

NOTE EXPLICATIVE

DE SYNTHESE

OBJET : Prorogation du délai de réalisation des conditions suspensives de la promesse synallagmatique de vente de parcelles communales consentie au profit de la SAS PROMOFIRST dans le cadre de la mise en valeur immobilière de l'îlot «Rolland», sis section Centre-Ville

P.J. : 1 projet de délibération

Aux termes de trois délibérations n° 2015/1087, n° 2015/1088 et n° 2015/1089 en date du 31 août 2015, le conseil municipal a :

- 1) constaté la désaffectation et prononcé le déclassement du domaine public communal de deux lots situés section Centre-Ville,
- 2) désigné la SAS PROMOFIRST, lauréate du concours lancé pour la mise en valeur immobilière de trois lots municipaux formant le «Carré Rolland» d'une surface globale d'environ 67 ares 31 centiares sis section Centre-Ville,
- 3) autorisé la passation d'une convention portant promesse synallagmatique de vente de ces trois mêmes lots au profit de la SAS PROMOFIRST, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives qui, une fois remplies, permettrait la réitération de la vente par acte authentique.

En effet, le transfert de propriété du foncier communal ne sera acté qu'à l'issue de la réalisation par la SAS PROMOFIRST de conditions cumulatives énumérées expressément dans la promesse synallagmatique de vente signée le 16 septembre 2015 à savoir, notamment :

- 1°/ que la SAS PROMOFIRST obtienne le permis de construire un ensemble immobilier d'une surface hors d'œuvre nette minimum de 34.000 m² et maximum de 40.000 m² comprenant des locaux à usage d'habitation, des locaux à usage de bureaux, des locaux commerciaux et environ 600 places de parking, purgé de tout recours de tiers ;
- 2°/ que la SAS PROMOFIRST obtienne un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :
 - montant : 2.500.000.000 F/ CFP auprès d'un établissement prêteur de la place à Nouméa,
 - durée : 60 mois,
 - conditions financières : taux Euribor 3 mois 1,5 %,
- 3°) que la SAS PROMOFIRST obtienne de la province Sud l'avis conforme tacite ou exprès dans le cadre de l'instruction du permis de construire le programme immobilier sur les trois lots mis en vente et situés dans le champ de visibilité de divers édifices classés ou inscrits ;
- 4°) que la réalisation du programme des constructions et des biens remis en paiement fasse l'objet au préalable d'un état descriptif de division en volumes dûment établi par acte notarié aux frais exclusifs de la société ;

- 5°) que la SAS PROMOFIRST obtienne une garantie bancaire d'achèvement auprès d'un établissement bancaire ou d'un assureur de la place de NOUMEA ou de Paris couvrant l'achèvement du programme global de construction ;
- 6°) que la SAS PROMOFIRST n'ait pas été déclarée en redressement judiciaire ou en liquidation judiciaire avant la signature de l'acte authentique portant transfert définitif de la propriété des trois lots concernés ;
- 7°) 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 ;
- 8°) que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- 9°) qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé ;
- 10°) 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 ;
- 11°) que l'arrêté reconnaissant le caractère social provisoire soit délivré par la province Sud pour la partie du programme pouvant en bénéficier ;
- 12°) que le taux de la Taxe Communale d'Aménagement reste fixé à son niveau actuel.

Il était convenu que l'ensemble de ces conditions suspensives devait être réalisé au plus tard dans le délai de 28 mois à compter de la date de signature de la promesse synallagmatique de vente, la réitération de la vente par acte authentique devant ensuite intervenir dans les deux mois suivants, soit au plus tard le 15 mars 2018, date de validité de la convention.

Par délibération n° 2018/109 en date du 21 février 2018, le conseil municipal a autorisé la prorogation du délai précité pour une durée de douze (12) mois, soit jusqu'au 15 janvier 2019, date butoir pour réaliser l'ensemble des conditions suspensives et obtenir la garantie bancaire d'achèvement, condition contenue dans l'acte. La réitération de la vente étant ainsi reportée au plus tard au 15 mars 2019. Cette prorogation a été entérinée par la passation d'un avenant à la promesse synallagmatique de vente signé entre les parties le 13 mars 2018.

Or, aux termes d'un courrier en date du 14 novembre 2018, la SAS PROMOFIRST informe la Ville qu'elle a obtenu une Garantie Bancaire d'Achèvement (GBA) sous la condition de l'obtention des financements en défiscalisation en cours d'instruction à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Compte tenu des délais d'obtention des agréments permettant d'entériner la GBA, la SAS sollicite une nouvelle prorogation du délai de réalisation des conditions suspensives, pour une durée de six (6) mois. Etant ici rappelé que la GBA est la seule condition suspensive stipulée dans l'intérêt des deux parties, de surcroît dans le cadre d'une dation en paiement.

En effet, la cession des lots communaux, libres de toute construction ou occupation, a été fixée au prix de 15.408.618 F/CFP l'are, soit 1.037.000.000 F/CFP pour les 67 ares 31 centiares, payable par la conversion de l'obligation de paiement en une obligation de construire aux frais de la SAS PROMOFIRST, et de remettre en pleine propriété à la Commune de Nouméa :

- 180 places de stationnement situées au 1^{er} sous-sol livrées avec l'éclairage de sécurité, la VMC et le désenfumage ;
- Une surface brute de béton et hors d'eau hors d'air de 50 m² en rez-de-chaussée, plus une surface attenante brute de béton et hors d'eau hors d'air de 200 m² en R+1, façade côté place des cocotiers ;
- Une surface extérieure d'environ 275 m² pour l'implantation d'une station pour taxis et TPC soit en bordure de la rue Clémenceau, soit en bordure de la rue d'Austerlitz suivant plan PC livrée sur dalle en rez-de-chaussée avec étanchéité à la charge de PROMOFIRST.

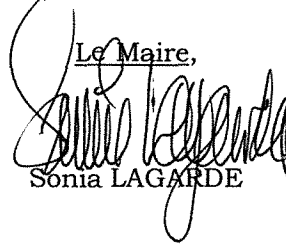
La Ville récupérant des locaux à l'issue de cette opération, il est donc nécessaire que la SAS PROMOFIRST obtienne une garantie bancaire d'achèvement.

A toutes fins utiles, le permis de construire l'ensemble immobilier a été délivré au terme d'un arrêté n° 2016/1440 en date du 23 décembre 2016 et prorogé pour une durée d'un an par arrêté n° 2018/782 en date du 23 octobre 2018.

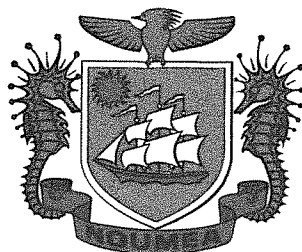
Par conséquent, il est proposé au conseil municipal d'autoriser la prorogation pour une durée de six (6) mois, du délai de réalisation des conditions suspensives contenues dans la promesse synallagmatique de vente consentie au profit de la SAS PROMOFIRST. En revanche, les modalités techniques et financières relatives à la vente en dation restent inchangées.

Tel est l'objet du projet de délibération ci-joint, que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Nouméa, le 4 décembre 2018

Le Maire,

Sonia LAGARDE





VILLE DE NOUMEA

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

26 DEC. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil dix-huit, le jeudi 20 décembre à 18 heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Sonia LAGARDE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

DATE DE CONVOCACTION 10.12.2018	Mme	Sonia LAGARDE	M.	Henri OUILLEMON
	M.	Jean-Pierre DELRIEU	Mme	Laurène CASSAGNE
	M.	Marc MANSEL	M.	Christophe DELESSERT
	Mme	Chantal BOUYE	Mme	Jinezi Annie QAEZE
	M.	Daniel LEROUX	M.	Marc DESCHAMPS
	Mme	Diane BUI-DUYET	Mme	Liliane CONDOUMY
	Mme	Françoise SUVE	M.	Gaël YANNO
	M.	Dominique SIMONET	Mme	Isabelle LAFLEUR
	M.	Marc ZEISEL	M.	Philippe BLAISE
	Mme	Patricia VAN RYSWYCK	Mme	Isabelle CHAMPMOREAU
DATE D'AFFICHAGE 12.12.2018	M.	Tristan DERYCKE	M.	Jean-Claude BRIAULT
	Mme	Martine LAGNEAU	Mme	Félicia BALLANGER
	Mme	Tuilogona O'CONNOR	M.	Charles ERIC
	M.	Mathieu OUANEMA	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI
	M.	Alexandre MACHFUL	Mme	Dominique KORFANTY
	Mme	Janine BAJON	Mme	Dina REY
	Mme	Karine DESTOURS	M.	Hnadriane HNADRIANE
	Mme	Christine BELLET		

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice	:	53	Mme	Kareen CORNAILLE	Mme	Germaine NEWEDOU
			Mme	Anne-Christine CHIMENTI	M.	Christophe CHEVILLON
Nombre de présents	:	35	M.	Nicolas VIGNOLES	M.	Patrick SENS
			Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	Mme	Charlène SOERIP
Nombre de votants (14 procuration)	:	49	M.	Pierre FAIRBANK	M.	André WAMO
			Mme	Valérie LAROQUE	Mme	Sonia BACKES
			Mme	Sabine KAGY	M.	Jonas TAOFIFENUA
			M.	Christophe OBLED	M.	Angélo PITO
			M.	Kalisito MUSUMUSU	Mme	Mireille LEVY

Madame Diane BUI-DUYET a été élue secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2018/1008

autorisant la prorogation du délai de réalisation des conditions suspensives de la promesse synallagmatique de vente de parcelles communales consentie au profit de la SAS PROMOFIRST dans le cadre de la mise en valeur immobilière de l'îlot «Rolland», sis section Centre-Ville

Le conseil municipal de la Ville de Nouméa, réuni en séance publique, le **20 DEC. 2018**

VU la loi organique modifiée n° 99/209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 mars 1999,

VU la loi modifiée n° 99/210 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 mars 1999,

VU le code des communes de la Nouvelle-Calédonie,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2015/1087 du 31 août 2015 constatant la désaffectation et portant déclassement du domaine public communal de deux lots situés au centre-ville,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2015/1088 du 31 août 2015 portant désignation du lauréat de concours pour la mise en valeur immobilière de trois lots municipaux situés au Centre-Ville,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2015/1088 du 31 août 2015 autorisant la passation d'une promesse synallagmatique de vente de trois lots communaux situés section Centre-Ville et la cession de ces trois lots,

VU la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives de parcelles communales sises section Centre-Ville au profit de la SAS PROMOFIRST en date du 16 septembre 2015,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Nouméa n° 2018/109 du 21 février 2018 autorisant la prorogation du délai de réalisation des conditions suspensives de la promesse synallagmatique de vente de parcelles communales consentie au profit de la SAS PROMOFIRST dans le cadre de la mise en valeur immobilière de l'îlot «Rolland», sis section Centre-Ville,

VU l'avenant à la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives en date du 13 mars 2018,

VU le courrier de la SAS PROMOFIRST en date du 14 novembre 2018,

VU la note explicative de synthèse n° 2018/285 du 4 décembre 2018,

Considérant que la promesse synallagmatique de vente de terrains communaux au profit de la SAS PROMOFIRST contenait un ensemble de conditions suspensives stipulées au profit de l'acquéreur promettant, que l'ensemble des conditions suspensives ont été réalisées, hormis celle relative à l'obtention de la Garantie Bancaire d'Achèvement,

Considérant la demande de prorogation des délais de réalisation des conditions suspensives, permettant à la SAS PROMOFIRST de finaliser le financement du projet et d'obtenir la Garantie Bancaire d'Achèvement, que cette condition, intervenant dans le cadre d'une vente en dation, est stipulée dans l'intérêt des deux parties,

La Commission de l'Urbanisme des Transports et de l'Intercommunalité entendue en séance du 10 décembre 2018,

Après en avoir délibéré,

D E C I D E :

ARTICLE 1^{er} /

Est autorisée la prorogation du délai de réalisation des conditions suspensives de la promesse synallagmatique de vente consentie au profit de la SAS PROMOFIRST, portant sur les trois lots communaux n^{os} 323 (NIC : 445214-4463), 324 (NIC : 445214-5407) et 325 (NIC : 445214-4485), de la section Centre-Ville, de superficies respectives de 23 ares 93 centiares, 27 ares 17 centiares et 16 ares 21 centiares, formant une surface totale d'environ 67 ares 31 centiares, pour une durée de six (6) mois.

Les autres dispositions et les modalités de cession définies dans la promesse synallagmatique de vente restent inchangées.

ARTICLE 2 /

Au cas où l'une des conditions suspensives définies au contrat de promesse synallagmatique de vente, ne serait pas remplie au terme cette nouvelle échéance, les dispositions du contrat de promesse seront automatiquement caduques.

Les trois lots demeureront alors dans le domaine privé de la Commune.

Compte tenu de cette prorogation et conformément aux termes de la promesse synallagmatique de vente, la réitération de l'acte authentique devra intervenir au plus tard, le 15 septembre 2019.

ARTICLE 3 /

Le Maire ou son représentant est autorisé à signer l'acte portant prorogation du délai de réalisation des conditions suspensives. Les frais éventuels relatifs à cet acte seront à la charge de la SAS PROMOFIRST.

ARTICLE 4 /

Le délai de recours devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie contre le présent acte est de deux mois à compter de sa notification et de son affichage.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécourrs citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 5 /

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise à Monsieur le Commissaire Délégué de la République pour la province Sud, notifiée à la SAS PROMOFIRST et publiée par voie d'affichage.

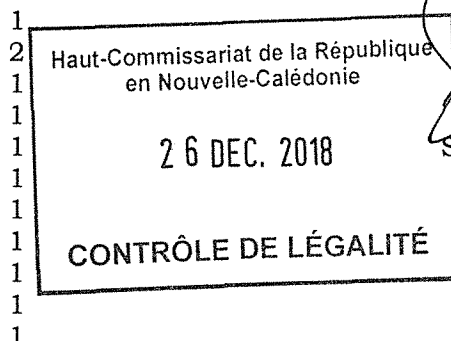
DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 20 DEC. 2018

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE 26 DEC. 2018

DESTINATAIRES :

SUBD. ADMINIS. SUD
D. F. (dont T.P.S.)
S.G.
D.U. (SDU+SD+SGAU)
POLE AMENAGEMENT
D.E.P. (D.P.S.D.)
D.A.C.P.
S.I.G.
D.A.J.M. (S.J.C.)
SAS PROMOFIRST
AFFICHAGE



Le Maire,

Sonia LAGARDE



Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le 26 DEC. 2018
au Commissaire Délégué
et notifié le 2 JAN. 2019
et ~~au~~ publié le 27 DEC. 2018
est exécutoire de plein droit.



Pour le Maire et par délégation,

Patricia VAN RYSWYCK

1^{re} adjointe au Maire
chargée de l'état civil et des services à la population