

**MATA**

OFFICE NOTARIAL  
BERNIGAUD • BERGEOT • CHENOT • GIRARD

**31 MARS 2022**

**CAHIER DES CHARGES DE L'ADJUDICATION  
AU TITRE D'UNE SUCCESSION VACANTE  
Etabli à la requête du  
Service du Domaine de la Nouvelle-Calédonie**



14472701  
RG/RG/FA

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
LE TRENTE ET UN MARS**

**A NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), 85, Route de l'Anse Vata, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Raphaël GIRARD, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle « Office Notarial Philippe BERNIGAUD, Antoine BERGÉOT,  
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 en exécution de la décision de justice ci-  
après relatée, 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.

**A LA REQUÊTE DE :**

Monsieur Frédéric **DUPLANT**, domicilié professionnellement à NOUMEA  
(98800), à la Direction des Services Fiscaux de Nouvelle-Calédonie, Service du  
Domaine, 13 rue de la Sorbonne, nommé curateur aux successions vacantes par arrêté  
du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie n° 06-533/WGNC du 27 décembre 2008,

Désigné d'après le « **REQUERANT** »

Agissant en qualité de représentant du Service du Domaine de la Nouvelle-  
Calédonie, auquel a été confié, par ordonnance sur requête du président du Tribunal  
de Première Instance de NOUMEA (98800), en date du 14 janvier 2022, rectifiée par  
une ordonnance sur requête rectificative du 14 février 2022, la gestion de la  
succession déclerée vacante de :

Madame Marie Madeleine Marcelline du **MESNIL d'ENGENTE**, en son  
vivant sans profession, demeurant à NOUMEA (98800), 8 rue Auguste Page,  
Appartement 18, la Capelière,

Née à TANANARIVE (MADAGASCAR) le 17 juillet 1954,

Divorcée de Monsieur Eric Alain **MASURE** suivant jugement rendu par le  
Tribunal de Première Instance de NOUMEA le 24 octobre 1995, et non remariée,

Non soumise à un Pacte Civil de Solidarité.

De nationalité française.

Décédée à DUMBSA (98835), le 7 juillet 2018.

RG FA

## EXPOSE

I. Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, Madame Marie Madeleine Marcelline **du MESGNIL d'ENGENTE**, en son vivant sans profession, demeurant à NOUMEA (98800), 8 rue Auguste Page, Appartement 18, la Capellière, est décédée à DUMBEA (98835), le 7 juillet 2018.

Le Tribunal de Première Instance de NOUMEA, faisant application des dispositions des articles 809 à 810-11 du Code civil tels qu'ils résultent de la loi n°2006-728 du 23 juin 2006, a, par ordonnance n°21/00763 en date du 14 janvier 2022, rectifiée par ordonnance n°22/0091 en date du 14 février 2022, déclaré vacante la succession de Madame Marie Madeleine Marcelline **du MESGNIL d'ENGENTE** et nommé en qualité de curateur le Service du domaine de la Nouvelle-Calédonie, lui donnant tous pouvoirs à l'effet des présentes en particulier procéder ou faire procéder à la vente des biens dont la conservation est difficile ou onéreuse.

Ladite ordonnance rectificative n°22/0091 demeurera annexée aux présentes après mention,

### Annexe 1

II. - D'un courrier adressé par la Direction des Services Fiscaux de Nouvelle-Calédonie, Service du Domaine à la SCP BERNIGAUD-BERGEOT-CHENOT et GIRARD, en date du 15 mars 2022, référencé n° 2022-DSF-17898,

La mise à prix a été fixée à **SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (7.500.000 F-CFP)** et de **SEPT MILLIONS DE FRANCS PACIFIQUE (7.000.000 F-CFP)** en cas de carence d'enchères.

**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 ont lieu les adjudications ;

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

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.

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 - DENOMINATIONS

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

Les personnes à qui ces biens et droits seront adjugés, seront ci-après dénommées l'«**ACQUEREUR**» même en cas de pluralité.

Les biens et droits faisant l'objet du présent cahier des charges seront ci-après dénommés le «**BIEN MIS EN VENTE**» quelles que soient leur consistance et leur forme juridique.

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

Le **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges sera simplement dénommé le «**NOTAIRE**».

#### ARTICLE 2 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Si, en exécution des articles qui vont suivre, il est déclaré plusieurs **ACQUEREURS** ou commandants, il y aura, dans tous les cas, solidarité et indivisibilité entre eux, et les droits et actions, tant personnels que réels du **REQUERANT**, seront indivisibles à leur égard.

En cas de décès de l'un des **ACQUEREURS**, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux (et avec les autres **ACQUEREURS**).

Les mêmes solidarité et indivisibilité seront attachées à tous les droits et actions résultant, au profit des **ACQUEREURS** (ou de leurs héritiers et représentants) du présent cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication.

#### ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DE DELIVRANCE ET DE GARANTIE

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

#### ARTICLE 4 - GARANTIE DE CONTENANCE DE L'ARTICLE 46 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

L'adjudication entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété du décret N°67-223 du 17 mars 1967 et du décret n°97-532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

La superficie du lot concerné par le champ d'application de cet article figure au paragraphe "mention de superficie" du chapitre "éléments spécifiques de l'adjudication".

Pour ce lot, le **REQUERANT** et l'**ADJUDICATAIRE** reconnaissent être informés que si sa superficie telle que définie à l'article 47 du décret précité du 23 mai 1997 est inférieure de plus d'un/vingtième à celle exprimée au présent acte, le **REQUERANT** devra supporter, à la demande de l'**ADJUDICATAIRE**, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure. En revanche, pour chaque superficie supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Pour les biens et droits immobiliers compris dans la présente vente mais situés hors du champ d'application de la loi précitée, à raison soit de leur affectation (cave, garage, emplacement de stationnement) soit à raison de leur faible superficie (inférieure à 8 m<sup>2</sup>), il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée (à titre indicatif) au présent acte, cette différence excédât-elle un/vingtième.

PL

P.D

#### ARTICLE 5 - ABSENCE DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** 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.

L'**ACQUEREUR** ne pourra exercer aucun recours ni répétition contre le **REQUERANT** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble et de tous éboulements qui pourraient intervenir, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part du **REQUERANT** en ce qui concerne soit l'état du **BIEN MIS EN VENTE** et les vices de toute nature notamment vices de construction apparents ou cachés, la présence de termites, capricornes et autres insectes xylophages susceptibles d'endommager le **BIEN MIS EN VENTE** dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation ou la contenance ci-après indiquée, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, le tout sous réserve de l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 concernant les lots de copropriété.

#### ARTICLE 6 - SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, attachées au **BIEN MIS EN VENTE**, 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 **REQUERANT**, 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 titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant, en faveur de l'**ACQUEREUR**, des lois et décrets en vigueur.

A cet égard, le **REQUERANT** 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'en existe, à sa connaissance, et sous toutes réserves, pas d'autres que celles pouvant résulter soit de la situation naturelle des lieux, soit des anciens titres de propriété, soit du règlement de jouissance ou de copropriété, soit des lois, ordonnances, décrets et règlements en vigueur, soit enfin des décisions et règlements administratifs qui auraient été pris en exécution de leurs dispositions.

#### ARTICLE 7 - 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 **REQUERANT** qu'à l'**ACQUEREUR** 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 8 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES

Le **REQUERANT** s'oblige à justifier de l'assurance contre l'incendie et autres risques des biens.

De même, le **REQUERANT** s'oblige à maintenir assuré le **BIEN MIS EN VENTE** jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

Dans le cas où le **BIEN MIS EN VENTE** cesserait d'être assuré contre l'incendie, par suite de défaut de renouvellement de la police d'assurances ou de

26  
P.D

paiement des primes, le **REQUERANT** pourra, s'il le juge à propos, souscrire une nouvelle assurance au nom de l'**ACQUEREUR** huit jours après une mise en demeure restée sans effet.

Celle-ci sera contractée au nom du **REQUERANT** pour toutes les sommes dont l'**ACQUEREUR** serait redevable en vertu de l'adjudication, et au nom de ce dernier pour le surplus.

Les frais de la police et les primes annuelles de l'assurance seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Le **REQUERANT** pourra, si bon lui semble, payer les primes de cette assurance ainsi que tous les frais de renouvellement ou d'assurances nouvelles en l'acquit de l'**ACQUEREUR** qui sera tenu de les lui rembourser en sus de son prix d'adjudication.

Après libération intégrale du prix d'adjudication en principal, intérêts et accessoires, l'**ACQUEREUR** devra faire son affaire personnelle, dans les termes des lois en vigueur, de la continuation ou de la résiliation de ces assurances, de telle sorte que le **REQUERANT** ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En cas de sinistre total ou partiel du **BIEN MIS EN VENTE** avant le paiement par l'**ACQUEREUR** de toutes sommes mises à sa charge, le **REQUERANT** ou les créanciers inscrits auront seuls droit, jusqu'à due concurrence et par imputation sur le prix et ses accessoires, à l'indemnité qui sera due par la Compagnie d'Assurances, qu'ils pourront toucher, sur leurs simples quittances, hors de la présence et sans recours contre l'**ACQUEREUR**.

Notification de l'adjudication avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la Compagnie d'Assurance à la diligence du **REQUERANT**, pour assurer à ce dernier, ainsi qu'aux créanciers inscrits, le bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances.

Et, pour faire cette notification, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait des présentes et des procès-verbaux d'adjudication.

#### ARTICLE 9 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES A LA COPROPRIETE

Si le **BIEN MIS EN VENTE** est soumis au régime de la copropriété, l'adjudication aura lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépend le **BIEN MIS EN VENTE** et, le cas échéant, des actes et délibérations modificatifs et complémentaires de ce règlement, le tout énoncé dans la seconde partie.

Le coût des travaux et réparations quelconques décidés par une assemblée générale de copropriétaires tenue antérieurement à la date de l'adjudication, et commencés ou non à cette date, restera entièrement à la charge du **REQUERANT** qui s'oblige à le supporter sans recours contre l'**ACQUEREUR**.

Les travaux décidés postérieurement à la date de l'adjudication seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

Le **REQUERANT** restera créancier du syndicat des copropriétaires pour les avances de trésorerie qu'il aurait faites au syndicat.

L'**ACQUEREUR** devra acquitter, à compter du jour de l'adjudication, la quote-part des charges de copropriété afférente au **BIEN MIS EN VENTE**.

RG P.D

Il devra, en outre, verser au syndic toutes avances de trésorerie ou provisions pour les charges dont le montant sera indiqué par ce dernier.

L'**ACQUEREUR** prendra la suite du **REQUERANT**, à compter du jour de l'adjudication, dans les charges de toute nature pouvant résulter de tous emprunts, découverts bancaires et ouvertures de crédit, avec ou sans garantie, souscrits par le syndic des copropriétaires comme dans toutes créances envers ce dernier, pour quelque cause que ce soit.

L'avis de mutation et la notification de transfert de propriété seront faits par les soins du **NOTAIRE**, au syndic de l'immeuble.

En outre, le **REQUERANT** s'oblige à adresser à l'**ACQUEREUR**, tant que l'adjudication n'est pas devenue définitive et pour le cas où se tiendrait une assemblée générale des copropriétaires, une copie de la lettre de convocation ainsi qu'un pouvoir pour le représenter à l'assemblée.

#### ARTICLE 10 - PROPRIETE - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN MIS EN VENTE** à partir du jour de l'adjudication, sauf l'effet de l'exercice de la faculté de surenchérir, 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. Par conséquent, la remise des clefs ne se fera à l'**ACQUEREUR** qu'après paiement de la totalité du prix.

#### ARTICLE 11 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS

Sans déroger à ce qui est dit ci-dessus concernant les charges de copropriété, l'**ACQUEREUR** supportera à partir du jour de l'adjudication toutes les charges, contributions et réparations.

L'**ACQUEREUR** continuera aux lieux et places du **REQUERANT** 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.

#### ARTICLE 12 - MAINTIEN DES LIEUX EN L'ETAT

Aussi longtemps que l'**ACQUEREUR** n'en aura pas la jouissance, le **REQUERANT** s'interdit d'apporter au **BIEN** aucun changement et de procéder à aucune démolition ou détérioration, à peine d'indemnisation de l'**ACQUEREUR** qui en fera la demande auprès du propriétaire et seulement auprès de celui-ci.

Cependant, dans le cas où ces changements, démolition et détérioration du **BIEN MIS EN VENTE** ne seraient pas imputables au **REQUERANT**, l'**ACQUEREUR** n'aurait droit à aucune indemnisation.

#### ARTICLE 13 - FRAIS ET CONSIGNATION

L'**ACQUEREUR** supportera la totalité des frais d'adjudication, comprenant notamment :

- Les frais de mise en vente, et les frais de publicité.
- Le montant des frais du présent cahier des charges, du procès-verbal d'adjudication, et autres débours exposés pour parvenir à l'adjudication.

PL T.D

- Les droits, taxes, frais, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence de la vente.
- Le coût des expéditions ou extraits nécessaires, ainsi que le coût d'une copie exécutoire pour le **REQUERANT** et les frais ordinaires de publicité foncière.

Les frais de mise en vente s'entendent de ceux de publicité préalable et d'organisation matérielle de la vente ; leur montant sera précisé à l'ouverture de la séance d'adjudication.

La consignation préalable qui sera demandée aux amateurs avant l'adjudication est destinée à couvrir l'ensemble des frais ci-dessus énoncés : le surplus, s'il y a lieu, s'imputera d'abord sur les intérêts et accessoires et, enfin, sur le prix lui-même.

**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 (5) jours suivant l'adjudication le complément entre les mains du NOTAIRE.**

#### ARTICLE 14 - MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES

Le Notaire sollicitera les enchères.

Les enchères seront portées de vive voix. Seule la dernière enchère sera constatée au procès-verbal.

Les enchères seront reçues de la part de personnes ayant justifié avant l'adjudication de leur solvabilité et de leur identité, par des moyens laissés à l'appréciation du **NOTAIRE** et du **REQUERANT** et, notamment par la présentation d'une pièce officielle d'identité et la remise d'une consignation dont le montant sera indiqué dans la deuxième partie du présent cahier des charges au profit du **NOTAIRE**.

Les enchères ne pourront être inférieures à **CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (100.000 F-CFP)** et se feront par multiple de **CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (100.000 F-CFP)**.

L'adjudication sera prononcée au profit du plus offrant et dernier enchérisseur, à l'extinction des feux ; après que trois feux aient brûlé successivement, sans qu'aucune enchère nouvelle n'ait été portée pendant la durée des deux derniers.

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 15 - PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Le prix de la vente devra être payé en totalité, au plus tard dans les **TRENTE (30) JOURS** suivant le constat du caractère définitif de l'adjudication, entre les mains du **NOTAIRE**, pour le compte du **REQUERANT**, ou des créanciers inscrits ou privilégiés, au profit desquels il est fait, dès maintenant, toutes délégations et indications de paiement nécessaires.

A défaut de paiement comptant dans le délai ci-dessus indiqué, le prix d'adjudication produira, à titre de clause pénale, des intérêts au taux de cinq pour cent (5 %) l'an, sans préjudice de l'exigibilité immédiate du tout.

PG  
r.11



Au cas de purge des hypothèques inscrites, la somme que l'**ACQUEREUR** 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 le prix, selon l'époque du paiement effectif chez le **NOTAIRE** rédacteur du cahier des conditions de vente.

#### ARTICLE 16 - DECLARATION DE COMMAND

L'**ACQUEREUR** déclaré par le **NOTAIRE** dernier enchérisseur, 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 au domicile ci-après élu.

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'adjudication.

#### ARTICLE 17- FACULTÉ DE SURENCHERIR

Toute personne 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 (10<sup>ème</sup>) JOUR à SEIZE HEURES après l'adjudication, il ne sera porté aucune surenchère du dixième au moins de ce prix.

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 dont l'effet rétroagira au jour de l'adjudication. 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 **REQUERANT** 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 **REQUERANT** et à l'**ACQUEREUR SURENCHERI** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 5 jours de la déclaration de surenchère et avant l'expiration du délai prévu pour le paiement du prix.

R6  
RIS

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

Le **REQUERANT** 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, sous réserve des droits des créanciers inscrits.

Le **REQUERANT** se réserve, pour le cas où le prix de l'adjudication lui paraîtrait suffisant, la faculté de renoncer au bénéfice de la présente clause, lors du prononcé de l'adjudication. Dans ce cas, l'adjudication sera prononcée à titre définitif, sans condition.

#### ARTICLE 18 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement de tout ou partie du prix d'adjudication en principal, intérêts et accessoires, ainsi que d'exécution de toutes les charges et conditions stipulées au présent cahier des charges et aux dires et procès-verbaux qui suivront, l'adjudication sera résolue de plein droit, si bon semble au **REQUERANT** ou créancier subrogé dans ses droits et actions, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code Civil, un mois après un commandement de payer contenant déclaration par le **REQUERANT**, ou créancier subrogé, de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet.

#### ARTICLE 19 – STIPULATION DE PENALITE

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 les autres frais, droits, taxes, débours, émoluments et autres, entraînés par la vente, resteront à la charge de l'**ACQUEREUR** défaillant, par imputation sur la somme consignée et employée conformément aux dispositions de l'article « FRAIS » du présent cahier des charges.

A titre de stipulation de pénalité, le solde disponible de la somme consignée pour enchérir après emploi conformément aux dispositions de 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 **REQUERANT** ou à tout créancier subrogé dans ses droits et actions, 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 20 - RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du prix d'adjudication en principal, intérêts et accessoires, et du remboursement de tous frais préalables tels qu'indiqués ci-dessus, le **REQUERANT** fait réserve expresse à son profit du privilège spécial prévu

*RB*

*R.S*

par l'article 2374- paragraphe 1 du Code civil, indépendamment de l'action résolutoire lui appartenant, qui est aussi réservée.

En conséquence, l'inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire sera requise au service de la publicité foncière compétent dans le délai de deux mois du jour de l'adjudication (sauf libération de l'**ACQUEREUR** avant cette inscription), conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, au profit du **REQUERANT** ou de tout créancier délégataire ou cessionnaire de la créance du prix d'adjudication, et aux frais de l'**ACQUEREUR** 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'une année qui suivra la date d'exigibilité du prix.

#### ARTICLE 21 - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIR

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

Le fait même du prononcé de l'adjudication vaudra pouvoir à tout **NOTAIRE** ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet d'établir et de signer au nom du **REQUERANT** et de l'**ACQUEREUR**, 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 22 - RADIATION DES INSCRIPTIONS

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, il existe ou survient des inscriptions (autres que celles pour lesquelles il y aurait indication de paiement ou délégation), des transcriptions, publications ou mentions grevant le **BIEN MIS EN VENTE**, l'**ACQUEREUR** sera tenu d'en faire la dénonciation au **REQUERANT** au domicile ci-après élu, et celui-ci aura un délai de deux mois pour rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions et mentions ou le rejet des transcriptions et publications.

Pendant ce délai, l'**ACQUEREUR** ne pourra faire ni offres, ni consignations de son prix, ni faire aucune notification aux créanciers inscrits, à moins qu'il y soit contraint par les voies légales.

Tous frais occasionnés par cette dénonciation au **REQUERANT** et ses suites, ainsi que ceux de mainlevée et radiation ou de purge des hypothèques inscrites, seront à la charge du **REQUERANT**.

#### ARTICLE 23 - REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourra avoir besoin par la suite concernant le **BIEN MIS EN VENTE** et sera subrogé dans tous les droits du **REQUERANT** à ce sujet.

RG  
F.D

**ARTICLE 24 - 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'ACQUEREUR sollicite un prêt, l'adjudication ne sera pas soumise à la condition suspensive de ce prêt.

**ARTICLE 25 - COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES**

Toute personne intéressée pourra prendre communication du présent cahier des charges.

**ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de l'adjudication et notamment pour la déclaration de surenchère et pour l'inscription de privilège du vendeur à prendre éventuellement, il est fait élection de domicile en l'office notarial du **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges.

Au surplus, le **REQUERANT** et l'**ACQUEREUR** demeureront soumis, pour tous les effets de l'adjudication, à la juridiction du Tribunal de Première Instance de Nouméa.

**MENTION DE CLOTURE**

Le Notaire associé soussigné atteste que la première partie est établie sur onze (11) pages.

**FIN DE PREMIERE PARTIE**

R6      R15

**SECONDE PARTIE**  
**ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION**

**ARTICLE 27 - DESIGNATION DU BIEN MIS EN VENTE**

**DESIGNATION**

**I. Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

Un **ENSEMBLE IMMOBILIER** situé à **NOUMEA (98800)**, quartier de la Baie des Citrons, 8 rue Auguste Page, Résidence LA CAPELIERE, comprenant :

1°/ Un **terrain**, d'une superficie approximative de CINQ ARES QUATRE VINGT CENTIARES (05a 80ca), constituant le lot numéro CINQUANTE ET UN du lotissement NETHING, provenant de la subdivision du lot 12 partie de la Presqu'île de NOUMEA.

Figurant à l'inventaire cadastral sous les références suivantes :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier, Lotissement ou Morcellement	Surface
647533-8491	51	Section BAIE DES CITRONS Lotissement NETHING	05a 80ca

Ledit terrain limité comme suit :

- Au Nord-Est : Une droite de 20 mètres environ, en bordure d'une route intérieure (rue Auguste Page).
- Au Sud : Une droite de 29 mètres environ, formant limite commune avec la partie Nord-Est du lot n°50.
- Au Sud-Ouest : Une droite de 20 mètres environ, formant limite commune avec la partie Nord-Est du lot n°43.
- Et au Nord-Ouest : Une droite de 29 mètres environ, formant limite commune avec une servitude établie sur le lotissement.

2°/ Et les **constructions** y édifiées consistant en un immeuble élevé d'un rez-de-chaussée et de trois étages sur sous-sol.

**II. Désignation des BIENS :**

**Lot numéro vingt deux (22) :**

- Un placard à usage de cellier situé au sous-sol de l'immeuble, partie droite, adossé au placard S.14 et portant le numéro S.18 sur le plan du sous-sol.
- Et les six/dix millièmes (6/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt huit (28) :**

- Un emplacement couvert de parking pour voiture automobile situé au sous-sol de l'immeuble, rampe d'accès droite, le premier à gauche et portant le numéro S.18 sur le plan du sous-sol
- Et les vingt cinq/dix millièmes (25/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante sept (57) :**

- Un studio situé au deuxième étage de l'immeuble, porte numéro 18, immédiatement à gauche sur le palier de distribution et comprenant : une grande pièce avec placard et bloc cuisine, balcon, et une salle de bains-water-closet avec placard
- Et les trois cent quatre vingt sept/dix millièmes (387/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

PG

MD

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.

#### ARTICLE 28 - MENTION DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de la loi N° 96-1107 du 18 décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 (dite « loi Carrez »), le **VENDEUR** atteste que la superficie de la partie privative des **BIENS** ci-dessus désignés soumis à ladite loi Carrez ainsi qu'à ses textes subséquents, est savoir :

**Lot numéro cinquante-sept (57) : VINGT-SEPT virgule CINQUANTE mètres carrés (27,50m<sup>2</sup>)**, ainsi qu'il résulte d'un certificat de mesurage établi Monsieur Leonel GONCALVES, Géomètre-Expert à NOUMEA, le 25 février 2021, dont la garantie de surfaces demeure annexée après présentes après mention.

#### Annexe 2

Il est précisé que les lots **22 et 28** sont des lots accessoires, qui ne rentrent pas en conséquence dans le cadre des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965.

#### ARTICLE 29 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Roger ROLLAND, alors Notaire à NOUMEA, le 7 janvier 1974 dont une copie authentique a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA, le 18 janvier 1974 volume 909 numéro 17.

Le **REQUERANT** déclare que, à sa connaissance, il n'existe pas de modificatif à cet état descriptif de division-règlement de copropriété.

#### ARTICLE 30 - DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

##### REGLEMENT DU LOTISSEMENT

§1

Aux termes d'un acte sous signatures privées, Monsieur Roger BILLIARD dit NETHING, propriétaire d'un terrain sis à NOUMEA, Baie des Citrons, d'une superficie approximative de CINQ HECTARES, provenant de partie des lots DIX et DOUZE de la Presqu'île de NOUMEA, a établi :

1 - Le lotissement du terrain sus-indiqué comportant la création d'une rue et la division du surplus en soixante et un lots distincts destinés à être vendus ;

2 - Et les charges et conditions sous lesquelles seraient consenties les ventes des lots établis ainsi que les diverses obligations et servitudes instituées dans le lotissement en application du décret 51-1135 du vingt et un septembre mil neuf cent cinquante et un.

Conformément à la loi, les conditions particulières stipulées relativement au lotissement sont rapportées littéralement ci-dessous :

##### "CHAPITRE I

##### "VOIES ET ESPACES LIBRES

"Article premier - propriété du sol -

"Dans l'esprit commun des parties, les voies et espaces libres ouverts et à ouvrir, sont destinés à être incorporés, aussitôt qu'il se pourra, à la voirie communale, ou éventuellement vicinale, sans toutefois que les vendeurs puissent prendre aucun engagement à cet effet.

"Jusqu'à cette incorporation, le sol des voies et espaces libres sera la propriété du lotisseur, Monsieur NETHING, mais ce dernier sera tenu de faire abandon de tous ses droits à la commune à première réquisition et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

Ab

F.D

\*Article 2 - Droit des acquéreurs -

"Le sol des rues et places s'il y a lieu demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique. Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces rues les droits de jour, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sans distinction, que leur lot ait ou non accès sur l'une de ces voies. Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles qui sont prévues au plan de lotissement, sans autorisation spéciale et expresse du lotisseur, pendant la durée de celui-ci ou du Conseil Municipal, lorsque les rues auront été classées dans la voirie communale.

\*Article 3 - Droit de circulation -

"Tant que les rues et places n'auront pas été incorporées à la voirie communale ou départementale, le lotisseur pourra interdire sur tout ou sur partie de ces rues et places la circulation ou le stationnement des voitures ou véhicules quelconques.

"Ne seraient pas comprises dans cette prohibition les voitures employées par les acquéreurs ou locataires aux terrassements et transports de matériaux de construction, pas plus que les voitures de déménagement et celles des fournisseurs et visiteurs.

\*Article 4 - Obligation de souffrir les travaux -

"Le lotisseur aura le droit de placer tant sur la chaussée qu'à tels endroits qu'il jugera à propos, tous lampadaires, bornes, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc.

"Les acquéreurs seront tenus de souffrir, sans indemnité sur les clôtures et sur les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies et du numérotage ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour l'éclairage ou pour les installations électriques ou autres.

\*Article 5 - Entretien des voies, éclairage, arrosage -

"Jusqu'au jour où le classement des rues et places s'il y a lieu sera obtenu, les acquéreurs seront tenus de contribuer au prorata de la longueur de leur façade, à l'entretien des chaussées et, éventuellement aux frais d'éclairage, arrosage, enlèvement des boues, suivant les décisions prises à cet effet par le lotisseur.

"Les acquéreurs entretiendront en état de propreté les trottoirs s'il en existe et caniveaux au droit de leur façade, ils auront le droit de sabler, bitumer, cimenter, dallier ou paver ces trottoirs ou leurs entrées, le tout à leurs frais.

"Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par ses entrepreneurs, domestiques ou ouvriers. Il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement et sans frais.

\*Article 6 - Décharges et dépôts -

"Les acquéreurs devront faire sur la voie aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères (celles-ci dans des poubelles seulement) ou autres.

\*CHAPITRE II  
\*CLOTURES ET JARDINS

\*Article 7 -

"L'acquéreur devra faire enclore le terrain à lui vendu par des treillages de manière à interdire toutes communications avec le restant du lotissement.

\*Article 8 - Clôture sur la voie publique -

"Dans le délai d'un an à partir du contrat de vente, l'acquéreur devra se clore, sur la voie publique par fermeture rustique ou de fantaisie, grilles ou treillages pourvu qu'elle n'excede pas les dimensions normales et soit d'un aspect agréable. Les clôtures seront constamment tenues en bon état de propreté.

\*Article 9 - Clôture avec les voisins -

"L'acquéreur devra se clore avec une hauteur maximum de trois mètres.

\*Article 10 - Bonne tenue générale -

"Tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté et les jardins convenablement entretenus. Il est interdit de porter des déchets sur les terrains non habités du lotissement. Aucun dépôt de boue, immondices, ordures ne sera toléré sur les voies, chacun sera tenu d'assurer la destruction ou l'enlèvement de ses propres déchets par incinération ou autrement. Tous dépôts d'ordures et tous water-closets devront être séparés des maisons voisines par une distance au moins égale à deux mètres.

\*Article 11 - Canalisations -

"Les acquéreurs pourront à tous moments se brancher sur les canalisations d'amenées d'eau, électricité etc. établies par le lotisseur sur la voie publique mais ils feront leur affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services administratifs ou les sociétés concessionnaires. A partir du moment où des fossés, tuyaux ou égoûts seront installés sous la chaussée, les acquéreurs devront à leurs frais, amener leurs eaux pluviales et ménagères dans ces canalisations au moyen d'un branchement souterrain et étanche.

06

11

\*Article 12 - Fossés, carrières, fouilles -

\*Les fossés d'aisances seront fixes, étanches et construites conformément aux règlements. Il est interdit d'ouvrir des carrières ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l'extraction de pierres, sable ou cailloux, sauf pour son usage personnel, et dans ce cas, après extraction, le sol devra être comblé et convenablement nivelé.

\*Article 13 - Constructions, aspect général -

\*Sous réserve des restrictions ci-dessus, les acquéreurs sont libres de choisir le type de construction qui leur conviendrait le mieux, pourvu que les bâtiments de toute nature présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux lois et arrêtés sur l'urbanisme et aux règlements sanitaires en vigueur.

\*Article 14 - Appentis -

\*Sont autorisés dans le dernier tiers du terrain à partir de la voie publique, les communs tels que écuries, remises, poulaillers, hangars, loges à outils etc. en tels matériaux que les acquéreurs jugeront convenables. Les étables et porcheries sont interdites.

\*CHAPITRE III

\*CONDITIONS GENERALES

\*Article 15 - Prohibitions -

\*Les terrains lotis étant essentiellement destinés à l'habitation, il est interdit d'y édifier des fabriques ou usines, compris ou non compris parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

\*Aucune maison de refuge ou d'aliénés, maison de tolérance ne pourront être établies sur les terrains du lotissement.

\*Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies et espaces libres.

\*Article 16 - Litiges entre acquéreurs -

\*Le vendeur déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement sauf celles qui découlent des présents programmes et cahier des charges ou de mitoyennetés indiquées aux actes de vente. Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits, de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres, l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges et auxquelles ils auraient contrevenus.

\*En conséquence les acquéreurs qui se croiraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement des autres, l'exécution desdites conditions imposées et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte l'intervention du vendeur puisse être exigée.\*

Enfin, il a été stipulé que les dispositions du cahier des charges dont s'agit ne seraient définitives qu'au moyen de l'approbation du projet du lotissement par l'autorité administrative et que, si des modifications étaient exigées par ladite autorité, elles seraient constatées par acte en suite du cahier des charges.

II

Monsieur Roger BILLIARD dit NETHING a déposé le vingt-trois juin mil neuf cent cinquante-deux, à la Mairie de NOUMEA, le dossier établi conformément à la loi, de demande d'autorisation du projet de lotissement.

Et ce projet a été approuvé par Monsieur le Gouverneur de la Nouvelle-Calédonie et Dépendances suivant arrêté N° 1231 du vingt-trois septembre mil neuf cent cinquante-deux, duquel il est extrait littéralement ce qui suit :

\*M. Roger BILLIARD dit NETHING, propriétaire demeurant à Nouméa, est autorisé à réaliser son projet de lotissement sur le terrain de cinq hectares lui appartenant sis à Nouméa, Anse Vata, tel qu'il est figuré au plan cadastral, subdivision partie des lots 10 à 12 de la presqu'île de Nouméa, lieudit "Baie des Citrons", ex-propriété Catalan.

\*Ce lotissement s'effectuera dans le cadre des dispositions du décret du 21 Septembre 1951 compte tenu des conditions minima imposées au lotisseur et acceptées par lui.\*

Comme conséquence de cette approbation, les conditions du cahier des charges sus-énoncé sont devenues définitives.

III

Une copie du plan de division et d'aménagement indiquant la délimitation des lots, des voies projetées, leur raccordement au réseau municipal et l'emplacement des égouts d'évacuation des eaux a été déposée au rang des minutes de Maître Roger ROLLAND, alors notaire à NOUMEA, le vingt-deux janvier mil neuf cent cinquante-quatre.

R.B.

R.D.



## INFORMATION A L'ACQUEREUR RELATIVE AUX REGLES DU LOTISSEMENT

### 1-Rappel des dispositions légales :

Le **NOTAIRE** soussigné des présentes informe l'**ACQUEREUR** des dispositions des articles Lp.122-2 et Lp.122-3 du Code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, 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. »*

### 2- Règles d'urbanisme :

Le **REQUERANT** déclare qu'à sa connaissance, les colotis n'ont pas demandé le maintien des règles d'urbanisme, de sorte que sont désormais applicables les règles contenues dans le Plan d'Urbanisme Directeur approuvé de la Commune.

### 3- Dispositions non réglementaires du cahier des charges 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 :

En outre, concernant les éventuelles dispositions non réglementaires du cahier des charges 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, il est littéralement reproduit l'article 4 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, publié au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 février 2015, savoir :

*N.D.* <sup>26</sup>

**Article 4**

« A titre transitoire, pour les lotissements autorisés avant la publication de la présente loi du pays et disposant d'un cahier des charges non approuvé, le délai de cinq ans mentionné à l'article Lp. 122-2-II court à compter de cette publication.

Pour les lotissements disposant d'un cahier des charges approuvé, ce délai est ramené à deux ans et court à compter de la publication de la présente loi du pays. »

Le **REQUERANT** déclare qu'à sa connaissance, le cahier des charges du lotissement n'a fait l'objet à ce jour d'aucun dépôt dans les termes du III de l'article Lp.122-2.

**4- Servitudes perpétuelles :**

Par ailleurs le cahier des charges, s'il existe, peut comprendre des stipulations de droit privé. Ces stipulations s'analysent alors dans la plupart des cas comme des servitudes réciproques perpétuelles grevant les lots. Sauf stipulation particulière prévoyant un terme extinctif, les servitudes relatées par les cahiers des charges ne sont pas limitées dans le temps et grevent les fonds compris dans le lotissement.

**ASSOCIATION SYNDICALE**

Le **REQUERANT** déclare qu'à sa connaissance et sous toutes réserves, il n'existe pas d'association syndicale libre en fonctionnement dans ledit lotissement.

**ARTICLE 31 - ORIGINE DE PROPRIETE****ORIGINE DE PROPRIETE IMMEDIATE**

Les biens et droits immobiliers appartiennent au de cujus, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de :

Mademoiselle Marie-Annick Camille Valérie **CADET**, aide comptable, demeurant à NOUMEA, (98800) quartier de la Baie des Citrons, immeuble Ballah, Appartement 6N4.

Née à TANANARIVE (Madagascar) le 3 juillet 1950

Célibataire.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François BOURDEAU, alors Notaire associé à NOUMEA, le 30 novembre 2004.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA le 13 décembre 2004 volume 4419 n° 11.

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Il résulte de l'acte reçu par Maître Jean-François BOURDEAU, alors Notaire associé à Nouméa en date du 30 novembre 2004, ce qui suit littéralement retranscrit s'agissant de l'origine de propriété :

« Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et présentement vendus appartiennent à Mademoiselle Marie-Annick CADET pour les avoir acquis de :

Société dénommée « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA CAPELIERE, société civile particulière au capital de 3.000.000 de francs CFP, dont le siège social est à NOUMEA, 37 rue Georges Clémenceau, ladite société constituée pour une durée de 10 années, aux termes de ses statuts établis suivant acte reçu par Maître Roger ROLLAND, alors Notaire à NOUMEA le 30 août 1973,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Roger ROLLAND, alors Notaire à NOUMEA le 22 octobre 1974, dont une copie authentique a été transcrite au Bureau des Hypothèques de NOUMEA, le 15 novembre 1974, volume 951, numéro 29.

pb  
rld

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenaient à la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA CAPELIERE**, savoir :

**Le terrain** : par suite de l'apport qui en avait été fait à ladite société lors de sa constitution, aux termes de l'acte ci-dessus énoncé en tête des présentes, reçu par Maître ROLLAND, alors notaire à NOUMEA, le 30 août 1973, par :

Monsieur Robert Lucien Henry CRANOIS, demeurant à NOUMEA, 20 rue Bourguine, époux contractuellement séparé de biens de Madame Lyliane Jacqueline Emilie MOULEDOUS ;

Et Madame Nicole Marcelle Eva Marie BONNEAUD, sans profession, demeurant à NOUMEA, Val Plaisance, 14 rue Albert Tonnelier, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Marc Jean Claude ROLLAND,

Cet apport net de tout passif a été rémunéré par l'attribution de TROIS CENTS parts d'intérêt de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LA CAPELIERE, d'une valeur nominale de DIX MILLE FRANCS CFP, chacune.

Une expédition de cet acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de NOUMEA le 12 septembre 1973, volume 889, numéro 7.

Le tout ainsi qu'il a été plus amplement expliqué dans le règlement de copropriété ci-dessus énoncé du 7 janvier 1974 et auquel les parties déclarent vouloir se référer.

**Et les constructions** dont dépendent les droits immobiliers présentement vendus, pour les avoir fait édifier, sans conférer de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvriers.

Pour l'origine de propriété plus antérieure dudit immeuble, les parties déclarent vouloir s'en référer à celle contenue dans le contrat sus-analysé, et dispensent expressément le notaire soussigné de la rapporter à nouveau aux présentes. »

### **ARTICLE 32 - CONDITIONS PARTICULIERES SUR LA COPROPRIETE**

#### **Règlement de copropriété :**

L'ACQUEREUR s'engagera à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé.

#### **Syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER :**

Le Syndic actuel de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est le cabinet VERON SYNDIC dont le siège est situé à NOUMEA, 12 rue Docteur Guegan, BP 486 – 98845 NOUMEA CEDEX.

#### **Etat contenant diverses informations sur la copropriété :**

La note de renseignements, contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 17 Février 1995 sur la copropriété, a été délivrée par le Syndic à la date du **29 mars 2022**.

Cette note est demeurée annexée après visa par le REQUERANT.

**Annexe 3**

#### **Convention relative aux charges courantes de copropriété et aux travaux**

Le REQUERANT réglera, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire associé soussigné, au Syndic au moyen des fonds provenant de l'adjudication la quote-part des charges de copropriété due jusqu'au jour de l'adjudication en ce compris le coût des travaux de copropriété décidés avant l'adjudication, que ces travaux aient été exécutés ou même partiellement exécutés.

RM

p6

L'**ACQUEREUR** supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'adjudication et le coût des travaux qui pourraient être décidés à compter de l'adjudication.

**Convention des parties sur le fonds de roulement**

Le **REQUERANT** déclare qu'il existe un fonds de roulement, lequel sera appelé auprès de l'**ACQUEREUR** par le syndic de copropriété, et remboursé par ce dernier au **REQUERANT**.

**Convention des parties sur les procédures**

Le **REQUERANT** déclare, sous toutes réserves et à sa connaissance, qu'il n'existe actuellement aucune procédure.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **REQUERANT** dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **REQUERANT**. En conséquence, le **REQUERANT** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au **BIEN MIS EN VENTE**.

Toutes les autres actions, si elles venaient à se révéler en cours au jour des présentes, seront exclusivement supportées par le **REQUERANT**.

**Election de domicile pour l'opposition du syndic**

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire soussigné.

**NON-OBTENTION DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le **REQUERANT** atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

III- Qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **REQUERANT**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la mutation qui lui sera notifié par les soins du Notaire soussigné, le certificat de l'article 20 n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic dans le délai de quinze jours suivant le paiement de l'intégralité du prix de vente. Il est précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, l'avis de mutation doit être notifié dans ce même délai aux syndicats de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

IV- Que le **REQUERANT** s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'**ACQUEREUR** de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

**ARTICLE 33 - URBANISME**

Il a été obtenu, en vue de l'adjudication, une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de NOUMEA, le 28 mars 2022, sous le dossier n°98818 2022 RU 00377, et indique ce qui suit littéralement repris :

*pb*

*ris*

**« 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) – UB1 – Zone résidentielle d'habitat mixte

Rendu public le 19 juillet 2019

Approuvé le 13 février 2020

Modifié le 20 octobre 2021

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

- Servitudes de Défense Nationale.
- Servitudes météorologiques.

**C - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN :**

Néant.

**D - DROIT DE PREEMPTION :**

Néant.

**E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Parcelle soumise aux règles de stationnement relatives au secteur suivant : SECTEUR III SUD. »

**ARTICLE 34 - ASSAINISSEMENT**

Sont rappelées les dispositions du Règlement de l'Assainissement (RA) de la ville de NOUMEA applicable depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Le **REQUERANT** déclare que la résidence LA CAPELIERE est raccordée aux réseaux séparatifs d'assainissement publics.

Une attestation de conformité du raccordement a été délivrée par la Mairie de NOUMEA le 4 juillet 2019.

**ARTICLE 35 - SITUATION LOCATIVE**

Le **REQUERANT** déclare que le **BIEN MIS EN VENTE** est actuellement libre de toute location ou occupation.

**ARTICLE 36 - SERVITUDES**

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans les droits et obligations du **REQUERANT** eu égard aux servitudes qui pourraient grever le **BIEN MIS EN VENTE**, le **REQUERANT** déclarant qu'à sa connaissance et sous toutes réserves le bien n'est grevé d'aucune servitude autres que celle pouvant résulter de la situation d'urbanisme, des documents organiques du lotissement, ou des stipulations du règlement de copropriété.




### ARTICLE 37 - SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le Service de la publicité foncière de NOUMEA le 21 février 2022 du chef du de cujus révèle une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au Service de la Publicité Foncière de NOUMEA le 21 juin 2011, au profit de Monsieur Bertrand **CARUEL** et Madame Christine **RIVIERE**, en vertu d'un acte reçu par Maître Antoine **BERGEOT**, Notaire associé à Nouméa, le 27 mai 2011, pour sureté de la somme de 15.095.465 F-CFP,

Le **REQUERANT** s'engage à rapporter mainlevée de cette inscription à ses frais exclusifs (par prélèvement sur le prix de vente) dans les meilleurs délais.

### ARTICLE 38 - 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

En ce qui concerne les visites, le **REQUERANT** précise qu'elles auront lieu sur place après prise d'un rendez-vous aux numéros ci-dessous :

- 25.76.67
- 25.75.40

Le **REQUERANT** fera procéder lui-même aux visites.

#### Date et lieu

L'Adjudication est fixée au jeudi 28 avril 2022 à 9 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.

#### Mise à prix

La mise à prix est fixée à **SEPT MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE (7.500.000 F-CFP)** et en cas de carence d'enchères la mise à prix sera portée immédiatement à **SEPT MILLIONS DE FRANCS PACIFIQUE (7.000.000 F-CFP)**.

#### Consignation

Le montant de la consignation est de **UN MILLION DE FRANCS PACIFIQUE (1.000.000 F-CFP)**.

### ARTICLE 39 - REQUISITION – POUVOIR

Sous les conditions et **MISE A PRIX** sus-exprimées, le **REQUERANT** requiert le **NOTAIRE** :

- De faire effectuer toutes insertions et publicités ;
- Et de procéder à l'adjudication.

En outre, le **REQUERANT** donne pouvoir à tout cleric du **NOTAIRE** à l'effet de :

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.

RL

RL

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 **REQUERANT** 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.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

#### **ARTICLE 40 - 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.

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](mailto:accueil@notaires-associes.nc).

RL

RL

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-trois pages**



**Comprenant**

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

**Paraphes**

RG TD

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, le **REQUERANT** a signé le présent acte avec le notaire.

<p><b>REQUERANT</b> Représenté par Monsieur Frédéric <b>DUPLANT</b></p>	
<p><b>NOTAIRE SOUSSIGNE</b> Maitre Raphaël <b>GIRARD</b></p>	

- 1 AVR. 2022

Fungétre à Nouméa, le .....

F° 180 N° 2320 Ind. 336/1 .....

Reçu : SEPT MILLE FRANCS

GIRARDIN  
Responsable des services fiscaux







**Ordonnance sur requête**

Rectificative  
N° 22/0091

Nous, Eric L'HELGOUALC'H, président du tribunal de première instance de Nouméa ;

Assisté de Mme Brigitte LAPORTE ;

Vu la requête aux fins de déclaration de succession vacante de **Marie Madeleine Marcelline du Mesnil d'Engente** née le 17 juillet 1954 à Tananarive (Madagascar) et décédée le 1<sup>er</sup> août 2018 à Dumbéa (Nouvelle-Calédonie), déposée au greffe le 2 novembre 2021 par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble résidence Capelière à Nouméa, et les pièces à l'appui ;

Vu les articles 809 à 810-11 du Code civil ;

Vu l'acte de décès n° 318 ;

Acceptant les motifs déclarés dans la requête.

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé soussigné le Tsch et us

deux mille vingt francs

**PAR CES MOTIFS**

- **Déclarons** vacante la succession de **Marie Madeleine Marcelline du Mesnil d'Engente** née le 17 juillet 1954 à Tananarive (Madagascar) et décédée le 1<sup>er</sup> août 2018 à Dumbéa (Nouvelle-Calédonie),

- **Nommons** en qualité de curateur le service du domaine de la Nouvelle-Calédonie,

- **Disons** que le curateur pourra exercer tous les droits et pouvoirs prévus par la loi aux articles 809 à 810-6 du Code civil,

- **Précisons** qu'il pourra, notamment, effectuer les opérations suivantes :

- faire procéder, par un commissaire-priseur judiciaire, un huissier, un notaire ou un fonctionnaire assermenté appartenant à l'administration chargée du domaine, à un inventaire estimatif dressant article par article l'actif et le passif de la succession, l'établissement de cet inventaire faisant l'objet d'un avis au tribunal soumis à la même publicité que la présente décision,

- prendre possession des valeurs et autres bien détenus par des tiers et de poursuivre le recouvrement des sommes dues à la succession,

- poursuivre éventuellement l'exploitation de l'entreprise individuelle dépendant de la succession, qu'elle soit commerciale, industrielle, agricole ou artisanale,

- après prélèvement des frais d'administration, de gestion et de vente, consigner les sommes composant l'actif de la succession ainsi que les revenus des biens et les produits de leur réalisation, en cas de poursuite de l'activité de l'entreprise, consigner seules les recettes qui excèdent le fonds de roulement nécessaire au fonctionnement de celle-ci,

- exercer l'ensemble des actes conservatoires et d'administration à l'issue du délai prévu à l'article 810-1 du Code civil,

- procéder à la vente ou faire procéder à la vente des biens jusqu'à l'apurement du passif,

Enregistré à Nouméa, le - 1 AVR 2022

Reçu : SEPT MILLE FRANCS

GUY PAIN  
Receveur des services fiscaux



- céder les immeubles si le produit prévisible de la vente des meubles apparaît insuffisant,
- procéder ou faire procéder à la vente des biens dont la conservation est difficile ou onéreuse, alors même que leur réalisation n'est pas nécessaire à l'acquittement du passif,
- payer les créancier de la succession jusqu'à concurrence de l'actif,
- sans attendre le projet de règlement du passif, payer les frais nécessaires à la conservation du patrimoine, les frais funéraires et de dernière maladie, les impôts dus par le défunt, les loyers et autres dettes successorales dont le règlement est urgent,
- dresser un projet de règlement du passif, prévoyant le paiement des créances dans l'ordre prévu à l'article 796 du Code civil ; le publier par insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales diffusé dans le ressort du tribunal,
- réaliser en vue du règlement du passif héréditaire la totalité de l'actif mobilier (fonds de commerce, meubles meublants, livrets de Caisse d'épargne, valeurs de bourse nominative ou au porteur, etc.), et immobilier,
- souscrire la déclaration de succession et acquitter les droits de mutation par décès,
- consentir la délivrance de legs,
- réaliser l'actif pour le répartir ensuite entre d'éventuels ayants droit, après l'acquittement du passif et représenter seul la succession, tant en demande qu'en défense,
- notifier aux héritiers connus le projet de réalisation,
- consigner le produit net de la réalisation de l'actif subsistant,
- rendre compte des opérations effectuées.
- **Ordonnons** les mesures de publicité prévues par la loi,
- **Laissons** les dépens à la charge de la Nouvelle-Calédonie.

Fait à Nouméa le 14 février 2022,

Le président du Tribunal



D.S.F  
Service du domaine

01 MAR. 2022

2022 - DSF - 13 841 / F.D

Géomètre-Expert Leonel GONÇALVES

**LOI CARREZ  
GARANTIE DE SURFACES**

Référence: Z.02.22/3

Situation du logement:

Nouméa  
Baie des Citrons  
Lot 51 du lotissement Nething  
Résidence La Capelière  
8 rue Auguste Page  
Lot de copropriété n° 57  
2ème étage, à gauche sur le palier de distribution

**Propriété de la succession de  
Mme du Mesnil D'Engente**

Annexe à la minute d'un acte  
reçu par le Notaire associé  
soussigné le François  
deux mille

Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )
Pièce principale avec placard et coin cuisine	22.0
Dressing room	1.6
Salle de bains	3.9
<b>TOTAL</b>	<b>27.5</b>
Balcon sur séjour	0.7
Balcon sur coin cuisine	2.6

Je, soussigné, garantis la surface privative du logement au titre de la loi Carrez, à vingt sept mètres carré cinquante.

Fait pour valoir et servir ce que de droit, à Nouméa le 25/02/2021.

**Leonel GONÇALVES**  
Géomètre Expert

Enregistré à Nouméa, le 1 AVR. 2022

F° No. N° 2320 Bord 336/4  
Reçu : SEPT MILLE FRANCS  
GIL PAIN  
Receveur des services fiscaux

Nota Bene: la présente garantie de surfaces est délivrée au profit de la succession de Mme Du Mesnil D'Engente, mais ne l'est pas au profit des propriétaires ultérieurs du lot de copropriété.

MUTATIONS DE LOTS DE COPROPRIETE  
RENSEIGNEMENTS PREALABLES DU SYNDIC  
(Article 5 du Décret n° 66.223 du 17 Mars 1967)

DEMANDE EN DATE DU : 25 mars 2022  
(à envoyer au moins 15 jours avant la date prévue de la signature de l'acte)

NOTAIRE DEMANDEUR	SYNDIC (destinataire)
SCP Philippe BERNIGAUD, Antoine BERGEOT, Emmanuel CHENOT et Raphaël GIRARD, Notaires associés, Le Rougemont, 85, Route de l'Anse Vata (BP 9175 - 98807 NOUMEA CEDEX )  <b>Dossier numéro 144727</b> Clerc Raphael GIRARD - r.girard@notaires-associes.nc Françoise ALBERTO - f.alberto@notaires-associes.nc	<b>VERON SYNDIC</b> <b>BP 486</b> <b>98845 NOUMEA CEDEX</b>  Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé soussigné le <u>Sept 15 2022</u> <u>Paris</u> deux mille <u>sept cent</u>

COPROPRIETAIRE (nom et adresse)	COPROPRIETE (adresse)
Madame Marie du MESGNIL d'ENGENTE, en son vivant, demeurant à NOUMEA (98800), 8 rue Auguste Page, Appartement 18, la Capelière,	NOUMEA (98800), 8, rue Auguste Page, Résidence LA CAPELIERE,

N° DES LOTS	MILLIEMES	DATE ENVISAGEE DE LA MUTATION
22 (cellier)	6/10.000èmes	31 mars 2022
28 (parking)	25/10.000èmes	
57 (studio)	387/10.000èmes	

I - REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

- reçu par Maître Roger Rolland notaire à Nouméa le 7/01/1974

Enregistré à Nouméa, le 1 AVR 2022

F° 180 N° 2320 Bord. 236/1

le Recu : SEPT MILLE FRANCS

GILAIN  
Receveur des services fiscaux

- MODIFICATIFS EVENTUELS

- reçu par Maître ..... notaire à .....

II - ASSURANCES

- COMPAGNIE ALLIANZ ASSURANCE

- ADRESSE DU SIEGE 71 Rue Charlevoix BP 759 98845 NOUMEA CE

- AGENT (Nom et adresse) .....

- POLICE (N° - Date) CS00000006344

- TYPE D'ASSURANCE Multirisque du particulier et du professionnel

III - ASSEMBLEES GENERALES

- DATE DE LA DERNIERE A.G. 01/12/2021

(copie procès-verbal de séance à joindre)

- DATE PREVUE DE LA PROCHAINE A.G. 2022

(copie convocation et ordre du jour à joindre éventuellement)

IV - RENSEIGNEMENTS DIVERS CONCERNANT LA COPROPRIETE

IV 1 - DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE... pc n° 1877 en Date du 8/06/1973

IV 2 - ARRETE DE PERIL OU INSALUBRITE ..... OUI  NON

IV 3 - EXISTENCE D'EMPRUNT AU TITRE DE LA COPROPRIETE ..... OUI - NON

IV 4 - PROCEDURES EN COURS... Succession Jalaut ..... OUI - NON

Dans l'affirmative, objet :

V - TRAVAUX DE COPROPRIETE

- a - Travaux décidés par A. G. et exécutés ..... OUI - NON

- Nature .....

- Quote-part due par le copropriétaire.....

- b - Travaux décidés par A. G. et en cours d'exécution... Mix aux forme électriques  NON

- Nature .....

- Quote-part prévisionnelle du copropriétaire.....

- Date et montant des appels de fonds :

- .....

- .....

- Fonds de réserve constitué.....

- c - Travaux décidés par A. G. et non exécutés .....  NON

- Nature AF PROCEDURE SUCC. DU MESNIEU + AF SOLIDARITE

- Quote-part prévisionnelle du copropriétaire.....

- Date et montant des appels de fonds :

- OK 3 AF fait

- .....

- Fonds de réserve constitué.....

VI - CHARGES DE COPROPRIETE

- Date de l'exercice comptable : du 01/10 au 30/09

- Répartition du dernier exercice : 01/10/2020 - 30/09/2021 FAITE NON FAITE

- Solde débiteur de l'exercice précédent... Solde au 28/04/2022 = 916.680 XPF

- Date et montant des appels de fonds :

- .....

- .....

- Quote part sur provision permanente.....

- Estimation des dépenses non liquidées.....

- Frais gestion dossier mutation (dont T.S.S.)... 26.500 XPF

- Provision sur frais acte extrajudiciaire.....

VII - TOTAL GENERAL

Somme due par le copropriétaire

VIII - A DEDUIRE

Versements du copropriétaire sus-nommé pendant l'exercice en cours.....

IX - RESTE A REGLER

Voir décompte

**X - FONDS DE RESERVE - FONDS DE ROULEMENT**

A FONDS DE RESERVE :

Si oui, montant :

OUI - NON

B FONDS DE ROULEMENT : 30.036XFF

OUI - NON

Si oui, montant :

*Montants de remboursement :*

**ACTE EXTRAJUDICIAIRE** (Loi n°65.557 du 10 Juillet 1965 - Art. 20)

Dans le cas où le compte de la copropriété serait crédité du montant de l'opposition du syndic lors de la notification de la mutation, les frais de l'acte extrajudiciaire peuvent être déduits.

LE CERTIFICAT de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 ne pourra être délivré par le syndic qu'après assésiment par le syndic des copropriétaires des sommes liquidées et exigibles.

**SANS CONVENTION CONTRAIRE ET CONSIGNATIONS DES FONDS CORRESPONDANTS PAR LE VENDEUR**, l'acquéreur supportera les sommes mises en recouvrement à compter du jour de la signature de l'acte authentique, quelle que soit la date d'entrée en jouissance.

DATE DE LA REPONSE

CACHET DU SYNDIC

23/03/2022

**VEROM SYNDIC**  
12 rue de St Quentin - Quartier latin  
75004 - 75005 Paris  
☎ (01) 26 13 20  
RUE: 026 594.04 - Courriel: 76 1-3

N.B. - La présente note de renseignements est envoyée en deux exemplaires.

- l'un devra être retourné au Notaire sus-mentionné, revêtu de la signature et du cachet du Syndic.
- l'autre sera conservé par le Syndic.