENDEUR**, et aux frais de

a UB RB

l'**ADJUDICATAIRE** qui supportera également les frais de toutes inscriptions complémentaires ou prises en renouvellement.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 2434 du Code Civil, l'inscription à prendre aura effet jusqu'à l'expiration du délai d'un an qui suivra la date d'exigibilité du prix.

ARTICLE 16 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE À DÉFAUT DE PAIEMENT DU PRIX

A défaut de paiement de tout ou partie du prix d'adjudication en principal, intérêts, indemnités et accessoires, dans les délais et conditions fixés ainsi qu'il est dit ci-dessus, l'adjudication sera résolue de plein droit, si bon semble au **VENDEUR**, conformément à l'article 1656 du Code Civil un mois après un commandement de payer contenant déclaration par le **VENDEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du **VENDEUR** à tous dommages et intérêts, remise en état et réparations quelconques, et le **BIEN MIS EN VENTE** reviendra dans le patrimoine de ce dernier, libre de toutes dettes et charges quelconques du chef de l'**ADJUDICATAIRE**.

ARTICLE 17 - CLAUSE PÉNALE

Au cas d'application de la clause résolutoire ou de mise en jeu de l'action résolutoire, les frais préalables de l'adjudication de même que tous autres frais, droits, taxes, débours, émoluments et autres, entraînés par la vente, resteront à la charge de l'**ADJUDICATAIRE** défaillant, par imputation sur la somme consignée et employée conformément à l'article "Frais" du présent cahier des charges.

A titre de clause pénale, le solde disponible de la somme consignée pour enchérir, après emploi conformément à l'article "Frais" du présent cahier des charges, et qui était destiné, aux termes dudit article, au paiement à due concurrence du principal du prix, restera acquis au **VENDEUR,** à valoir sur tous dommages et intérêts qui pourraient lui être dus pour quelque cause que ce soit, notamment par suite du non-paiement effectif du prix à la date convenue et, en outre, pour le couvrir des frais qu'il aura pu exposer soit pour parvenir à la résolution de la vente, soit comme conséquence de celle-ci.

ARTICLE 18 - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Une copie authentique du cahier des charges, du procès-verbal d'adjudication et de la quittance sera transcrite au Service chargé de la publicité foncière de NOUMEA par les soins du **NOTAIRE**.

ARTICLE 19 — POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Le fait même du prononcé de l'adjudication vaudra pouvoir à tout clerc du **NOTAIRE** à l'effet d'établir et de signer au nom du **VENDEUR** et de l'**ADJUDICATAIRE**, tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs, du présent cahier des charges et des procès-verbaux de dires et d'adjudication, en vue de mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires portant sur l'identification et l'état civil des parties sur la désignation et l'origine de propriété du **BIEN MIS EN VENTE**, ou avec toutes autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

ARTICLE 20 - REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ADJUDICATAIRE** qui pourra se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin par la suite

a UB RB

concernant le **BIEN MIS EN VENTE** et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

ARTICLE 21 - NON APPLICATION DE LA LOI DU 13 JUILLET 1979

Il est ici précisé que les ventes par adjudication sont exclues du champ d'application de la loi n°79.596 du 13 Juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier.

En conséquence, si l'**ADJUDICATAIRE** sollicite un prêt, l'adjudication ne sera pas soumise à la condition suspensive de ce prêt.

ARTICLE 22 - ELECTION DE DOMICILE

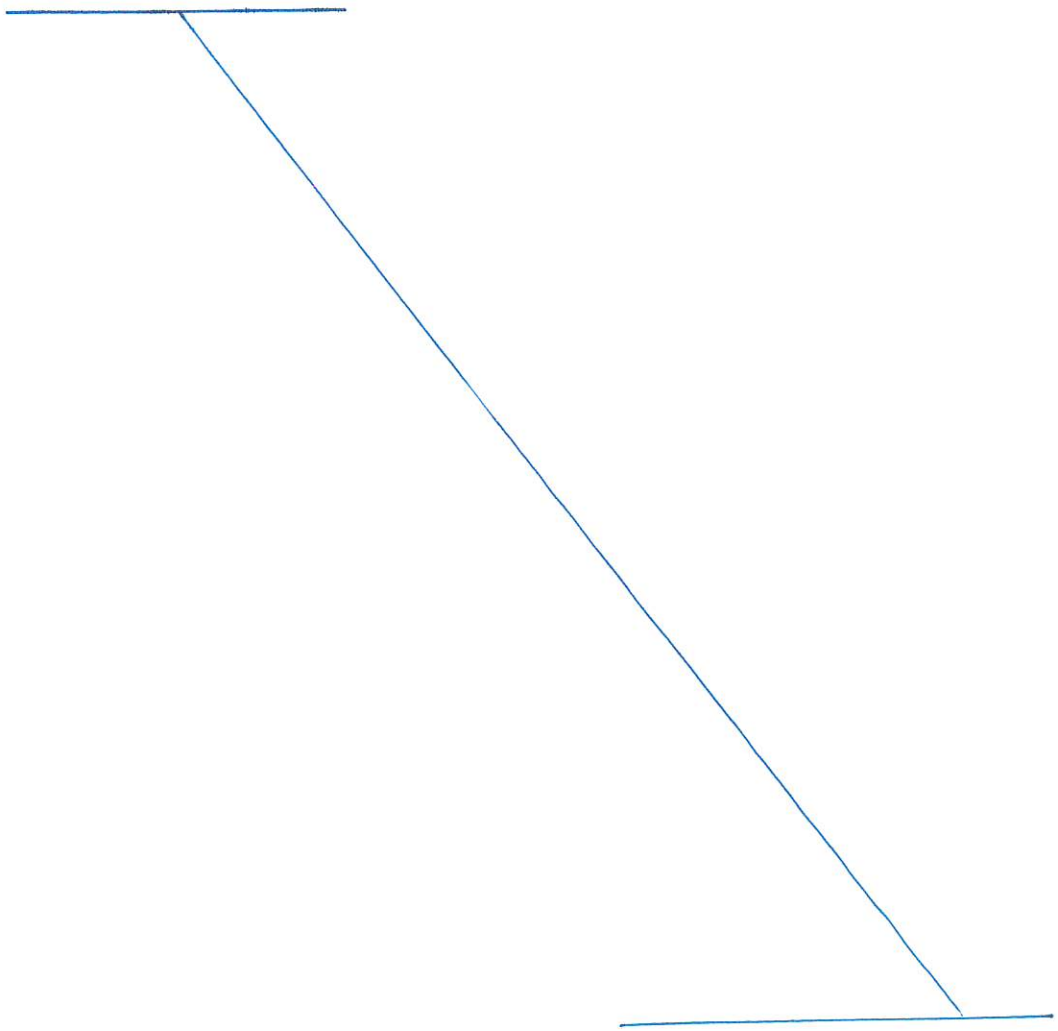
Pour l'exécution de l'adjudication et pour l'inscription du privilège du vendeur à prendre éventuellement et pour l'opposition du syndicat des copropriétaires, il est fait élection en l'Etude du **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges

La présente élection de domicile n'emporte pas élection de for et n'entraîne aucune modification quant à la compétence territoriale des tribunaux.

MENTION DE CLOTURE

Le Notaire associé soussigné atteste que la première partie est établie sur **dix (10)** pages.

FIN DE PREMIERE PARTIE



RB

SECONDE PARTIE
ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION

ARTICLE 23 - VENDEUR

L'**ETAT**

Représenté par Monsieur le Haut-Commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie, Chevalier de la Légion d'Honneur, Chevalier de l'Ordre National du Mérite, lui-même représenté par délégation par Monsieur Rémi **BASTILLE**, Monsieur le Secrétaire Général du Haut-Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie, et assisté par Madame Valerie **BORIE**, Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques de Nouvelle-Calédonie.

Observation étant ici faite que le **BIEN MIS EN VENTE** appartient au domaine privé de l'**ETAT**.

ARTICLE 24 - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

A NOUMEA (98800), Magenta,

Une **PROPRIETE BATIE**, comprenant :

1°/ Un terrain, d'une superficie approximative de DEUX hectares QUARANTE-SEPT ares VINGT-HUIT centiares (2ha 47a 28ca), formant la réunion des lots :

. CENT QUARANTE NEUF (149) de la section Magenta d'une superficie approximative de UN hectare QUARANTE ares UN centiare (1ha 40a 01ca), anciennement lot 51PARTIE du lotissement Lots Presqu'Ile de Nouméa, lotissement Tonnelier,

. CENT CINQUANTE (150) de la section Magenta d'une superficie approximative de UN hectare (1ha), anciennement lot 51PARTIE du lotissement Lots Presqu'Ile de Nouméa,

. CENT CINQUANTE ET UN (151) de la section Magenta d'une superficie approximative de SOIXANTE-SIX centiares (66ca), anciennement lot 10191 du lotissement Lots de 10000, provenant de la parcelle D du partage familial Tonnelier, provenant elle-même des lots 51 pie et 52 pie de la presqu'Ile de Nouméa.

. UN (1) de la section Magenta, Groupe d'Habitation Infrastructure, d'une superficie approximative de SIX ares SOIXANTE-ET-UN centiares (6a 61ca), provenant d'après le cadastre du lot 51PARTIE Lots Presqu'Ile de Nouméa d'un hectare.

Lequel figure à l'inventaire cadastral sous les références suivantes savoir :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
650535-5970	149	Section MAGENTA	01 ha 40 a 01 ca
650535-6875	150	Section MAGENTA	01 ha 00 a 00 ca
650535-6851	151	Section MAGENTA	00 ha 00 a 66 ca
650535-6990	1	Section MAGENTA Lotissement GROUPE D'HABITATION INFRASTRUCTURE	00ha 06a 61ca

Total surface : 02 ha 47 a 28 ca

Ayant pour limites :

En ce qui concerne le lot numéro CENT QUARANTE NEUF (149) :

Au Nord : Une ligne brisée I-II-III-IV dont les segments mesurent respectivement :

I-II =5 mètres 41
II-III =148 mètres 79
III-IV =4 mètres
A l'Est : Une droite IV-V, mesurant 119 mètres 71.
Au Sud-Ouest et à l'Ouest : Une ligne mixte, commune à partie de la limite de l'emprise du côté Nord-Est d'une rue non dénommée, desservant le lotissement TONNELIER et composée de :
1°/ une droite V-IV, mesurant 109 mètres 40.
2°/ une ligne courbe VI-VII de 80 mètres de rayon et de 99 mètres 12 de développement.
3°/ une droite VII-I, mesurant 6 mètres 37.

Coordonnées des sommets dans le système de triangulation de la ville de Nouméa :

N° des points	Abscisses	Ordonnées	Bornage
I	+ 1879.07	- 595.61	Tuyau de 1/2
II	+ 1884.33	- 594.38	Tuyau de 1/2
III	+ 2030.49	- 622.22	Tuyau de 1/2
IV	+ 2034.42	- 622.98	Tuyau de 1/2
V	+ 2011.76	- 740.53	Tuyau de 1/2
VI	+ 1916.78	- 686.24	Tuyau de 1/2
VII	+ 1877.88	- 601.87	Tuyau de 1/2

En ce qui concerne le lot numéro CENT CINQUANTE (150) :

Au Nord : Une ligne brisée IV.BC composée de :
a) une droite IV.B mesurant 52 mètres.
b) une droite BC mesurant 36 mètres 67.
A l'Est : Une droite CD mesurant 92 mètres 76.
Au Sud : Une ligne brisée DEV composée de :
a) une droite DE mesurant 76 mètres 56.
b) une droite EV mesurant 17 mètres.
A l'Ouest : Une droite V.IV mesurant 119 mètres 71.

Coordonnées des sommets :

IV	2 034.42	- 622.98
B	2 085.50	- 632.71
C	2 110.00	- 660.00
D	2 103.00	- 752.50
E	2 026.52	- 748.97
V	2 011.76	- 740.53

En ce qui concerne le lot numéro CENT CINQUANTE ET UN (151) :

Au Nord : Une droite 1-2 mesurant 76 mètres 56 commune à la limite Sud du lot 51pie.
Au Sud : Une ligne brisée 2-3-4 commune à la limite Nord du lot D pie du partage familial Tonnelier et composée de :
- une droite 2-3 mesurant 64 mètres 89
- une droite 3-4 mesurant 4 mètres 33.
Au Sud-Ouest : Une droite 4-1 mesurant 10 mètres 95, commune à partie de la lite Nord-Est de la rue 18 Juin, aboutissant au point de départ de la présente description des limites.

Coordonnées des sommets :

N°s	X	Y
1	2 026,52	- 748,97
2	2 103,00	- 752,50
3	2 038,14	- 750,62
4	2 036,03	- 754,40

En ce qui concerne le lot numéro UN (1) :

Au Nord-Est : Une droite A-B mesurant 18,44 mètres.
A l'Est : Une ligne brisée composée de :
- une droite B-C mesurant 31 mètres 50
- une droite C-E mesurant 5 mètres 23.
Au Sud : Une droite E-F mesurant 13 mètres 80.
A l'Ouest : Une droite F-A mesurant 41 mètres.

Coordonnées des sommets dans le système de Nouméa :

A	+ 2 085,50	- 632,71
B	+ 2 097,87	- 646,43
C	+ 2 082,19	- 673,78
E	+ 2 077,14	- 675,15
F	+ 2 065,16	- 668,30

2°/ Et les constructions y édifiées consistant en vingt (20) villas implantées dans un environnement « vert » très peu densifié, distribuées par un circuit interne de voies bitumées, dessinant deux petits squares distincts, qui communiquent par deux accès avec l'axe structurant de la rue du 18 juin.

Les villas ont été édifiées durant l'année 1974, sans procéder à aucune division cadastrale en lots individualisés. Il s'agit de constructions économiques préfabriquées sur une base standardisée de type « néo-zélandais », de plain-pied, avec toiture 4 pentes en tôles, ossature bois/métal avec bardage de tôles ondulées d'aluminium, contre-cloisons contreplaqué sans isolant.

Ces villas sont dans un mauvais état d'entretien et de conservation qui nécessiteraient, pour les rendre habitables aux standards et normes actuels, d'importants travaux de réhabilitation ou de rénovation sans commune mesure avec leur intérêt patrimonial.

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.

ARTICLE 25 – LOTISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN MIS EN VENTE** objet des présentes dépendait d'un lotissement réalisé sans cahier des charges ni autorisation de lotir, documents qui n'étaient pas nécessaires à l'époque de la création dudit lotissement.

ARTICLE 26 – ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN MIS EN VENTE** appartient au **VENDEUR**, par suite des actes et faits suivants, savoir :

* **Les Constructions** : pour les avoir fait édifier au moyen de deniers personnels sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.

UB RB

* **Le Terrain** :

a) En ce qui concerne le lot 149

Le lot a été reçu par le **VENDEUR** en échange d'un terrain lui appartenant de :

La **Société Calédonienne d'Entreprises et de Travaux (S.C.E.T.)**, société anonyme au capital de de 72.000.000 F-CFP, ayant son siège social à NOUMEA, 13 rue de Colnett,

Aux termes d'un acte administratif en date à NOUMEA du 19 juin 1970.

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une ampliation dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA le 23 juin 1970, volume 734, numéro 32.

b) En ce qui concerne le lot 150

Le lot a été reçu par le **VENDEUR** en échange d'un terrain lui appartenant de :

Madame Yvonne **O'CONNOR**, veuve de Monsieur Albert Victor Emile **TONNELIER**, née le 21 septembre 1903 à NOUMEA ; et de Monsieur Albert Théophile Marie **TONNELIER**, pharmacien, époux contractuellement séparé de biens de Madame Sylviane Hélène **COLARDEAU**, né le 10 octobre 1932 à NOUMEA, demeurant à NOUMEA, lieu dit Haut-Magenta.

Aux termes d'un acte administratif en date à NOUMEA du 28 juin 1971.

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une ampliation dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA le 13 juillet 1971, volume 779, numéro 34.

Précision étant ici faite que cet acte a été suivi d'un acte rectificatif du 13 juin 1975, transcrit volume 981, numéro 12.

c) En ce qui concerne le lot 151

Le lot appartient au **VENDEUR** au moyen de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Albert Théophile Marie **TONNELIER**, pharmacien, époux de Madame Sylviane Hélène **COLARDEAU**, demeurant à NOUMEA, BP 101.

Né le 10 octobre 1932 à NOUMEA,

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Michel VERGES, alors Notaire à NOUMEA, le 19 juillet 1960 préalablement à son union célébrée à NOUMEA, le 28 juillet 1960 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification depuis.

Aux termes d'un acte administratif numéro 86/84 en date à NOUMEA du 26 mars 1984.

Une ampliation dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA le 10 avril 1994, volume 1515, numéro 5.

d) En ce qui concerne le lot 1

Ce lot provient d'après le cadastre du lot 51PARTIE Lots Presqu'Ile de Nouméa d'un hectare, lequel a été reçu par le **VENDEUR** en échange d'un terrain lui appartenant de :

Madame Yvonne **O'CONNOR**, veuve de Monsieur Albert Victor Emile **TONNELIER**, née le 21 septembre 1903 à NOUMEA ; et de Monsieur Albert Théophile Marie **TONNELIER**, pharmacien, époux contractuellement séparé de biens de Madame Sylviane Hélène **COLARDEAU**, né le 10 octobre 1932 à NOUMEA, demeurant à NOUMEA, lieu dit Haut-Magenta.

Aux termes d'un acte administratif en date à NOUMEA du 28 juin 1971.

Cet échange a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Une ampliation dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA le 13 juillet 1971, volume 779, numéro 34.

Précision étant ici faite que cet acte a été suivi d'un acte rectificatif du 13 juin 1975, transcrit volume 981, numéro 12.

a R3

ARTICLE 27 – SITUATION LOCATIVE

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN MIS EN VENTE** est libre de toute location ou occupation.

ARTICLE 28 – URBANISME

Il a été obtenu, en vue de l'adjudication, des notes de renseignements d'urbanisme délivrées par la Commune de NOUMEA, le 5 février 2021 sous les dossiers N°98818 2020 RU 01349 / N°98818 2020 RU 01350 pour les lots 149 et 150, le 23 février sous le dossier N°2021 N°98818 2020 RU 01351 pour les lot 151, et le 26 avril 2021 N°98818 2021 RU 00275 pour le lot 1, lesquelles notes indiquent ce qui suit littéralement repris :

Concernant le lot 149 :

*« **A - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :***

- Section 5 de la partie II – Règles d'Urbanisme applicables en province Sud du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie du 18 août 2015,

***- Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) – UB2 – Zone résidentielle de moyenne et faible densité,** rendu public le 19 juillet 2019, approuvé le 13 février 2020.*

B - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES APPLICABLES AU TERRAIN :

- Servitudes de télécommunications,

- Servitudes météorologiques.

C - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN :

(Aucune mention).

D – DROIT DE PREEMPTION :

(Aucune mention).

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Parcelle soumise aux règles de stationnement relatives au secteur suivant : SECTEUR IV EST. »

Concernant le lot 150 :

*« **A - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :***

- Section 5 de la partie II – Règles d'Urbanisme applicables en province Sud du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie du 18 août 2015,

***- Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) – UB2 – Zone résidentielle de moyenne et faible densité,** rendu public le 19 juillet 2019, approuvé le 13 février 2020.*

B - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES APPLICABLES AU TERRAIN :

- Servitudes de télécommunications,

- Servitudes météorologiques.

C - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN :

(Aucune mention).

D – DROIT DE PREEMPTION :

(Aucune mention).

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Présence d'un espace planté sur la parcelle : (2080, Jardin Impasse des pensées).

Parcelle soumise aux règles de stationnement relatives au secteur suivant : SECTEUR IV EST. »

UB R3

Concernant le lot 151 :

*« **A - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :***

- Section 5 de la partie II – Règles d'Urbanisme applicables en province Sud du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie du 18 août 2015,

***- Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) – UB2 – Zone résidentielle de moyenne et faible densité,** rendu public le 19 juillet 2019, approuvé le 13 février 2020.*

B - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES APPLICABLES AU TERRAIN :

- Servitudes météorologiques.

C - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN :

(Aucune mention).

D – DROIT DE PREEMPTION :

(Aucune mention).

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Parcelle soumise aux règles de stationnement relatives au secteur suivant : SECTEUR IV EST. »

Concernant le lot 1 :

*« **A - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN :***

- Section 5 de la partie II – Règles d'Urbanisme applicables en province Sud du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie du 18 août 2015,

***- Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) – UB2 – Zone résidentielle de moyenne et faible densité,** rendu public le 19 juillet 2019, approuvé le 13 février 2020.*

B - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES APPLICABLES AU TERRAIN :

- Servitudes de télécommunications,

- Servitudes météorologiques.

C - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN :

(Aucune mention).

D – DROIT DE PREEMPTION :

(Aucune mention).

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Parcelle soumise aux règles de stationnement relatives au secteur suivant : SECTEUR IV EST. »

ARTICLE 29 – ASSAINISSEMENT

Sont rappelées les dispositions du Règlement de l'Assainissement (RA) de la ville de NOUMEA applicable depuis le 1er janvier 2016, lequel règlement oblige notamment les usagers à se raccorder directement sur le réseau d'eaux usées dans un délai de deux ans, en déconnectant les ouvrages de traitement individuel (fosse septique, percolateur, lit filtrant, ...). Ce délai de deux ans court à compter de la date du courrier d'information envoyé par la Ville de NOUMEA après la mise en service du réseau de collecte. Sur demande de l'usager, les agents du bureau "raccordement et permis de construire" se rendent chez les particuliers pour établir un diagnostic assainissement à charge en suite à l'usager de réaliser un devis pour la réalisation des travaux de raccordement aux regards de branchement des eaux usées et des eaux pluviales. Les travaux de raccordement des réseaux privés aux regards de branchement, et leur entretien, sont aux frais exclusifs du propriétaire du bâtiment concerné.

Il est extrait d'un courriel en date du 22 décembre 2020, adressé au notaire associé soussigné par le bureau « raccordement et permis de construire » ce qui suit littéralement transcrit :

UB2 UB3

« Les lots bâtis suivants :

- lot n°149 de la section Magenta (anciennement lot 51partie du lotissement Lots Presqu'île de Nouméa) figurant à l'inventaire cadastral sous le numéro 650535-5970,

- lot n°150 de la section Magenta (anciennement lot 51partie du lotissement Lots Presqu'île de Nouméa) figurant à l'inventaire cadastral sous le numéro 650535-6875,

- lot n°151 de la section Magenta (anciennement lot 10191 du lotissement Lots Presqu'île de Nouméa) figurant à l'inventaire cadastral sous le numéro 650535-6851.

sont :

- *Raccordable immédiatement»*

ARTICLE 30 – SERVITUDES

L'**ADJUDICATAIRE** sera subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** eu égard aux servitudes qui pourraient grever le **BIEN MIS EN VENTE**, le **VENDEUR** déclarant qu'à sa connaissance, ledit bien n'est grevé d'aucunes autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation d'urbanisme.

ARTICLE 31 – SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que **BIEN MIS EN VENTE** n'est grevé d'aucune inscription hypothécaire.

ARTICLE 32 – MODALITES DE L'ADJUDICATION

Publicité

Il sera procédé à des mesures de publicité de la vente par adjudication, par voie d'affichage, ainsi que par voie de presse, ainsi que le Notaire en a été requis.

Organisation des visites

Les visites se dérouleront sur place aux jours et heures qui seront indiquées par **l'Office Notarial « Philippe BERNIGAUD, Antoine BERGEOT, Emmanuel CHENOT, et Raphaël GIRARD, notaires associés », 85, Route de l'Anse Vata – Le Rougemont - 98800 NOUMEA.**

Date et lieu

L'Adjudication est fixée au **lundi treize septembre deux mille vingt-et-un (13/09/2021) à 09 heures, en l'Office Notarial « Philippe BERNIGAUD, Antoine BERGEOT, Emmanuel CHENOT, et Raphaël GIRARD, notaires associés », 85, Route de l'Anse Vata – Le Rougemont - 98800 NOUMEA.**

Point de départ des enchères

Le montant du point de départ des enchères est fixé à **TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLIONS DE FRANCS PACIFIQUE (395.000.000 F-CFP)**.

Consignation

Le montant de la consignation est de **TRENTE-NEUF MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (39.500.000 F-CFP)**.

a UJ 23

ARTICLE 33 – CLAUSE D'INTERESSEMENT

Dans un souci de gestion du patrimoine immobilier de l'**ETAT**, il est convenu de la présente clause d'intéressement :

Mécanisme

En cas de mutation de tout ou partie du **BIEN dans les DEUX (2) années de l'adjudication**, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (**Valeur de la Mutation**) supérieur au prix de l'adjudication, augmenté des frais et droits y afférents versés par l'**ADJUDICATAIRE** et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (**Valeur d'Acquisition**), l'**ADJUDICATAIRE** versera à l'**ETAT** un complément de prix.

Ce complément correspond à **50%** de la plus-value réalisée par l'**ADJUDICATAIRE**.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition après déduction d'un éventuel impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (**la plus-value nette**).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'Immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de Mutation d'une partie du **BIEN**, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des m2 de terrain objet de la Mutation par rapport à la surface totale cadastrale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les deux années de l'adjudication de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

L'**ADJUDICATAIRE** devra communiquer à l'**ETAT** dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble ;
- la justification des Frais Financiers supportés pendant la période de détention.

L'intéressement fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'**ADJUDICATAIRE**.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de l'adjudication, le prix principal ou toute autre clause de l'adjudication.

Cette clause s'appliquera à l'**ADJUDICATAIRE** ou à tout sous-acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les deux ans de l'adjudication. Dans ce cas, l'**ADJUDICATAIRE** resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement du complément éventuel de prix.

Le **NOTAIRE** requerra expressément au service de la publicité foncière de publier la présente clause.

a UB RB

Il sera délivré à l'**ETAT** une copie exécutoire nominative du procès-verbal d'adjudication.

Terminologie

Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessus, sont définis les termes **Mutation, État Physique Initial de l'Immeuble, État Juridique Initial de l'Immeuble et Frais Financiers** de la manière suivante :

« **Mutation** » : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'Immeuble ;

« **État Physique Initial de l'Immeuble** » signifie l'Immeuble n'ayant pas fait à compter du jour de l'adjudication l'objet de travaux de construction, de rénovation, de réhabilitation, de restructuration ou de démolition ;

« **Etat Juridique Initial de l'Immeuble** » signifie l'Immeuble n'ayant pas fait à compter du jour de l'adjudication l'objet d'un permis de lotir, ou d'un permis de construire ;

« **Frais Financiers** » désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

ARTICLE 34 – MONTANT DES FRAIS

L'ADJUDICATAIRE supportera la totalité des frais et notamment :

- les droits, taxes, émoluments, honoraires, frais de procès-verbaux et de quittance qui seront la suite et la conséquence de la vente.
- les frais de cahier des charges, ceux préparatoires à l'établissement de celui-ci, notamment le coût de recherche des titres antérieurs, des documents d'urbanisme, le coût des visites et la totalité de la participation aux frais de publicité et d'organisation des enchères engagés pour l'adjudication, **d'un montant minimum de TROIS CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (300.000 F-CFP)**.

ARTICLE 35 – REQUISITIONS - POUVOIR

Sous les conditions de mise à prix sus exprimées, le **VENDEUR** requiert le Notaire :

- de faire assurer la visite du bien.
- de faire imprimer et afficher les placards indicatifs de cette adjudication et d'en faire insérer les dispositions par extrait dans tous les journaux qu'il croira convenables.
- de procéder à l'adjudication.

En outre, le **VENDEUR** donne pouvoir à :

Tous clercs ou employés de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

De le représenter à l'adjudication et de consentir, faire au besoin toutes modifications, rectifications et additions au cahier des charges, consigner à cet effet tous dires et réquisitions.

Recevoir le prix en principal, intérêts, en donner quittance, reconnaître tous paiements antérieurs, ainsi que le paiement de tous les frais préalables et autres de l'enchère, en conséquence, désister le **VENDEUR** de tous droits de privilège et d'action résolutoire ainsi que de tous droits de suite et de préférence sur le prix, faire mainlevée de toutes inscriptions de privilège et d'hypothèque prises pour sûreté du prix en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

Signer tous actes et procès-verbaux et généralement faire, pour arriver à l'adjudication, tout ce qu'il jugera convenable.

ARTICLE 36 – 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.

a UB RZ

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction des Services Fiscaux et, le cas échéant, le bureau chargé de la publicité foncière, le greffe, le Centre de Formalités des Entreprises, l'ISEE pour être transcrites dans une base de données immobilières, les instances notariales, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

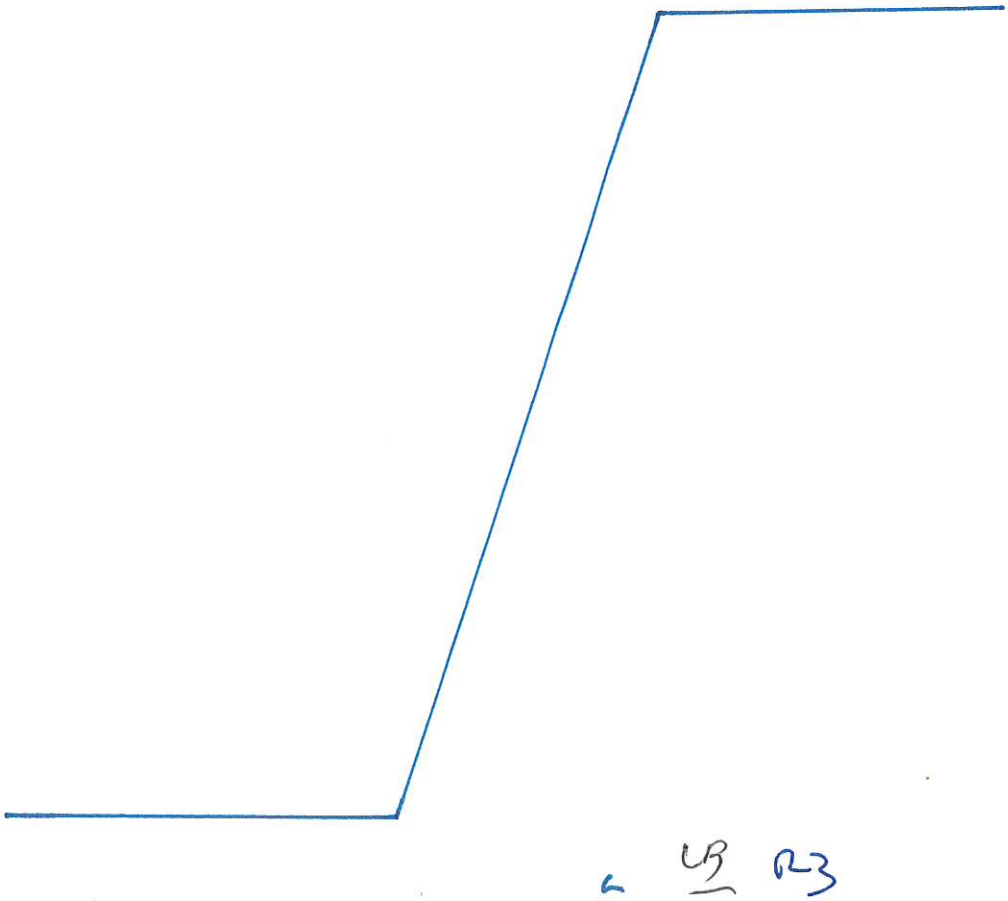
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales, les sociétés spécialisées dans l'archivage,

- 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.

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 100 ans.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, 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 : Office Notarial « Philippe BERNIGAUD, Antoine BERGEOT, Emmanuel CHENOT et Raphaël GIRARD, Notaires Associés », 85, route de l'Anse Vata à NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), Le Rougemont. Téléphone : (687) 27.49.42 Télécopie : (687) 28.36.10 Courriel : accueil@notaires-associes.nc.



UB RB

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement 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-et-une (21) pages

Comprenant
- renvoi approuvé : 0
- blanc barré : 1
- ligne entière rayée : 0
- nombre rayé : 0
- mot rayé : 0

Paraphes

a EB UB

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

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

VENDEUR **Pour le Haut-Commissaire de la République et par délégation, Monsieur le Secrétaire Général du Haut-Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie, Monsieur Rémi BASTILLE** **Madame Valerie BORIE, Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques de Nouvelle-Calédonie**	
NOTAIRE SOUSSIGNE Maître Emmanuel **CHENOT**	

Enregistré à Nouméa, le 02 AOUT 2021
F° 113 N° 1140 Bord. 6201 1
GRATIS

Gil PAIN
Receveur des services fiscaux

UB

22

HAUT-COMMISSARIAT DE LA RÉPUBLIQUE EN NOUVELLE-CALÉDONIE

Liberté
Égalité
Fraternité

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé soussigné le VINGT-NEUF JUILLET deux mille VINGT-ET-UN

SECRETARIAT GENERAL

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES ET DES MOYENS
Bureau des moyens

HC/DRHM/BM n° 2021 -01

du 12 juillet 2021

Ampliations
- HC/ Cabinet 1
- SG/SGA 1
- DFiP – NC 1
- JONC 1

ARRETE
portant autorisation d'aliénation de biens immeubles du domaine privé de l'Etat sis commune de Nouméa et désignation du fonctionnaire chargé de la vente

LE HAUT-COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE EN NOUVELLE-CALEDONIE
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR,
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle Calédonie ;

VU la loi n° 99-210 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle Calédonie ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles R3211-2 à R3211-7 ;

VU le décret n° 2007-423 du 23 mars 2007 relatif aux pouvoirs du haut-commissaire de la République, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat en Nouvelle-Calédonie ;

VU le décret du 19 mai 2021 portant nomination de M. Patrice Faure, haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie,

VU le décret du 28 septembre 2017 portant nomination de M. Yves-Marie Godefroy en qualité de directeur des finances publiques en Nouvelle-Calédonie,

Enregistré à Nouméa, le 02 AOUT 2021
F° 113 N° 1449 Bord 620/1
GRATIS

Sur proposition du directeur des finances publiques de la Nouvelle-Calédonie,

Gil PAIN
Receveur des services fiscaux

23

ARRETE

ARTICLE 1: Est autorisée la cession, par voie d'adjudication publique ou à l'amiable, par le service France Domaine, de quatre (4) parcelles bâties numérotées à l'inventaire cadastral :

- Commune de Nouméa, section Magenta, lots Presqu'île de Nouméa, Numéro de lot 51PARTIE, Numéro d'Inventaire Cadastral 650535-5970, d'une superficie au cadastre d'un hectare quarante ares un centiare (01 ha 40 a 01 ca) ;
- Commune de Nouméa, section Magenta, lots Presqu'île de Nouméa, Numéro de lot 51PARTIE, Numéro d'Inventaire Cadastral 650535-6875, d'une superficie au cadastre d'un hectare (01 ha) ;
- Commune de Nouméa, section Magenta, lots Groupe d'habitation infrastructure, Numéro de lot 1, Numéro d'Inventaire Cadastral 650535-6990, d'une superficie au cadastre de six ares soixante-et-un centiares (06 a 61 ca) ;
- Commune de Nouméa, section Magenta, lots de 1000, Numéro de lot 10191, Numéro d'Inventaire Cadastral 650535-6851, d'une superficie au cadastre de soixante-six ares centiares (66 ca) ;

sises commune de Nouméa, dans les formes et aux conditions fixées par le cahier des charges établi à cet effet.

ARTICLE 2 : Monsieur Yves-Marie Godefroy, en qualité de directeur des finances publiques en Nouvelle-Calédonie, est chargé des différentes opérations relatives à cette vente.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général du haut-commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie et le directeur des finances publiques en Nouvelle-Calédonie sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie.

Fait à Nouméa, le 12 JUIL. 2021

Pour le Haut-Commissaire de la République
et par délégation
le Secrétaire Général du Haut-Commissariat

Rémi BASTILLE