

# SARL Résidence Les Pavillons d'Eugénie

## Déclaration ICPE relative à la station d'épuration d'un Etablissement d'Hébergement Pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)

### Résidence Les Pavillons d'Eugénie

Avril 2017

DEPARTEMENT: Environnement

Rapport n°: A001.17001.001



Agence Nouméa • 1Bis rue Berthelot, BP 3583, 98846 Nouméa Cedex  
Tél. (687) 28 34 80 • Fax (687) 28 83 44 • [secretariat@soproner.nc](mailto:secretariat@soproner.nc)

Le système qualité de GINGER SOPRONER est certifié ISO 9001-2008 par



## Évolution du document

Vers.	Date	Chef de projet	Ingénieur d'études	Description des mises à jour
1	Avril 2017	Nicolas GUIGUIN	Julie GRIMA	Création du document

## Sommaire

<b>I.</b>	<b>Formulaire de déclaration .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Détails relatifs à la demande .....</b>	<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Présentation du projet .....</b>	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>Identité du pétitionnaire et renseignements sur le terrain.....</b>	<b>9</b>
2.1	Renseignements concernant le demandeur.....	9
2.2	Renseignements concernant le propriétaire du terrain.....	10
2.3	Renseignement concernant le terrain .....	10
<b>3.</b>	<b>Cadre du document.....</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Volume de l'activité.....</b>	<b>11</b>

## Liste des illustrations

Figure 1 : Plan de situation du projet.....	9
Figure 2 : Plan de terrassement .....	10
Figure 3 : Plan des réseaux humides et emplacement de la STEP .....	12

## Liste des annexes

Annexe I : Kbis et Ridet des sociétés HB 214 et Résidence Les Pavillons d'Eugénie.

Annexe II : Compromis de vente entre ces deux sociétés.

Annexe III : Plans réglementaires.

# I. FORMULAIRE DE DECLARATION

Réf : F15024.02

Direction de l'Environnement (DENV)  
Centre administratif de la province Sud  
(CAPS)  
Artillerie - 6, route des Artifices  
Baie de la Moselle  
BP L1, 98849 Nouméa cedex  
  
Tél. 20 34 00 - Fax 20 30 06  
denv.contact@province-sud.nc

## FORMULAIRE DE DECLARATION AU TITRE DE LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX ICPE

(Articles 414-1 et suivants du code de l'environnement de la province Sud)

### ATTENTION

Dossier établi en deux (2) exemplaire papier accompagné d'une (1) version numérique à déposer contre récépissé de dépôt ou à envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention du président de l'Assemblée de province.

Direction de l'Environnement  
Service des Installations Classées, des Impacts Environnementaux et des Déchets (SICIED)  
Centre administratif de la province Sud  
Pour tout renseignement, contacter le SICIED  
Tél : 20 34 00 Courriel : denv.contact@province-sud.nc

\* **EXPLOITATION CONCERNÉE** : Etablissement d'Hébergement Pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) - Résidence Les Pavillons d'Eugénie

## IDENTITE DU DECLARANT

### Vous êtes un particulier

\* Civilité :  Madame  Monsieur

\* Nom de famille : \_\_\_\_\_ Nom de naissance : \_\_\_\_\_

\* Prénom(s) : \_\_\_\_\_

\* Nationalité : \_\_\_\_\_

### Vous êtes une personne morale

\* Raison sociale ou appellation commerciale : SARL Résidence Les Pavillons d'Eugénie

\*  N° de Ridet  N° RC  N° RM : 1 335 587.001

Aucun numéro attribué

### Représentant légal (signataire de la déclaration)

\* Civilité :  Madame  Monsieur

\* Nom de famille : Cévaër Nom de naissance : \_\_\_\_\_

\* Prénom(s) : Xavier

\* Nationalité : Française

### Responsable de suivi du dossier (si différent du représentant légal)

\* Civilité :  Madame  Monsieur

\* Nom de famille : Jarcet Nom de naissance : \_\_\_\_\_

\* Prénom(s) : Philippe

\* Nationalité : Française

\* Fonction : architecte

**À joindre : copie des statuts enregistrés, copie extrait K-bis récent, pièce justifiant la qualité en tant que représentant du déclarant**

## COORDONNEES DU DECLARANT

\* Adresse de correspondance : 610 rue des Trois Banians

Complément d'adresse : Robinson

Boîte postale : BP 2275 \* Commune : Nouméa Cedex

\* Code postal et libellé : 98845 \* Pays : Nouvelle Calédonie

\* Téléphone (fixe et/ou mobile) : 250186

Courriel : tsevetre@hcm.nc Fax : \_\_\_\_\_

### LOCALISATION DE L'INSTALLATION

- \* Commune : Païta
- \* Zone PUD : Zone AU1A / Les 3 Vallées au PUD de Païta
- \* N° rue / N° lot et nom lotissement : Lot 521, route de la Quarantaine – Lotissement « Les Trois Vallées »
- \* Références cadastrales : 439228-2714
- \* Coordonnées du centre de l'installation (RGNC 91-93) : X = 439212.9 Y = 228717.2

### \* ACTIVITE FAISANT L'OBJET DE LA DECLARATION

Nature et volume des activités	Rubrique de la nomenclature associée	Classement D : régime de déclaration NC : activité non classée
Ouvrage de traitement et dépuración des eaux usées domestiques - STEP : 70 EH	2753	D

### FINALISATION DE LA DECLARATION

\* Fait à Nouméa, le (jj/mm/aaaa) 19/04/2017

\* Signature du déclarant :

Insérer une signature 

Toute déclaration fautive ou mensongère est passible des peines prévues par l'article 441-7 du code pénal (un an d'emprisonnement et 1 819 000 F d'amende)

Envoyer

\*Champs obligatoires

Direction de l'Environnement (DENV)  
6, route des Artifices  
BP L1, 98849 Nouméa cedex  
Tel : 20 34 00 – Fax 20 30 06  
denv.contact@province-sud.nc

#### DOCUMENTS À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT

- Copie des statuts enregistrés ou toutes autres pièces justifiant de l'existence légale de la personne morale
- Copie d'un extrait K-Bis établi depuis moins de 6 mois
- Pièce(s) justifiant que le déclarant a qualité pour présenter le dossier (délibération du Conseil d'Administration, statuts de la société indiquant les pouvoirs du P.D.G. ou du gérant, ...)
- Formulaire de déclaration dûment complété
- Un plan orienté à l'échelle appropriée sur lequel sont indiqués l'emplacement de l'installation projetée, et dans un rayon de 100 mètres, l'occupation du sol, les activités et la vocation des bâtiments, les établissements recevant du public, les voies de communication, les hydrants (PI ou BI), les plans d'eau et les cours d'eau.
- Un plan de situation orienté et légendé, à l'échelle appropriée avec indication des zones de stockage, des moyens de lutte contre l'incendie de l'établissement, de l'assainissement lié à l'établissement (tracés des réseaux et ouvrages de traitement des effluents, avec mention du type de traitement et du dimensionnement et indication de la connexion à une station d'épuration ou au milieu naturel).

## II. DETAILS RELATIFS A LA DEMANDE

## 1. Présentation du projet

La résidence Les Pavillons d'Eugénie est un Etablissement d'Hébergement Pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 60 lits. Il s'agit d'un établissement recevant du public de type J « Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées ».

La parcelle du projet, lot 521 du Lotissement « Les Trois Vallées » à Païta, se situe à l'angle de la route de la Quarantaine et de l'allée du Vétivier.

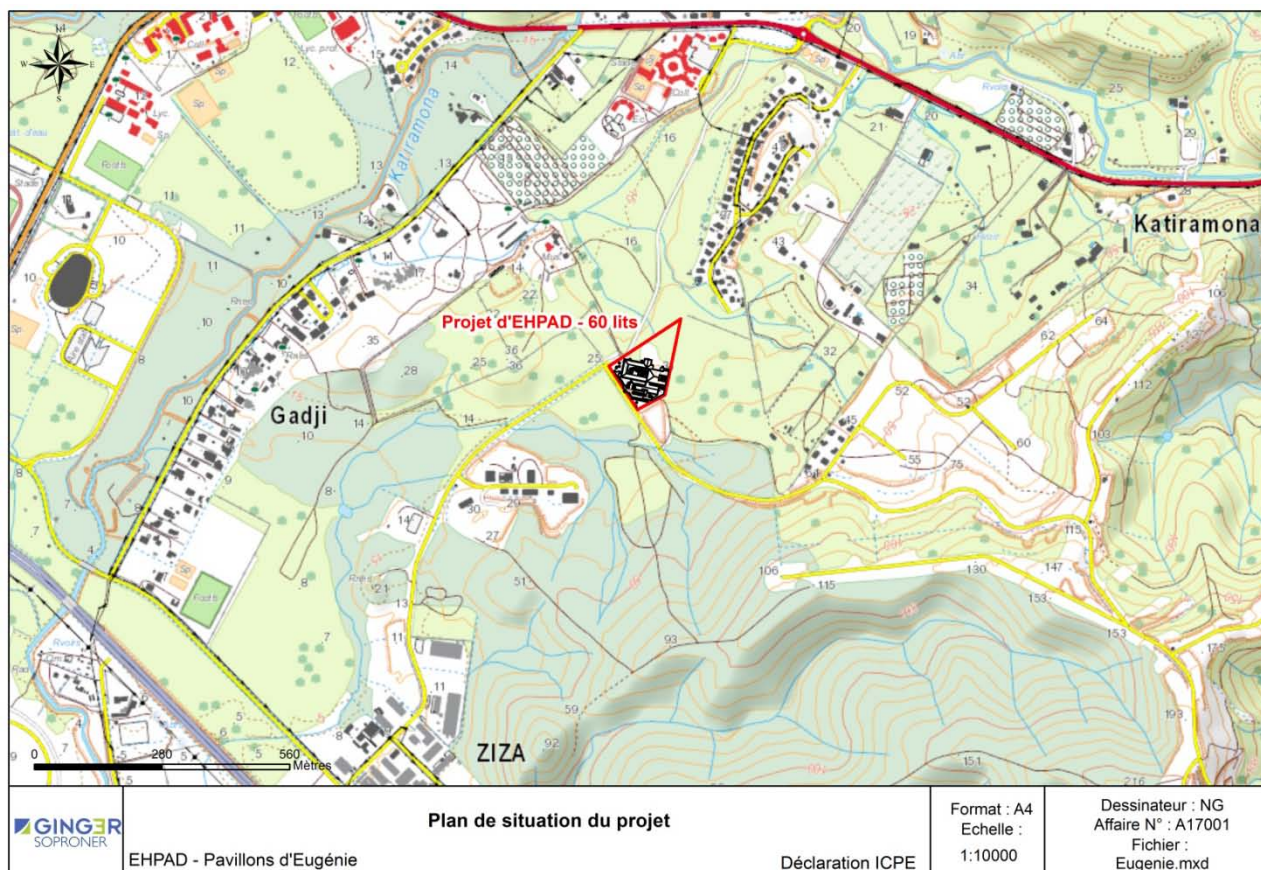


Figure 1 : Plan de situation du projet

## 2. Identité du pétitionnaire et renseignements sur le terrain

### 2.1 Renseignements concernant le demandeur

DEMANDEUR	
Personne morale	SARL Résidence Les Pavillons d'Eugénie
Noms et prénoms	Thomas Sevêtre
Commune	NOUMEA
Adresse	610 rue des Trois Banians – Robinson – 98 809 MONT DORE
Adresse mail et téléphone	<a href="mailto:tsevetre@hcm.nc">tsevetre@hcm.nc</a> - 25 01 86

## 2.2 Renseignements concernant le propriétaire du terrain

Un compromis de vente a été signé le 4 et 5 avril 2017 entre la Société en Nom Collectif HB 214 (le « Vendeur ») et la Société dénommée Résidence Les Pavillons d'Eugénie (l' « acquéreur ») concernant la parcelle n° lot 521.

Le compromis de vente est joint en Annexe II, le Kbis et Ridet des ces deux entités en Annexe I.

FUTUR PROPRIETAIRE DU TERRAIN	
Nom	SARL Résidence Les Pavillons d'Eugénie
Adresse	610 rue des Trois Banians – Robinson – 98 809 MONT DORE
Adresse mail et téléphone	<a href="mailto:tsevetre@hcm.nc">tsevetre@hcm.nc</a> - 25 01 86

## 2.3 Renseignement concernant le terrain

TERRAIN	
Commune	PAITA
Adresse	Lot 521, route de la Quarantaine – Lotissement « Les Trois Vallées » à Païta
Lotissement	Les 3 Vallées
N° inventaire cadastrale	439228-2714
N° Lot	521
Section	Païta
Surface	01ha 52a 05ca
Coordonnées du centre de l'installation (RGNC 91-93)	X = 439212.9 Y = 228717.2



### 3. Cadre du document

Le projet d'EHPAD – 60 lits va être construit et exploité par la SARL Résidence Les Pavillons d'Eugénie.

Une mini station de traitement pour l'épuration des eaux usées est nécessaire pour mener à bien ce projet situé dans le lotissement Les 3 Vallées.

Conformément au code de l'environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), cette installation nécessite une déclaration.

La nature et le volume des activités justifiant ce classement sont repris dans le tableau ci-après en distinguant :

- les activités soumises à déclaration (Régime D) ;
- pour mémoire les activités au-dessous du seuil de classement (Régime NC).

**Tableau 1 : Nomenclature des installations classées**

NOMENCLATURE INSTALLATIONS CLASSEES				
Désignation de l'activité	Rubrique	Capacité de l'activité	Seuil	Régime
Ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduaires domestiques ou assimilées	2753	70 eH	50 eH < X < 250 eH	D

En l'état du projet, le type de procédé et son exploitant ne sont à ce jour pas retenus (consultation à venir). Un porter à connaissance viendra donc compléter ce dossier dès que ces éléments seront connus.

### 4. Volume de l'activité

Le présent dossier de déclaration concerne uniquement l'exploitation d'une station de traitement des eaux usées pour l'EHPAD Les Pavillons d'Eugénie. Sur la base des ratios indiqués dans le code de l'environnement de la province sud cette mini-STEP sera dimensionnée pour 70 EH. Les hypothèses prises en compte pour dimensionner le dispositif de traitement des eaux résiduaires du site sont les suivantes :

**Tableau 2 : Calcul de la capacité de la mini-STEP**

Occupant / personnel	nb	eq/EH	Total EH
Chambres - Résidents	60	1	60
Cuisine	3	0,5	1,5
Service repas	2	0,5	1
Entretien	2	0,5	1
Medecin IDE	1	0,5	0,5
Medecin traitant	1	0,5	0,5
Pharmacien	1	0,5	0,5
Infirmière	1	0,5	0,5
Coiffeur	1	0,5	0,5
Directeur	1	0,5	0,5
Comptable	1	0,5	0,5
Accueil	1	0,5	0,5
Psycho	1	0,5	0,5
Kiné	1	0,5	0,5
Animateur	1	0,5	0,5
Visiteurs	20	0,05	1
<b>Total ministep en eq/eH</b>			<b>70</b>



# ANNEXES

# **ANNEXE A**

## **Kbis et Ridet de SNC HB 214 et de la SARL Les Pavillons d'Eugénie**

## SITUATION AU RIDET

Le 5 avril 2017

HB 214

BP 2275  
98846 NOUMEA CEDEX

### Situation de l'entreprise

Inscrite depuis le 7 octobre 2008

Numéro RID **0 919 316**  
Désignation **HB 214**

Sigle, Nom commercial

Forme juridique Société en nom collectif

### Situation de l'établissement

Inscrit depuis le 7 octobre 2008

Numéro RIDET **0 919 316.001**

Enseigne

Adresse *4 rue Paul Montchovet  
Baie des Citrons  
Nouméa*

Activité principale exercée (APE) Lotisseur, marchand de biens

Code APE\* **68.10Z** *Activités des marchands de biens immobiliers*

Activités secondaires éventuelles

Promotion constructeur.

\*Code APE = Classification statistique dans la nomenclature d'activité de Nouvelle-Calédonie (NAF rev.2)

**Important :** *L'attribution par l'ISEE, à des fins statistiques, d'un code caractérisant l'activité principale exercée (APE) en référence à la nomenclature d'activité ne saurait suffire à créer des droits ou des obligations en faveur ou à charge des unités concernées (délibération n° 9/CP du 6 mai 2010 portant approbation des nomenclatures d'activités et de produits de Nouvelle Calédonie).*

*Le numéro RIDET doit figurer obligatoirement sur tous vos papiers commerciaux.*

***En cas de désaccord avec l'un quelconque des renseignements portés sur cet avis, veuillez prendre contact avec le centre de formalités des entreprises compétent.***

## Extrait Kbis

### IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Extrait du 27 Décembre 2016

#### IDENTIFICATION

Dénomination sociale : SOCIETE EN NOM COLLECTIF HB 214  
Numéro d'identification : R.C.S. NOUMEA 2008 B 919 316 (2008 B 771)  
Date d'immatriculation : 30 Octobre 2008

#### RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA PERSONNE MORALE

Sigle : snc HB 214  
Forme juridique : Société en nom collectif  
Capital : 100 000.00 XPF (fixe)  
Adresse du siège : 4, rue Paul Monchovet - 98845 Nouméa  
Objet social : (Voir statuts)  
Durée de la société : 99 ans du 30 Octobre 2008 au 29 Octobre 2107  
Date de clôture de l'exercice : 31 Décembre  
Journal d'annonces légales : Les nouvelles calédoniennes, le 21 Octobre 2008

#### ADMINISTRATION

Gérant : Monsieur CEVAER Xavier Georges Charles Nicolas,  
né(e) le 22 Avril 1968 à TOULOUSE, de nationalité FRANCAISE  
demeurant 10, rue Monchovet Immeuble Beautemps Beauprè Baie des Pêcheurs - 98800 Nouméa

Associé : DOGO  
R.C.S. 2002 B 674 234 (2002 B 424)  
Société à responsabilité limitée  
04, rue Eiffel - Ducos - 98800 Nouméa

Associé : HCM  
R.C.S. 2001 B 628 560 (2001 B 272)  
Société à responsabilité limitée  
4, rue Eiffel - Ducos - 98800 Nouméa

Commissaire aux comptes titulaire : MCA AUDIT  
R.C.S. NOUMEA 2013 B 1 200 633 (2013 B 914)  
Société à responsabilité limitée  
16, route du Vélodrome - (BP 8277 - 98807 NOUMEA CEDEX) - 98800 Nouméa

Commissaire aux comptes suppléant : SOFICAU AUDIT  
R.C.S. NOUMEA 2015 B 1 275 528 (2015 B 481)  
Société à responsabilité limitée  
96, rue Bénébig - Vallée des Colons - (BP 1552 - 98845 NOUMEA CEDEX) - 98800 Nouméa

#### RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse : 4, rue Paul Monchovet - 98845 Nouméa  
Date de début d'exploitation : 11/09/2008  
Activité : Toute activité de promoteur-construction, marchand de biens, lotisseur  
Origine de l'activité ou de l'établissement : Création  
Mode d'exploitation : Exploitation directe

#### ANNEXES

21 Novembre 2013 - N°SB-5685 : Nomination de commissaires aux comptes, à compter du 01/01/13.

#### OBSERVATIONS

La société n'est ni en sauvegarde ni en redressement ni en liquidation judiciaire

---

FIN DE L'EXTRAIT COMPRENANT

2

PAGE(S)

TOUTE MODIFICATION OU FALSIFICATION DU PRESENT EXTRAIT EXPOSE A DES POURSUITES PENALES. SEUL LE GREFFIER EST LEGALEMENT HABILITE A DELIVRER DES EXTRAITS SIGNES EN ORIGINAL. TOUTE REPRODUCTION DU PRESENT EXTRAIT, MEME CERTIFIEE CONFORME, EST SANS VALEUR.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME ET DELIVRE LE

27/12/2016



## SITUATION AU RIDET

Le 5 avril 2017

**Certificat provisoire valable  
jusqu'à la date présumée de  
début de l'activité : 01/12/2016**

RESIDENCE LES PAVILLONS D'EUGENIE

BP 866  
98810 Mont-Dore

### Situation de l'entreprise

Inscrite depuis le 16 novembre 2016

Numéro RID **1 335 587**  
Désignation **RESIDENCE LES PAVILLONS D'EUGENIE**

Sigle, Nom commercial

Forme juridique Société à responsabilité limitée (SARL)

### Situation de l'établissement

Inscrit depuis le 16 novembre 2016; EN PROJET

Numéro RIDET **1 335 587.001**

Enseigne

Adresse *610 rue des Trois Banians  
Robinson  
Mont-Dore*

Activité principale exercée (APE) Hébergement pour personnes âgées dépendantes

Code APE\* **87.30A** Hébergement social pour personnes âgées

Activités secondaires éventuelles

\*Code APE = Classification statistique dans la nomenclature d'activité de Nouvelle-Calédonie (NAF rev.2)

**Important :** L'attribution par l'ISEE, à des fins statistiques, d'un code caractérisant l'activité principale exercée (APE) en référence à la nomenclature d'activité ne saurait suffire à créer des droits ou des obligations en faveur ou à charge des unités concernées (délibération n° 9/CP du 6 mai 2010 portant approbation des nomenclatures d'activités et de produits de Nouvelle Calédonie).

Le numéro RIDET doit figurer obligatoirement sur tous vos papiers commerciaux.

**En cas de désaccord avec l'un quelconque des renseignements portés sur cet avis, veuillez prendre contact avec le centre de formalités des entreprises compétent.**

**Extrait Kbis**

**IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**

Extrait du 06 Décembre 2016

**IDENTIFICATION**

*Dénomination sociale :* RESIDENCE LES PAVILLONS D'EUGENIE  
*Numéro d'identification :* R.C.S. NOUMEA 2016 B 1 335 587 (2016 B 684)  
*Date d'immatriculation :* 18 Novembre 2016

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA PERSONNE MORALE**

*Forme juridique :* Société à responsabilité limitée  
*Capital :* 200 000.00 XPF (fixe)  
*Adresse du siège :* 610, rue des Trois Banians - Robinson - 98809 Mont-Dore  
*Durée de la société :* 99 ans du 18 Novembre 2016 au 17 Novembre 2115  
*Date de clôture de l'exercice :* 31 Décembre  
*Dépôt de l'acte au greffe :* le 18 Novembre 2016  
*Journal d'annonces légales :* ACTU.NC, le 27 Octobre 2016

**ADMINISTRATION**

*Gérant* Monsieur CEVAËR Xavier Georges Charles Nicolas  
né(e) le 22 Avril 1968 à TOULOUSE (31), de nationalité FRANCAISE  
demeurant 2, rue Jean-Baptiste Morault - Anse Vata - 98800 Nouméa

*Gérant* Monsieur ARGYRIADES Jean-Paul  
né(e) le 04 Janvier 1955 à ALGER - Pays : ALGERIE, de nationalité FRANCAISE  
demeurant 610, rue des Trois Banians - Robinson - 98809 Mont-Dore

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

*Adresse :* 610, rue des Trois Banians - Robinson - 98809 Mont-Dore  
*Date de début d'exploitation :* 20/10/2016  
*Activité :* Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.  
*Origine de l'activité ou de l'établissement :* Création  
*Mode d'exploitation :* Exploitation directe

FIN DE L'EXTRAIT COMPRENANT 1 PAGE(S)

TOUTE MODIFICATION OU FALSIFICATION DU PRESENT EXTRAIT EXPOSE A DES POURSUITES PENALES. SEUL LE GREFFIER EST LEGALEMENT HABILITE A DELIVRER DES EXTRAITS SIGNES EN ORIGINAL. TOUTE REPRODUCTION DU PRESENT EXTRAIT, MEME CERTIFIEE CONFORME, EST SANS VALEUR.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME ET DELIVRE LE

06/12/2016



# **ANNEXE B**

## **Compromis de vente du terrain entre la SNC HB 214 et la SARL Les Pavillons d'Eugénie**

100671401  
NC/GN/JG

### ENTRE LES SOUSSIGNES

#### VENDEUR

La Société dénommée **SOCIETE EN NOM COLLECTIF HB 214**, Société en nom collectif au capital de 100.000 F CFP, dont le siège est à NOUMEA (98800), 4, rue Paul Monchovet (BP 2275-98845 NOUMEA), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2008 B 919 316.

Représentée par Monsieur Thomas SEVETRE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par la Société en nom collectif HB 214 aux termes d'une assemblée Générale Extraordinaire en date à NOUMEA du 25 Janvier 2011.

#### ACQUEREUR

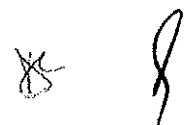
La société dénommée **RESIDENCE LES PAVILLONS D'EUGENIE**, société à responsabilité limitée, au capital de 200.000 F-CFP, ayant son siège au MONT-DORE (98809), 610, rue des Trois Banians, Robinson, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 2016 B 1 335 587.

Représentée par Monsieur Xavier CEVAER, agissant en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts.

### DECLARATIONS PREALABLES

Préalablement, les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
  - . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :



. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

### **EXPOSE**

Le terrain faisant l'objet des présentes, fait partie intégrante du lotissement dénommé « LES TROIS VALLEES », lequel a fait l'objet :

1°) d'un arrêté de lotir délivré par la Province Sud le 1<sup>er</sup> Juillet 2010 sous le numéro 1314-2010/ARR/DEPS.

2°) d'un arrêté n°1265-2001/PS du 17 août 2001 portant classement du site pittoresque de la forêt sèche de PAITA.

3°) D'un arrêté numéro 485-2009/PS du 7 août 2009 délivré par Monsieur le Président de l'Assemblée de la Province Sud autorisant la SNC HB 214 à réaliser des travaux de défrichement affectant les lots 1720 et 1721 et à intervenir dans des écosystèmes d'intérêt patrimonial, commune de PAITA.

4°) D'un arrêté numéro 486-2009/PS du 7 août 2009 délivré par Monsieur le Président de l'Assemblée de la Province Sud modifiant l'arrêté n°1265-2001/PS du 17 août 2001 portant classement du site pittoresque de la forêt sèche de PAITA.

5°) D'un arrêté numéro 487-2009/PS du 7 août 2009 délivré par Monsieur le Président de l'Assemblée de la Province Sud portant classement du site naturel paysager « Les Trois Vallées » de PAITA.

6°) D'un arrêté numéro 2076-2011/ARR/DENV du 1er août 2011 délivré par Monsieur le Président de l'Assemblée de la Province Sud autorisant la réalisation des travaux de défrichement sur l'extrémité Ouest du lot n°1720, commune de Païta, et dans la forêt sèche et modifiant l'arrêté n°485-2009/PS du 7 août 2009.

7°) D'un arrêté autorisant les ventes par anticipation délivré par la Province Sud le 20 Septembre 2011 sous le n°2554-2011/ARR/DEPS.

8°) D'un arrêté numéro 2462-2012/ARR/DFA du 09 Novembre 2012 délivré par Madame la Présidente de l'Assemblée de la Province Sud, modifiant l'arrêté n°1314-2010/ARR/DEPS du 1<sup>er</sup> Juillet 2010 autorisant la SNC HB 214 à réaliser un lotissement dénommé « Les Trois Vallées », sis commune de PAITA.

9°) D'un certificat de conformité délivré par la Direction du Foncier et de l'Aménagement de la Province Sud, le 9 avril 2014.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement ont fait l'objet de plusieurs actes de dépôt au rang des minutes de la SCP « Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Nathalie COSTE et Elisa MOUGEL », Notaires associés à NOUMEA.

Il est remis à l'acquéreur un instant avant les présentes :

- une copie du cahier des charges du lotissement « **LES TROIS VALLÉES** »,
- une copie du règlement de lotissement « **LES TROIS VALLÉES** »,

**Ceci déclaré,**

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI**

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

**DESIGNATION**

A PAITA (NOUVELLE-CALÉDONIE) (98890), LOT 521 du LOTISSEMENT  
LES TROIS VALLEES, SECTION PAÏTA.  
UN TERRAIN A BATIR

Cadastré :

N° d'inv. cadastral	N°	Section/Quartier/Lotissement	Surface
439228-2714	521	Section PAÏTA Lotissement Les Trois Vallées	01ha 52a 05ca

**Provenance cadastrale :** Partie du lot 461 dudit lotissement provenant lui-même de partie du lot n° 214 de la Section PAÏTA, d'une superficie totale de DEUX CENT VINGT TROIS hectares TRENTE SEPT ares (223ha 37a), lui-même provenant du regroupement des lots : 24 partie et 17 partie de 162ha 30a, et 24 partie de 65ha 60a, de PAÏTA RURAL.

**Désignation des BIENS :****Lot de copropriété à créer devant porter le numéro UN (1) :**

Un établissement hôtelier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Avec la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain figurant sous teinte bleue au plan et d'une superficie de 1ha 05a 77ca environ.

Avec la quote-part de la propriété du sol et des parties communes générales.

**OBSERVATION** étant ici faite que la construction devant constituer le futur lot numéro UN (1) n'est pas, à ce jour, réalisée.

A ce sujet, l'acquéreur s'engage à édifier ladite construction à ses frais exclusifs, en conformité des charges et conditions de l'état descriptif de division et règlement de copropriété qui sera établi par Maître Nathalie COSTE, Notaire Associé à NOUMEA, préalablement à la réitération des présentes par acte authentique ; ledit état descriptif de division règlement de copropriété portant sur ledit lot numéro CINQ CENT VINGT ET UN (521) constatant la création de deux lots donnant à chaque acquéreur le droit d'édifier sur le terrain à lui attribué en jouissance privative, une construction conforme aux plans annexés à l'état descriptif de division. Lesdits plans devant être ceux déposés à l'appui de la demande des permis de construire.

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

**ACCES**

Le lot numéro UN (1) aura un accès direct à la voirie du lotissement.

**CONDITION PARTICULIERE****Achat en copropriété**

**PRECISION ETANT ICI FAITE** que le présent compromis de vente porte sur un futur lot de copropriété devant dépendre du lot CINQ CENT VINGT ET UN (521) du Lotissement « Les 3 Vallées ».

Ainsi, QUINZE (15) jours au moins avant la date prévue pour la réitération par acte authentique des deux ventes, il devra être fourni à l'Office Notarial Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Nathalie COSTE et Elisa MOUGEL, Notaires associés à NOUMEA, 3 rue Ernest Massoubre, Immeuble « Le Konéva », toutes les pièces nécessaires à la rédaction de l'état descriptif de division-règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets des présentes, notamment :

- un plan faisant apparaître les deux parcelles de terrain dont la jouissance est réservée à chaque lot.
- Soit les permis de construire des deux futures constructions et les plans y afférents, soit les plans des deux futures constructions visés par l'architecte-conseil du lotissement, Monsieur Philippe JARCET.

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété qui sera établi aux termes d'un acte à recevoir par Maître Nathalie COSTE, Notaire Associé à NOUMEA, préalablement à la réitération des présentes par acte authentique et dont une expédition sera transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA.

### MENTION DE LA SUPERFICIE - NON APPLICATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 et concernant l'indication de la superficie de la partie privative des lots.

En conséquence, **L'ACQUEREUR** reconnaît ne pouvoir se prévaloir desdites dispositions, les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de ladite loi.

### ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article 416-24 de la délibération n°25-2009/APS du 20 mars 2009 relative au code de l'environnement de la Province Sud et de l'article 417-25 de la délibération n° 2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation classée sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans le **BIEN** n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances, directement ou dans des appareils ou installations, pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par l'article 412-1 de la délibération n°25-2009/APS du 20 mars 2009 relative au code de l'environnement de la province Sud et l'article 411-1 de la délibération n°2008-306/APN du 24 octobre 2008 relative au code de l'environnement de la province Nord
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du **BIEN** ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux




ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée

S'il se révèle, avant la réitération des présentes par acte authentique, que les lieux dont il s'agit ont supporté une installation classée, l'**ACQUEREUR** aura la faculté de renoncer à la réitération des présentes sans indemnité de part et d'autre.

Il appartiendra exclusivement à l'**ACQUEREUR** de diligenter toutes démarches et recherches s'il entend se prévaloir de la présente clause.

De convention expresse entre les parties, la faculté pour l'**ACQUEREUR** d'obtenir une restitution partielle du prix ou une remise en état du site est écartée dans le cadre des présentes.

#### DECLARATIONS PAR LE VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations ci-après :

##### 1°) Zone Maritime

Que le bien, objet des présentes, n'est pas situé en bordure de zone maritime.

##### 2°) Périmètre de protection

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

#### ORIGINE DE PROPRIETE

##### - Concernant le lot n°1721 de la section PAITA.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Catherine LILLAZ, Notaire à NOUMEA (NOUVELLE-CALÉDONIE) le 21 août 2009 dont une copie authentique a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA (NOUVELLE-CALÉDONIE), le 1er septembre 2009 volume 5427, numéro 3.

##### - Concernant le lot n° 1720 de la section PAITA.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Daniel BURTET, Notaire à NOUMEA (NOUVELLE-CALÉDONIE) le 1er octobre 2010 suivie d'une attestation rectificative en date du 27 Octobre 2010 dont une copie authentique a été transcrite au bureau des hypothèques de NOUMEA (NOUVELLE-CALÉDONIE), le 8 novembre 2010 volume 5664, numéro 4.

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

#### RAPPEL DE SERVITUDES

Il est extrait de l'acte de vente reçu par Maître Catherine LILLAZ le 21 août 2009, ci-dessus visé au paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE », contenant vente du lot 214 section PAITA par la société dénommée Société Pastorale de Katiramona au profit de la SNC HB 214, ce qui suit littéralement retranscrit :

*« Il résulte de l'acte de vente reçu par Maître Gérald MEYER le 20 janvier 1988 ci-après visé, ce qui suit littéralement rapporté, extrait de l'acte ci-après visé au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE" reçu par Maître Jean LEQUES, alors notaire à NOUMEA, le 22 juillet 1970 :*

*Barrières en limite avec Monsieur BERNANOS : il est formellement entendu et convenu que les barrières qui séparent la propriété présentement vendue de la propriété qui demeure à Monsieur et Madame BERNANOS, vendeurs, devront toujours être édifiées, réparées et entretenues aux frais de Monsieur ROUSSEAU, acquéreur, ou de tous ayants droits prenant sa suite.*

*Monsieur et Madame ROUSSEAU déclarent que sur la limite Sud une barrière à quatre fils de ronce.*

*Que cette barrière ne se trouve pas édifiée exactement sur la limite.*



## FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

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

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :  
- la provision sur frais de l'acte de vente (en ce compris la quote-part incombant à l'acquéreur dans l'établissement du règlement de lotissement et du cahier des charges) :

- la provision sur frais du prêt envisagé :

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.

**Le total s'établit à la somme de :**

## REALISATION DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée intégralement au moyen d'un prêt bancaire.

## CONDITIONS SUSPENSIVES

### 1°/ CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

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

Que l'ACQUEREUR

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

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune charge réelle, servitude, ou clauses quelconques susceptibles de nuire au droit de propriété ou de jouissance des acquéreurs, et le cas échéant que le consentement du donateur ou des co-héritiers du vendeur soit donné à la vente préalablement à la régularisation de l'acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 930 du code civil.

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

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

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

- Qu'il soit fourni à l'Office Notarial Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Nathalie COSTE et Elisa MOUGEL, Notaires associés à NOUMEA, 3 rue Ernest Massoubre, Immeuble « Le Koneva », toutes les pièces nécessaires à la rédaction de l'état descriptif de division-règlement de copropriété de l'ensemble




immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus, et notamment le plan de copropriété et les plans des différentes constructions devant être édifiées sur le terrain d'assiette de la copropriété, visés par l'architecte conseil du lotissement.

## 2°/ CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant maximum de la somme empruntée : 1
- Durée de remboursement : 15 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 3,5 % l'an (hors assurance)

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'ACQUEREUR et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

### I - Obligations de L'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

Il s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande et à en justifier au VENDEUR dans un délai de quinze jours à compter de l'obtention de permis de construire.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le VENDEUR aura la faculté de demander à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la caducité des présentes.

L'ACQUEREUR devra informer, sans retard le VENDEUR de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

### II - Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu au sens de la loi et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'ACQUEREUR de l'offre écrite de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir **au plus tard dans un délai de TROIS mois à compter de l'obtention du permis de construire.**

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le VENDEUR aura la faculté de mettre l'ACQUEREUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'ACQUEREUR n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le VENDEUR retrouvera son entière liberté mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura versé, le cas échéant, qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'ACQUEREUR, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires

pour le financement de l'opération.

### 3/CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

#### Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un permis de construire pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

**Construction d'un établissement hôtelier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) d'une surface minimale hors œuvre nette de 3.000 m<sup>2</sup>.**

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès de ce dernier du dépôt de la demande de permis de construire et ce dans le délai de **DEUX MOIS** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Dans le cas contraire la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues .

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de l'**ACQUEREUR** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'**ACQUEREUR** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus-indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

#### Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

I - Si la demande de permis ne reçoit aucune réponse de l'administration dans les **CINQ MOIS** du dépôt, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition ;


II - Si le permis est accordé dans les **CINQ MOIS** du dépôt, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder sur le **BIEN** à l'affichage du permis de construire dans les huit jours de la réception de celui-ci, et à justifier auprès du **VENDEUR** de la réception dudit permis par lettre recommandée et de l'affichage de celui-ci tant sur le **BIEN** qu'en Mairie par constat d'Huissier.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** de son affichage tant en Mairie que sur le **BIEN**, et/ou d'un retrait administratif dans les **TROIS MOIS** de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

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

La société **HB 214** autorise dès à présent, la société **RESIDENCE LES PAVILLONS D'EUGENIE**, conformément à l'article 17 du chapitre 5 de la délibération



35/CP du 7 octobre 2010, à étendre sa capacité d'hébergement de 30% sans dépasser 15 lits supplémentaires et s'oblige à réunir une assemblée générale des copropriétaires afin d'entériner cette autorisation.

En cas de non réalisation d'une seule des conditions ci-dessus mentionnées **avant le 31 décembre 2017**, chacune des parties reprendra son entière liberté, et vendeur et acquéreur se trouveront déliés de tout engagement.

Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme éventuellement versée par l'acquéreur devra lui être restituée purement et simplement, dans les conditions ci-dessus éventuellement fixées au paragraphe « acompte ».

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

#### 4°/ CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN AGREMENT FISCAL

L'acquéreur, devant édifier sur le futur lot de copropriété un EHPAD de 60 lits destiné à accueillir des personnes âgées dépendantes, va solliciter auprès du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie un agrément fiscal au titre des articles Lp 45 ter 1 et ter 2 du Code Territorial des Impôts pour l'accompagner dans le financement de son projet ; la Lp n° 2008-1 du 3 janvier 2008, modifiée, ouvrant le secteur des maisons de retraite éligible au dispositif local d'incitation fiscale à l'investissement.

Par conséquent, la réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un arrêté portant agrément de l'Acquéreur au bénéfice des dispositions des articles Lp 45 ter 1 et ter 2 du code territorial des impôts.

#### PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où la société HB 214, vendeur aux présentes, se déciderait à vendre l'immeuble ci-après désigné, elle s'engage pour une durée de 5 années, à compter de ce jour inclusivement, envers la société RESIDENCE LES PAVILLONS D'EUGENIE, acquéreur aux présentes, qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur tout acquéreur qui se présenterait à elle.

La société HB 214 s'oblige, en conséquence, à faire connaître à la société RESIDENCE LES PAVILLONS D'EUGENIE le prix demandé ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquels elle serait disposée à traiter et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège.

La date de l'avis de réception de cette lettre par la société RESIDENCE LES PAVILLONS D'EUGENIE fixera le point de départ d'un délai de 60 jours avant l'expiration duquel elle devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître à la société HB 214 son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, la société RESIDENCE LES PAVILLONS D'EUGENIE sera définitivement déchu de ce droit.

À défaut de notifications signifiées par acte extrajudiciaire, il est précisé :

- d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à la société RESIDENCE LES PAVILLONS D'EUGENIE, c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de 60 jours ;
- et d'autre part, que pour la notification de la réponse à la société HB 214, il sera retenu la date figurant sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste.

#### DESIGNATION

L'immeuble sur lequel porte le droit de préférence ci-dessus conféré consiste en :

X H

A PAITA (NOUVELLE-CALÉDONIE) (98890), LOT 521 du LOTISSEMENT  
LES TROIS VALLEES, SECTION PAÏTA.  
UN TERRAIN A BATIR

Cadastré :

N° d'inv. cadastral	N°	Section/Quartier/Lotissement	Surface
439228-2714	521	Section PAÏTA Lotissement Les Trois Vallées	01ha 52a 05ca

**Provenance cadastrale :** Partie du lot 461 dudit lotissement provenant lui-même de partie du lot n° 214 de la Section PAÏTA, d'une superficie totale de DEUX CENT VINGT TROIS hectares TRENTE SEPT ares (223ha 37a), lui-même provenant du regroupement des lots : 24 partie et 17 partie de 162ha 30a, et 24 partie de 65ha 60a, de PAÏTA RURAL.

**Désignation des BIENS :**

**Lot de copropriété à créer devant porter le numéro DEUX (2) :**

Un local à usage professionnel.

Avec la jouissance exclusive et privative d'une parcelle de terrain figurant sous teinte verte au plan et d'une superficie de 46a 28ca environ.

Avec une quote-part de la propriété du sol et des parties communes générales.

**OBSERVATION** étant ici faite que la construction devant constituer le futur lot numéro DEUX (2) n'est pas, à ce jour, réalisée.

#### CHARGES ET CONDITIONS

1° Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de vente et non en cas d'échange ou d'apport en société.

2° Le droit de préférence conféré par les présentes ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers,

#### DELAIS ET CONDITIONS DE REALISATION

Dès réalisation des conditions suspensives, chacun des soussignés pourra mettre l'autre partie en demeure de signer l'acte authentique et d'exécuter ses obligations dans un délai de 8 jours à compter de la date de cette mise en demeure, qui sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale (si une clause pénale a été stipulée aux présentes) ou saisir le tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice et obtenir tous dommages-intérêts. Cette action devra être intentée dans un délai maximum de deux mois à compter de l'expiration du délai de 8 jours faisant suite à la mise en demeure sus-visée.

La signature de l'acte authentique interviendra dès réalisation des conditions suspensives, soit au plus tard le **31 décembre 2017**.

#### CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas

l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 10% du prix de vente à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

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

### LOTISSEMENT – ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le vendeur déclare que le représentant de l'association syndicale libre du lotissement dont il s'agit est l'AGENCE GENERALE, ayant son siège à NOUMEA (98800), 35, rue de l'Alma.

Il est expressément convenu entre les parties :

- Pour les charges du lotissement :

Le VENDEUR supportera les charges jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique.

L'ACQUEREUR devant supporter l'ensemble des charges à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

- Pour les travaux du lotissement :

Le VENDEUR supportera seul le coût des travaux votés préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, qu'ils soient exécutés ou non.

L'ACQUEREUR supportera le coût des travaux votés à compter de la signature de l'acte authentique.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu ce jour, une copie des dernières assemblées générales en date des 9 octobre 2014, 14 octobre 2015 et 24 octobre 2016.

Il est expressément convenu entre les parties que si une assemblée générale devait se réunir entre le jour de signature du compromis et le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le VENDEUR devra adresser à l'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, 8 jours avant la date de l'assemblée générale, la convocation ainsi qu'un pouvoir permettant de le représenter au vote.

Dans ce cas, l'ACQUEREUR supportera le coût des travaux votés lors de l'assemblée générale.

A défaut, le coût des travaux qui pourraient être éventuellement votés resterait à la charge du VENDEUR.

### REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : **31 décembre 2017** par le ministère de Maître Nathalie COSTE Notaire Associé à NOUMEA moyennant le paiement du prix et des frais.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

La date d'expiration de ce délai n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

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

#### FACULTE DE SUBSTITUTION

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

#### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés directement entre elles.

#### INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

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

#### FRAIS

L'ACQUEREUR payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

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

#### REDACTION

Le rédacteur des présentes est L'Office Notarial Catherine LILLAZ, Jean-Daniel BURTET, Nathalie COSTE et Elisa MOUGEL, Notaires associés à NOUMEA, 03 rue Ernest Massoubre, le « Koneva ».

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

#### REQUISITION

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

#### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

### ELECTION DE DOMICILE

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

### SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

### ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

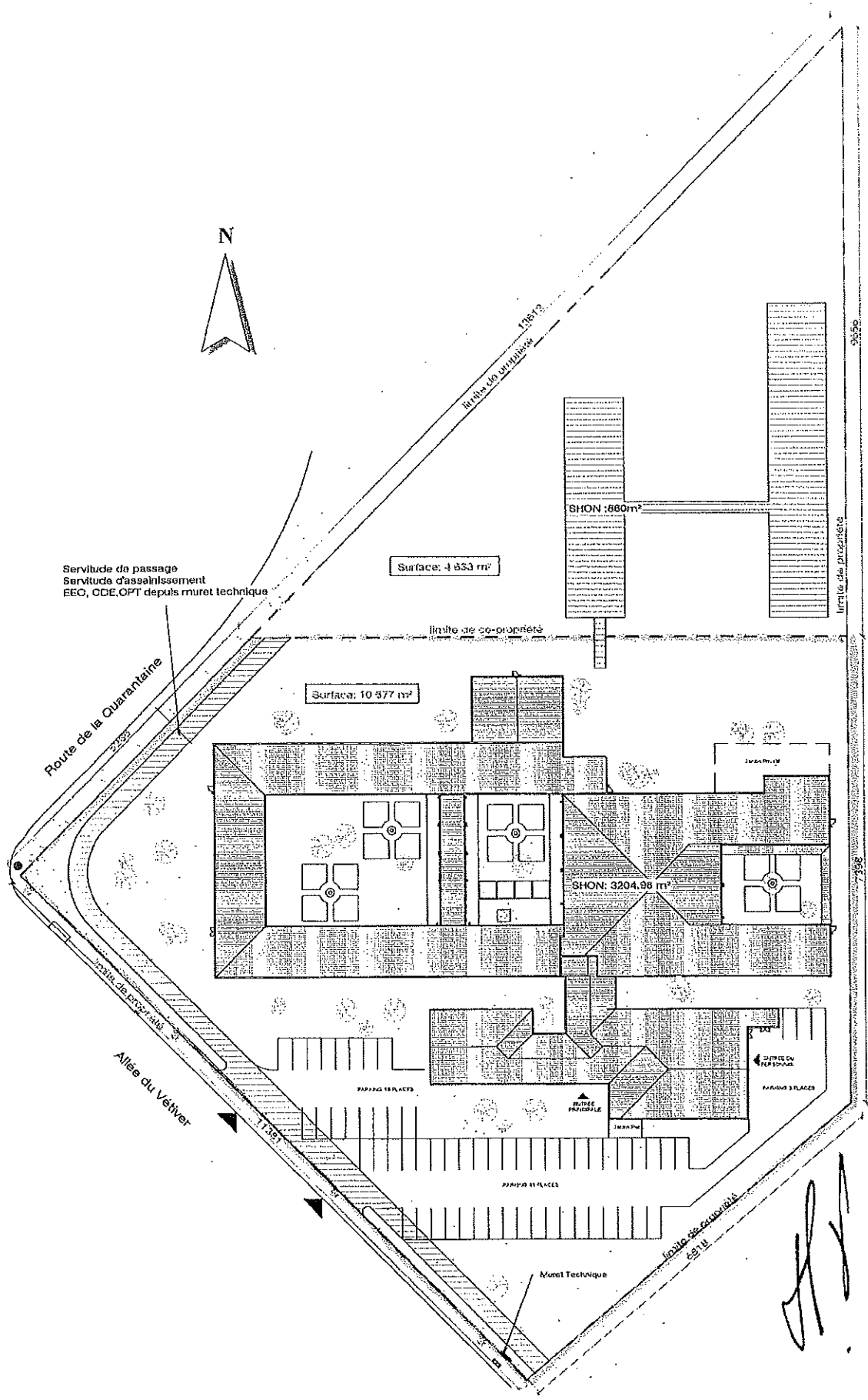
Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.

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

FAIT à NOUMEA  
Les 4 et 5 avril 2017

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de L'Office Notarial sis à NOUMEA, 03 rue Ernest Massoubre, le « Koneva » qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'**ACQUEREUR**.

En outre à cet effet les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites, paraphes et signatures qui précèdent ou qui suivent émanent bien d'elles, et elles se donnent réciproquement tous pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter un éventuel acte de dépôt en y apportant tous renseignements nécessaires à l'accomplissement des formalités d'enregistrement et de transcription.



Servitude de passage  
 Servitude d'assainissement  
 EEC, CDE, OFT depuis muret technique

Les plans permis de construire sont des plans administratifs. Ils ne peuvent en aucun cas servir à la construction et engager la responsabilité de l'architecte

PHILIPPE JARRET	SARL "Les Pavillons d'Eugénie"	<b>MAISON DE RETRAITE DE PAITA</b>		
	Lotissement "Les 3 Vallées" - Lot 521 - PAITA			
<b>01-3</b>	PLAN DE MASSE	APS	DATE	Novembre 2015
			ECHILLE	1 : 600

# ANNEXE C

## Plan des réseaux humides et emplacement de la STEP

**LEGENDE**

**Réseau EU**

- Canalisation EU
- Canalisation EU sous dalle
- Regard EU
- Boîte de branchement EU
- Culotte de branchement
- Micro-station d'épuration

**Réseau EP**

- Canalisation EP
- Canalisation EP sous dalle
- Regard EP
- Regard grille EP
- Boîte de branchement EP
- Séparateur hydrocarbure
- Noue périphérique
- Bassin tampon

**Réseau AEP**

- Canalisation AEP
- Boîte de branchement AEP
- Robinet puisard

<b>MAITRE D'OUVRAGE</b>	<b>SARL "Les Pavillons d'Eugénie"</b>	
<b>ARCHITECTE</b>	<b>PHILIPPE JARCET ARCHITECTURE</b>	<b>Philippe Jarcet Architecture</b> Architecte Agréé 6, Rue de Soissons, Faubourg Blanchot 98800 NOUMEA Tél : 26 27 91
<b>BUREAU D'ETUDES</b>	<b>GINGER SOPRONER</b>	<b>Bureau d'études - Ingénieurs conseils</b> Infrastructures - Bâtiment - Environnement 1 bis rue Berthelot - Doniambo B.P. 3583 - 98846 NOUMEA Cedex Tél : 28.34.80 - Fax : 28.83.44 E-mail : soproner.noumea@soproner.nc

Opération :

**MAITRISE D'OEUVRE VRD**  
**Maison de retraite "Les pavillons d'Eugénie"**

**Plan des réseaux humides**

**PC**

Nom : 17004\_Pavillon Eugénie Ind : 0

Fichier : 17004_RESEAUX_200317.dwg	Affaire N° : E 001-17004	Echelle : 1/250	
OBSERVATIONS	DATE	PAR	IND
Plan de création	10/04/2017	CJ	0

