

14276002  
AB/MP

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

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

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

**A REÇU le présent acte contenant BAIL A CONSTRUCTION SOUS  
CONDITION SUSPENSIVE et PROMESSE UNILATERALE DE VENTE, à la requête  
des parties ci-après identifiées.**

<b><u>IDENTIFICATION DES PARTIES</u></b>
--

**- " BAILLEUR – PROMETTANT " –**

La **PROVINCE SUD**, (Nouvelle-Calédonie), dont le siège social est à NOUMEA  
(98800), 9 route des Artifices.

**- " PRENEUR – BENEFICIAIRE " -**

**XXX**

**DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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 :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou  
liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que :  
capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

1. La **PROVINCE SUD** représentée par Madame Sonia **BACKES**, Présidente de ladite province, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération de l'assemblée de la province Sud n° 30-2019/APS en date du 17 mai 2019, et agissant elle-même en vertu d'une délibération du bureau de l'assemblée de la province Sud n°....., ou son représentant,

**Annexe n°1**

2. XXX

**Annexe n°2**

**PREALABLEMENT AUX PRESENTES, LES PARTIES ONT EXPOSE CE QUI SUIT :**

### **EXPOSE**

#### **1°) Terminologie**

Dans un but de simplification, sont ici définis différents termes qui, lorsqu'ils sont écrits dans le présent acte en majuscules et gras, auront le sens qui leur est attribué par cette définition :

- Le terme « **Bailleur** » ou « **Promettant** » désigne la **PROVINCE SUD**,
- Le terme « **Preneur** » ou « **Bénéficiaire** » désigne XXX,
- Le terme « **Assiette foncière** » désigne le terrain sur lequel les constructions seront édifiées appartenant à la **PROVINCE SUD**,
- Le terme « **Constructions** » désigne les constructions qui seront édifiées sur l'**Assiette foncière**, plus amplement désignées ci-après.

#### **2°) Présentation de l'opération**

##### **2.1. Propriété du terrain**

Le **Bailleur** est propriétaire d'un terrain situé à DUMBEA (98835), DUMBEA SUR MER, Section ZAC PANDA, formant le lot numéro XXX (NIC : XXX) d'une superficie d'environ XX a XX ca, section XXX.

##### **2.2. Description**

Le **Preneur** se propose de faire édifier sur le terrain loué un bâtiment, à usage de XXX, et qui comprendra après son achèvement :  
XXX

##### **2.3. Caractéristiques techniques de la construction projetée**

L'avant-projet sommaire établis par XXX, architecte / bureau d'étude à XXX, composé d'un descriptif technique et d'un jeu de plans est demeuré ci-joint et annexé.

**Annexe n°3**

#### **3°) Délibération de la province Sud autorisant l'opération**

La présente opération et ses modalités d'exécution ont été autorisées suivant délibération de la province Sud n° XXX, en date du XXX, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

**Annexe n°4**

**CECI EXPOSE, il est passé à la conclusion du BAIL A CONSTRUCTION SOUS CONDITION SUSPENSIVE et PROMESSE UNILATERALE DE VENTE objet des présentes.**

### **BAIL A CONSTRUCTION SOUS CONDITION SUSPENSIVE**

Le **Bailleur**, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs au bail à construction, dans leur version rendue applicable en Nouvelle-Calédonie, par l'ordonnance n°2009-537 du 14 mai 2009 et de la délibération provinciale n°60-2019/APS du 24 octobre 2019 fixant les redevances d'occupation des domaines public et privé de la province Sud, au **Preneur**, ici présent et qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit :

#### **DESIGNATION**

Un **TERRAIN A BATIR** d'une superficie approximative, de XXX ares XXX centiares (XX a XX ca), formant le lot numéro XXX (XXX), de la Section ZAC PANDA, provenant de XXX, provenant lui-même de XXX.

Figurant ainsi au cadastre :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier, Lotissement ou Morcellement	Surface
XXX	XXX	ZAC PANDA	XX a XX ca

**Ayant pour limites :**

XXX

**COORDONNEES DES SOMMETS (Système RGNC/LAMBERT – NC) :**

XXX

Tel que le **BIEN** figure sur le plan accompagné du procès-verbal de délimitation tous deux dressés par Monsieur XXX, Géomètre-Expert à NOUMEA (98800), XXX, le XXX, lesquelles pièces sont demeurées ci-annexées aux présentes après mention.

**Annexe n°5**

Il résulte d'un arrêté de division n° XXX du XXX, autorisant XXX ce qui suit littéralement retranscrit :  
« XXX »

Ce document est demeuré annexé aux présentes après mention.

**Annexe n°6**

Le lot numéro **XXX (XXX)** dépend de la zone XXX du règlement d'aménagement de zone (RAZ) de la ZAC PANDA.

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

#### **Exposé**

Le **Bailleur** déclare ce qui suit :

L'**Assiette foncière** est située dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée **ZAC PANDA (Parc d'Activités du Nord De l'Agglomération)**.

Ladite ZAC a été créée, conformément à la délibération modifiée n° 48/CP du 10 mai 1989 réglementant les Zones d'Aménagement Concerté en Nouvelle-Calédonie, aux termes de la délibération n°44-2003/APS du 16 octobre 2003, prorogée par la

délibération n°09-2005/APS du 14 avril 2005.

L'aménagement et l'équipement de la ZAC précitée ont été concédés à la Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) par traité de concession d'aménagement n° 03-2019/PS du 15 avril 2003.

Par délibération n°31-2007/APS du 12 avril 2007 relative à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté PANDA à DUMBEA, a été approuvé le dossier de réalisation de la zone.

Ce dossier de réalisation comprenant :

1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.
2. Le projet de Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Suivant délibération n°32-2007/APS du 12 avril 2007, le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la Zone d'Aménagement Concerté PANDA, comprenant notamment le Règlement d'Aménagement de la Zone (RAZ), a été approuvé. Il se substitue au Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de DUMBEA dans le périmètre de la ZAC, modifié par délibération n°4-2011/APS du 17 mars 2011.

Ladite délibération a été déposée, avec la modification du plan d'aménagement de la ZAC PANDA, au rang des minutes de Maître Antoine BERGEOT, Notaire à Nouméa, le 23 juin 2011.

Suivant délibération n°51-2011/APS du 22 décembre 2011, le Plan d'Aménagement de Zone modifié (PAZ modifié) de la Zone d'Aménagement Concerté, comprenant notamment le Règlement d'Aménagement de la Zone modifié (RAZ modifié), a été approuvé. Il se substitue au Plan d'Aménagement de Zone initial de DUMBEA dans le périmètre de la ZAC.

Suivant délibération n°52-2011/APS du 22 décembre 2011, le Programme des Équipements Public modifié de la Zone d'Aménagement Concerté, a été approuvé. Il se substitue au Programme des Équipements Public initial de DUMBEA dans le périmètre de la ZAC.

Suivant délibération n°53-2011/APS du 22 décembre 2011, le Dossier de Réalisation modifié de la Zone d'Aménagement Concerté, a été approuvé. Il se substitue au Dossier de Réalisation initial de DUMBEA dans le périmètre de la ZAC.

L'ensemble de ces trois délibérations n°51-2011/APS, n°52-2011/APS, n°53-2011/APS en date du 22 décembre 2011 ont fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de Maître Antoine BERGEOT, Notaire Associé à NOUMEA, le 16 février 2012.

Suivant délibération n°16-2018/APS du 8 juin 2018, le Dossier de Réalisation modifié de la Zone d'Aménagement Concerté, a été approuvé. Il se substitue au Dossier de Réalisation initial de DUMBEA dans le périmètre de la ZAC.

Le **Preneur** déclare qu'il a été mis en mesure, dès avant ce jour, de prendre lui-même connaissance des pièces et documents de la ZAC déposée au rang des minutes de Maître Antoine BERGEOT, Notaire associé à NOUMEA, le 14 septembre 2018 contenant le dépôt notamment des pièces suivantes :

1°) - La copie de la délibération n°16-2018/APS du 8 juin 2018 ayant approuvé le dossier de réalisation modifié de la Zone d'Aménagement Concertée PANDA, lequel dossier comprend :

- Le programme modifié des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- Le plan d'aménagement de zone modifié ;
- Les modalités prévisionnelles de financement modifiées de l'opération d'aménagement échelonnée dans le temps.

**2°) - Le Plan d'Aménagement de Zone modifié de la Zone d'Aménagement Concertée PANDA, comprenant les documents suivant :**

**1/ le rapport de présentation** incluant:

- le rapport de présentation du Plan d'Aménagement de Zone d'octobre 2006 ;
- le rapport de présentation de la modification du Plan d'Aménagement de Zone d'octobre 2011 ;
- le rapport de présentation de la modification du Plan d'Aménagement de Zone de janvier 2017.

**2/ les documents graphiques** concernant la zone d'aménagement concerté Panda regroupant :

- le Plan de situation établi en janvier 2017.
- le Plan d'Aménagement de Zone établi en août 2017

**3/ le Règlement d'Aménagement de Zone** de la zone d'aménagement concerté Panda regroupant :

- le Règlement d'Aménagement de Zone concernant la zone d'aménagement concerté Panda établi en juin 2017 ;
- Annexe au Règlement d'Aménagement de Zone :  
- le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales en date de mai 2017 ;

**4/ les annexes au Plan d'Aménagement de Zone** concernant la modification du projet urbain de la zone d'aménagement concerté Panda :

- la liste des Emplacements réservés ;
- le plan de repérage des îlots ;
- le plan des couleurs de toitures ;
- le plan des servitudes ;
- Principe de hiérarchisation viaire ;
- le Cahier de recommandations architecturales urbaines et paysagères ;
- la Note technique concernant les réseaux ;
- le plan AEP ;
- le plan assainissement ;
- le plan HT ;
- le plan OPT ;
- le plan des équipements publics ;
- le programme des équipements publics ;
- l'étude hydraulique.
- 

**Observation étant ici faite que les délibération et pièces énoncées aux 1°) et 2°) ci-dessus remplacent la délibération n°53/2011/APS du 22 décembre 2011, et le règlement précédemment en vigueur.**

**Cahier des charges**  
**de cession des terrains**

Le **Bailleur** et le **Preneur**, chacun en ce qui le concerne, déclarent se soumettre aux charges et conditions fixées au Cahier des Charges de Cession des Terrains (C.C.C.T.) de la ZAC PANDA, ainsi qu'à ses annexes comprenant :

- en annexe 1, le cahier des limites de prestations techniques,
- en annexe 2, détails du projet de construction,

Une copie du C.C.C.T. est demeurée annexée à un acte reçu par Maître Antoine BERGEOT, Notaire Associé à NOUMEA, le 14 septembre 2018.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ces annexes, lesquelles sont demeurées ci-jointes et annexées aux présentes après mention.

**Annexe n°7**

Elles feront leur affaire personnelle des charges, conditions et obligations stipulées tant au Cahier des Charges de Cession des Terrains (C.C.C.T.) que dans ses annexes.

## ORIGINE DE PROPRIETE

### Origine de propriété immédiate

L'**ASSIETTE FONCIERE** appartient à la province **Sud**, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite avec d'autres parcelles, de :

La Société dénommée **SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA NOUVELLE CALEDONIE**, par abréviation la « **SECAL** », Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 565.000.000 F CFP, dont le siège social est à DUMBEA (98835), 40 rue Félix Trombe, Koutio, identifiée au RIDET sous le numéro 0 035 204.001 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 35 204 R.C.S. Nouméa (anciennement immatriculée sous le numéro 71 B 035 204).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Antoine BERGEOT, notaire associé à NOUMEA, le 10 décembre 2020 dont une expédition a été transcrite au Service chargé de la publicité foncière de Nouméa le 17 décembre 2020, volume 7718, numéro 14.

### Origine de propriété antérieure

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent se référer aux actes ci-dessus.

## CONDITIONS GENERALES

**1) Le Preneur** prendra l'**Assiette foncière** dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **Bailleur** pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Etant précisé que le **Preneur** déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

**2) Le Preneur** fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le bailleur.

A cet égard, le **Bailleur** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'**Assiette foncière** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des titres de propriété antérieurs ou encore des renseignements d'urbanisme applicables à ladite **Assiette foncière** et notamment des documents de la zone d'aménagement concertée.

## ENVIRONNEMENT

Les parties déclarent avoir été informées de l'existence des dispositions de l'article 416-24 du code de l'environnement de la province Sud issu de la délibération n° 12-2011/APS du 26 mai 2011.

Pour se conformer à cette obligation, le **Bailleur** déclare ce qui suit :

- que l'**Assiette foncière** n'a pas donné lieu à une déclaration au titre des installations classées pour l'obtention d'une autorisation d'exploiter (sans aucune servitude) ;
- que depuis son acquisition, et qu'à sa connaissance pour les propriétaires,

locataires ou occupants antérieurs de l'**Assiette foncière**, il n'a pas traité ou stocké en surface soit en souterrain de déchets (pollués ou polluants) ou de substances toxiques ou radioactives, sur l'**Assiette foncière** ;

- ne pas avoir personnellement exploité une installation classée sur l'**Assiette foncière** ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur l'**Assiette foncière** ou enfoui dans celle-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 du code de l'environnement de la province Sud.

Le **Bailleur** déclare garantir le **Preneur** de toutes les conséquences, notamment pécuniaires (en ce compris le coût des travaux de décontamination exigés par toute autorité administrative ou judiciaire) résultant de la pollution du sol ou du sous-sol du terrain et de ses conséquences, notamment pollution des milieux environnants, sous réserve toutefois que cette pollution ait une origine qui ne soit pas imputable à l'activité du **Preneur**.

Obligation générale d'élimination des déchets :

Le **Bailleur** devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses précédents locataires ou propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'**Assiette foncière** et sous réserve que l'origine de ces déchets ne soit pas imputable à l'activité du **Preneur** qui devrait alors en assumer la charge.

L'article 421-2 du code de l'environnement de la province Sud dispose que l'on entend par « Déchet », tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matière, produit ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire à des fins autres que le réemploi.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

En conséquence, le **Bailleur** supportera seul, à compter des présentes, les conséquences financières de tous travaux de dépollution, en tant toutefois, bien entendu, que cette pollution ne soit pas imputable au **Preneur**, qui pourraient être ultérieurement prescrits au titre de cette remise en l'état, que cette pollution affecte le sol ou le sous-sol.

### SITUATION LOCATIVE

Le **Bailleur** déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

### CONDITION SUSPENSIVE

La naissance des effets du présent bail est subordonnée à la réalisation de la condition suspensive d'obtention par le **Preneur**, dans un délai d'un (1) an à compter de la date de signatures des présentes, d'un permis de construire purgé de tous recours autorisant la construction, sur l'**Assiette foncière**, de XXX comprenant XXX d'une surface hors œuvre nette minimum de XXX m<sup>2</sup>.

Le **Preneur** s'engage donc à entreprendre dans les plus brefs délais, avec l'appui éventuel du **Bailleur**, les démarches nécessaires (ICPE, urbanisme commercial...) au dépôt de sa demande de permis de construire.

Il s'oblige à déposer son dossier de demande de permis de construire **dans un délai de six (6) mois à compter de la date de signatures des présentes**, et à justifier auprès du **Bailleur** du dépôt de la demande de permis de construire au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. A défaut, le **Bailleur** pourra, si bon lui semble, exiger par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par exploit d'huissier, du **Preneur** de lui justifier sous quinzaine de la réception de la lettre recommandée, ou de l'exploit d'huissier, du dépôt de la demande de permis de construire, et l'informer qu'à défaut de production d'une telle justification, les présentes seront résolues de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, sous réserve de la possibilité pour le **Bailleur** de demander tous dommages-intérêts.

La présente convention vaut d'ores et déjà autorisation par le **Bailleur** au profit du **Preneur** :

- de déposer la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;
- de réaliser à ses frais les travaux de clôture du lot ;
- de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses ; le tout à charge pour le **Preneur** de remettre le bien en état à ses frais en cas de non-réalisation des présentes.

Le **Bailleur** s'oblige à renouveler cette autorisation sur tout formulaire ou document qui serait requis par l'autorité administrative à première demande du **Preneur**.

**Il est expressément convenu que la condition d'obtention du permis de construire sera réputée réalisée dès lors que sa délivrance aura été notifiée au Preneur, que ce dernier aura procédé sous sa responsabilité à l'affichage de ces autorisations, et que les délais de recours, notamment le recours des tiers et de retrait administratif seront expirés, de sorte que l'autorisation de construire soit définitive.**

#### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

Le **Preneur** versera, à terme à échoir, au **Bailleur** la somme de **CENT VINGT MILLE (120 000) FRANCS CFP** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation de l'**Assiette foncière** pendant la durée fixée pour la réalisation de la condition suspensive (entrée en vigueur du bail) ou de la défaillance de la condition suspensive (non obtention du permis de construire dans les délais requis).

En raison du régime d'assujettissement du **Bailleur**, l'indemnité n'est pas soumise à la Taxe Générale sur la Consommation.

#### **DUREE**

Le bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX-HUIT (18) années et UN (1) jour** qui commencera à courir le jour de la réalisation de la condition suspensive.

Cette date de prise d'effet sera constatée suivant acte authentique à recevoir par tout notaire de la Société Civile Professionnelle « Office Notarial Philippe BERNIGAUD, Antoine BERGEOT, Emmanuel CHENOT et Raphaël GIRARD, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de NOUMEA (Nouvelle-Calédonie), 85 route de l'Anse Vata, Immeuble Le Rougemont.

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

#### **LOYER**

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la délibération n° 60-2019/APS de la province Sud du 24 octobre 2019, la valeur locative est calculée sur la base de la valeur vénale de l'**Assiette foncière**, multipliée par sa superficie et par un



taux de rentabilité.

Ce taux de rentabilité est fixé à 5% pour les biens immeubles à vocation artisanale, industrielle ou commerciale.

Le **Bailleur** déclare que la valeur vénale de l'**Assiette foncière** est de **XXX (XXX) FRANCS CFP**.

#### Montant du loyer :

En conséquence, le présent bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de :

- **CENT VINGT MILLE (120 000) FRANCS CFP** par an pour **les trois (3) premières années** du bail,
- **XXX (XXX) FRANCS CFP** par an pour **les quinze (15) années suivantes** du bail. *Cf. loyers indicatifs dans règlement AMI*

#### Modalités de paiement applicables au loyer :

A compter de la prise d'effet du bail, précisée dans l'acte constatant la réalisation de la condition suspensive, le **Preneur** s'oblige à payer annuellement, d'avance, le loyer au **Bailleur**, dès réception de l'avis des sommes à payer, à la caisse du trésorier de la province Sud (Mairie de Nouméa – IEOM numéro 45189 00002 5C030000000 81).

Conformément à l'article Lp. 488 16. du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie, les locations de terrains sont exonérées de Taxe Générale sur la Consommation (T.G.C).

En cas d'expiration anticipée du bail, le paiement de la redevance pour la dernière année d'exécution du bail sera effectué au prorata temporis.

#### Révision du loyer :

Les parties conviennent de réviser le loyer de base par périodes triennales à partir de la 6<sup>ème</sup> année et de l'indexer sur l'INDICE BATIMENT DE NOUVELLE-CALEDONIE- BT21 "Tous Travaux Confondus", établi par l'Institut Territorial de la Statistique et des Etudes Economiques et publié au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie, en lui faisant subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cette date, le nouveau montant du loyer, sera calculé en tenant compte du nouvel indice de référence publié à la date anniversaire de celui pris pour base, qui est celui du mois de janvier de la 4<sup>ème</sup> année.

En cas de disparition ou de changement de l'indice, il sera fait application de l'indice de remplacement publié par l'autorité compétente. A défaut de publication d'un indice de remplacement ou si l'indice n'était plus applicable, l'indice de référence applicable sera arrêté d'un commun accord entre les parties. En cas de désaccord entre les parties, cet indice de référence sera arrêté par un expert qu'ils choisiront d'un commun accord ou qui sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal compétent.

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1) Engagement de construction

Le **Preneur** s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des **Constructions** conformes aux plans et devis descriptif comprenant le permis de construire qui sera obtenu.

Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification

d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du **Bailleur** à leur sujet.

Le **Preneur** s'oblige à poursuivre l'édification desdites **Constructions** jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en exploitation.

Les **Constructions** devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, notamment en vue de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité.

Le **Preneur** devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

## **2) Délai d'exécution des travaux**

Le **Preneur** s'oblige à achever les travaux des constructions projetées et des éléments d'infrastructure et d'équipement dans un délai de trois (3) ans à compter de la signature des présentes.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves, intempéries, crise sanitaire, pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Au cas où le **Preneur** n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il sera redevable, envers le **Bailleur**, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à DIX MILLE (10 000) FRANCS CFP par jour de retard jusqu'à complet achèvement des **Constructions**, et payable fin de chaque semaine. Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du **Bailleur** d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

## **3) Délivrance du certificat de conformité des Constructions**

Le **Preneur** s'engage à remettre au **Bailleur**, dans les **TROIS (3) MOIS** de l'achèvement des travaux, le certificat de conformité délivré par la Commune de Dumbéa.

## **4) Constitution et acquisition de droits réels**

Le **Preneur** pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les **Constructions** qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des **Constructions** prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du **Bailleur**.

Le **Bailleur** donne également tous pouvoirs au **Preneur** à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des **Constructions** prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au **Preneur** dans l'intérêt commun du **Bailleur** et du **Preneur** et en contrepartie des engagements contractés par le **Preneur** envers le **Bailleur**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité. Le **Preneur** devra, dans le délai de six (6) mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au **Bailleur** conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le **Preneur**, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des **Constructions** prévues et celles à la constitution desquelles le

**Bailleur** aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le **Preneur** et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

#### **5) Entretien des Constructions**

Le **Preneur** devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les **Constructions** édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le **Bailleur** aura droit de faire visiter la propriété et les **Constructions** par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

Le **Preneur** répondra de l'incendie des **Constructions** édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le **Preneur** sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe « Assurances ».

Si les **Constructions** sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le **Preneur** ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

#### **6) Cession - apport en société**

Le **Preneur** pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le **Bailleur** à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le **Preneur**, vis-à-vis du **Bailleur**, des mêmes obligations que le **Preneur**, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des **Constructions** que le **Preneur** s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le **Bailleur**, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au **Bailleur** qui conservera tous droits vis-à-vis tant du **Preneur** que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au **Bailleur** aux frais du cessionnaire.

#### **7) Locations**

Le **Preneur** pourra louer librement les **Constructions** édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le **Preneur** ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

#### **8) Contributions - Impôts - Taxes**

Le **Preneur** acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les **Constructions** qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties, même ceux qui, de droit, seront à la charge du **Bailleur**.

### **9) Assurances**

Le **Preneur** sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les **Constructions** qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le **Preneur** justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du **Bailleur**.

Le **Bailleur** aura toujours le droit de se substituer au **Preneur** pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le **Preneur** ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le **Preneur** devra rembourser au **Bailleur** le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le **Preneur** sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le **Bailleur**, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties.

Pour la reconstruction et remise en état, le **Preneur** devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

1. S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du **Preneur** comme l'accession du **Bailleur** à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le **Preneur** au **Bailleur** sera réduite proportionnellement.
2. S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le **Bailleur** reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (**Bailleur** et **Preneur**) dans les proportions suivantes :

- le **Bailleur** aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des **Constructions** par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;
- le **Preneur** aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

Etant ici précisé que dans cette hypothèse de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, la promesse unilatérale de vente objet des présentes, serait caduque de plein droit.

### **Assurance dommage obligatoire**

Le **Preneur** s'engage à souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance dommages

obligatoire conformément aux dispositions des articles Lp 242-1 et suivants du Code des assurances de Nouvelle-Calédonie et à en justifier au **Bailleur**, à l'exception des cas visés à l'article Lp 242-3 dudit code.

#### **10) Résiliation**

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son loyer, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des **Constructions**, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte d'huissier demeurée sans effet mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Toutefois, dans le cas où le **Preneur** aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du **Bailleur**, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au **Bailleur** leur substitution pure et simple dans les obligations du **Preneur**, la résiliation pourra intervenir.

#### **11) Propriété des Constructions**

##### **- Au cours du bail :**

Les **Constructions** édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le **Preneur** resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

##### **- A la fin du bail :**

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les **Constructions** édifiées par le **Preneur** ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du **Bailleur**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Etant ici précisé que dans l'hypothèse où le **Preneur** lèverait l'option d'achat dans les conditions ci-après prévues, il se trouverait propriétaire de l'**Assiette foncière**, les **Constructions** édifiées sur celle-ci en exécution du présent bail lui appartenant déjà.

En conséquence, le bail à construction s'éteindra par anticipation purement et simplement par confusion sur la tête de l'acquéreur des qualités de propriétaire et de **Preneur**.

#### **12) Solidarité et indivisibilité**

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le **Preneur** et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

### **URBANISME**

A la date du xxx sous le numéro xxx, il a été délivré au Notaire soussigné, par le Service administratif compétent,

Une note de renseignements d'urbanisme dont le **Preneur** déclare avoir une parfaite connaissance, par la lecture faite et les éclaircissements complémentaires que le notaire lui a fournis.

**Il a été indiqué sur ladite note d'urbanisme ce qui suit :**

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

- xxx

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

- XXX

**C - OPERATION CONCERNANT LE TERRAIN :**

- XXX

**D - DROIT DE PREEMPTION :**

- XXX

**E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

XXX

**SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le **Bailleur** déclare que l'**Assiette foncière** est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat, ainsi qu'il ressort d'un état délivré par le Service chargé de la publicité foncière en date du XXX.

Il déclare qu'à ce jour la situation demeure inchangée. En tant que de besoin, il s'engage à obtenir à ses frais et dans les meilleurs délais la mainlevée de toutes inscriptions hypothécaires grevant l'**Assiette foncière** objet des présentes.

**DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT**

XXX

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Par ces présentes, le **Promettant** promet de vendre au **Bénéficiaire**, qui accepte cette promesse en tant que telle, mais sans prendre l'engagement d'acquérir, se réservant de le faire ultérieurement en levant l'option selon les modalités précisées ci-après, sous les conditions suspensives ci-après stipulées, et en se réservant la faculté de substituer toute personne physique ou morale de son choix, l'**Assiette foncière** faisant l'objet du présent bail à construction et dont la désignation est établie ci-dessus.

En cas de réalisation, la vente de l'**Assiette foncière** ci-dessus désignée sera consentie et acceptée, telle qu'elle existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses dépendances, y compris tous immeubles par destination et droits réels y attachés, sans aucune exception ni réserve, autres que celles pouvant être énoncées aux présentes.

**DETERMINATION DU PRIX DE LA VENTE PROMISE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **XXX (XXX) FRANCS CFP** qui sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente. ***Cf. valeurs indicatives dans règlement AMI***

***Les modalités de détermination du prix de vente devront être visées dans la délibération qui autorisera l'opération, notamment l'indexation.***

Au prix, s'ajouteront l'ensemble des frais d'acte d'acquisition à la charge du **Preneur**.

**DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE**

**Durée de la promesse :**

La présente promesse est consentie pour une durée de DIX-HUIT (18) années et UN (1) jour à compter de la date anniversaire de prise d'effet du bail ci-dessus, mais sans que le **Bénéficiaire** puisse toutefois lever l'option avant l'expiration de la date anniversaire de la dixième année de prise d'effet du bail.

Elle sera caduque à cette date sans que le **Promettant** soit tenu à effectuer quelque formalité que ce soit à l'égard du **Bénéficiaire** si celui-ci n'a pas exercé l'option dans les conditions ci-après fixées ou préalablement par extinction du bail à construction.

#### **Exercice de l'option :**

Le **Bénéficiaire** pourra demander la réalisation de la vente avant l'expiration du délai par levée d'option faite par acte extra-judiciaire, ou par simple lettre remise contre décharge ou encore par lettre recommandée avec demande d'avis de réception devant parvenir au **Promettant** ou au Notaire soussigné avant le dernier jour à minuit de ce délai. En cas de lettre recommandée, la date de la première présentation figurant sur le récépissé de la poste (OPT) fera preuve de date de réception.

En cas de levée d'option, la vente sera formée entre le **Promettant** et Le **Bénéficiaire**, sauf l'effet des conditions suspensives qui seraient encore pendantes.

De convention expresse entre les parties, l'acte de vente sera reçu par le seul ministère de l'un des associés de la Société Civile Professionnelle "Philippe BERNIGAUD, Antoine BERGEOT, Emmanuel CHENOT et Raphaël GIRARD, notaires associés", sus-dénommée en tête des présentes, librement choisi par elles d'un commun accord, chacun des comparants s'interdisant expressément, sans l'accord de l'autre, l'intervention d'un autre notaire de la place.

#### **Réalisation de la vente :**

Si l'option est régulièrement levée dans les forme et délai stipulés ci-dessus et l'ensemble des conditions suspensives réalisé, la signature de l'acte authentique de vente devra intervenir dans le délai maximal de soixante (60) jours à compter de la constatation de la réalisation ou de la renonciation à la dernière des conditions suspensives ci-après.

### **PROPRIETE-JOUISSANCE**

Les parties conviennent, en cas de levée d'option, que le transfert de propriété des droits et biens immobiliers promis en vente aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ; Le **Bénéficiaire** devenu Acquéreur en aura la jouissance à compter du même jour par la confusion sur sa tête de ses qualités de propriétaire et locataire.

En outre, les parties feront leur affaire personnelle du remboursement entre elles du prorata de loyer et de charges se rapportant à l'année en cours.

### **CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE PROMISE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter, savoir :

#### **A la charge du Promettant :**

Le **Promettant** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur l'**Assiette foncière** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter les certificats de radiation desdites inscriptions.

#### **A la charge du Bénéficiaire**

**Le Bénéficiaire :**

- Prendra l'**Assiette foncière** vendue dans l'état où elle se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans garantie de la part du **Promettant**, pour raison :

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

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

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever l'**Assiette foncière** vendue, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls personnels, sans recours contre le **Promettant**, sans que la présente clause puisse conférer à des tiers d'autres ou de plus amples droits qu'il n'en résulterait de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

- Sera subrogé dans tous les droits du **Promettant** relativement à l'**Assiette foncière**.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels l'**Assiette foncière** peut et pourra être assujettie.

**CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente promesse de vente est conclue sous les deux conditions suspensives du strict respect par le **Bénéficiaire** des conditions du bail énumérées ci-dessus, et du paiement régulier par lui de la totalité des loyers ci-dessus fixés audit bail jusqu'à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

En outre, la présente promesse de vente est soumise à la réalisation de conditions suspensives qui lui sont propres, savoir :

**ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE**  
**D'OBTENTION DE PRET**  
**Loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979**

Le **Bénéficiaire** déclare que la présente promesse de vente n'entre pas dans le champ d'application de la loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979 relative à l'information et la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier et renonce expressément à la condition suspensive d'obtention de prêt.

**ENREGISTREMENT**

Pour ce qui concerne l'acte authentique de vente, les parties, déclarent dès à présent requérir les dispositions de l'article Lp 274 du Code des Impôts.

**OBLIGATIONS DE LA PROMESSE****Irrévocabilité de l'engagement du Promettant**

Le **Promettant** affirme que son engagement pris aux présentes est ferme et définitif et ne constitue, en aucune manière, dans son esprit, une obligation de faire, renonçant expressément à l'application de l'article 1142 du Code civil.

Par suite, le **Promettant** et le **Bénéficiaire** conviennent :

- que le **Promettant** ne pourra pas se rétracter pendant la durée de la



promesse, même avant la levée d'option, l'engagement du **Promettant** étant irrévocable, celui-ci ayant en tous points consenti à la vente qui pourra être formée à la seule initiative du **Bénéficiaire** par la levée d'option intervenant dans le délai convenu ;  
 - qu'une rétractation intervenant avant la levée d'option serait inopposable au **Bénéficiaire**, lequel conservera la faculté de lever l'option et de poursuivre judiciairement l'exécution forcée de la vente ainsi formée.

### Maintien de la situation juridique du bien

Le **Promettant** s'interdit expressément de conférer toute autre promesse ou engagement de vente du bien ci-dessus désigné.

Le **Promettant**, en déclarant qu'il n'y a pas d'obstacle de son chef à la libre disposition des biens vendus, s'interdit et interdit à tous ayants droit pendant toute la durée des présentes, et jusqu'à la réalisation des présentes par acte authentique, de conférer aucun droit réel ou personnel ni charges quelconques sur l'**Assiette foncière**, comme aussi d'apporter aucune modification susceptible d'en changer la nature, la destination ou de le déprécier.

### CLAUSE PENALE

Le **Promettant** a, par la présente promesse, donné son consentement à la vente de manière définitive et irrévocable, la formation de la vente promise ne dépendant plus que de la seule volonté du **Bénéficiaire**, exprimée par la levée de l'option pendant la durée de la présente promesse.

Si, malgré le caractère irrévocable et la force obligatoire attachés à ce consentement, le **Promettant** se rétractait avant la levée d'option ou effectuait un acte incompatible avec les droits conférés par la promesse au **Bénéficiaire** et mettant obstacle à la réalisation de la vente, il serait redevable à l'égard de celui-ci, à titre de clause pénale, d'une somme équivalente à 15% de la valeur vénale du bien, immédiatement exigible.

### DEFAILLANCE DE L'UNE DES PARTIES

Si l'option est régulièrement levée, le prix est fixé et toutes les conditions suspensives sont réalisées, l'une des parties pourra obliger l'autre en la mettant en demeure par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de se présenter à jour et heure fixes dans les locaux de l'Office Notarial sus-dénommé pour signer l'acte authentique de vente. Si la mise en demeure émane du **Bénéficiaire**, elle devra être accompagnée par le versement chez ledit notaire par ledit **Bénéficiaire** de ses frais d'acquisition ainsi que du prix de vente ou tout au moins de son apport personnel en cas d'obtention d'un prêt bancaire. En suite de cette mise en demeure restée infructueuse, l'une des parties se refusant, pour quelque cause que ce soit, à passer l'acte authentique de vente et à exécuter ses obligations, l'autre aura la possibilité, à son seul choix, de saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice, la partie défaillante supportant alors les frais de justice.

En outre et sans priver chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'exécution forcée de la vente, la partie victime de la défaillance aura droit à titre de clause pénale à une somme équivalente à 5% de la valeur vénale du bien, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil.

En cas de défaillance du **Bénéficiaire**, cette somme sera prélevée le cas échéant à due concurrence sur la somme versée au titre de prix de l'option.

### NATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

Il est formellement convenu entre les parties que l'acte authentique réalisant la vente dont il a été question ci-dessus sera substitué purement et simplement à la présente promesse. En cas de contradiction, seules les dispositions dudit acte authentique de vente auront effet.

### **PUBLICITE FONCIERE - TRANSCRIPTION**

Une expédition des présentes sera publiée au Service chargé de la publicité foncière de Nouméa, en même temps que l'acte constatant la réalisation de la condition suspensive ci-dessus exprimée, conformément à la loi, aux frais du **Preneur**.

### **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

A défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal compétent de NOUMEA. Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

### **POUVOIRS**

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

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du **Preneur**, qui s'y oblige expressément.

### **LECTURE DE LA LOI FISCALE**

Avant de clore et conformément à la Loi, lecture a été donnée par le Notaire soussigné, aux parties qui le reconnaissent, de l'article Lp 1061 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie sur les insuffisances et dissimulations fiscales.

Les parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire associé soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Conformément à l'article Lp 413 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance cet acte n'a été modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

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

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **Bailleur**.

### **ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Les parties s'efforceront de résoudre à l'amiable tout litige ou toute contestation auxquels le présent bail à construction pourrait donner lieu, notamment en ce qui concerne sa validité, son interprétation, son exécution ou sa résiliation.

Tout différent découlant du présent bail à construction ou en relation avec celui-ci, sera soumis à la juridiction du Tribunal de Première Instance de NOUMEA.

## **ACCEPTATION**

Tout ce qui précède est expressément et respectivement accepté par les parties. Toute disposition du présent acte prévaudra sur toute clause contenue dans une précédente convention intervenue entre les parties.

## **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 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

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.

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 XXX pages**

### **Comprenant :**

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

### **Paraphes**

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

Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

<b>BAILLEUR - PROMETTANT</b> La <b>PROVINCE SUD</b> Représentée par Madame Maud <b>PEIRANO</b>	
<b>PRENEUR - BENEFICIAIRE</b> XXX	
<b>NOTAIRE ASSOCIE</b> Maître Antoine <b>BERGEOT</b>	

PROJET