

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 pour 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 Nouméa 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 devaient 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.

Or, par courrier en date du 31 janvier 2018, la SAS PROMOFIRST sollicite la prorogation du délai de réalisation de ces conditions suspensives, afin de tenir compte de la procédure de demande de défiscalisation nationale dont fera l'objet l'ensemble immobilier. La défiscalisation permettrait *in fine* à la SAS d'obtenir la garantie bancaire d'achèvement (GBA) couvrant le programme global de construction, condition suspensive contenue dans la promesse synallagmatique de vente. Etant ici précisé que l'obtention d'une GBA est la seule condition 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 1er 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 200m² 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.

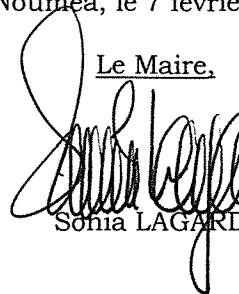
A toutes fins utiles, le permis de construire l'ensemble immobilier a été délivré au terme d'un arrêté n° 2016/1440 en date du 23 décembre 2016.

Par conséquent, il est proposé au conseil municipal d'autoriser la prorogation pour une durée de douze (12) 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.

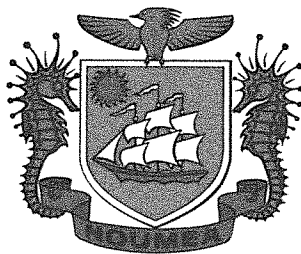
Tel est l'objet du projet de délibération ci-joint, que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

Nouméa, le 7 février 2018

Le Maire,


Sonia LAGARD





VILLE DE NOUMEA

P+(N) 109

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-huit, le mercredi 21 février 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 CONVOCATION
14.02.2018

DATE D'AFFICHAGE
15.02.2018

Mme	Sonia LAGARDE	M.	Kalisito MUSUMUSU
M.	Jean-Pierre DELRIEU	M.	Christophe CHEVILLON
M.	Marc MANSEL	Mme	Christine BELLET
Mme	Chantal BOUYE	M.	Henri OUILLEMON
M.	Daniel LEROUX	Mme	Laurène CASSAGNE
Mme	Diane BUI-DUYET	M.	Patrick SENS
Mme	Françoise SUVE	M.	Christophe DELESSERT
M.	Dominique SIMONET	Mme	Jinezi Annie QAEZE
Mme	Anne-Christine CHIMENTI	Mme	Charlène SOERIP
M.	Marc ZEISEL	M.	Marc DESCHAMPS
Mme	Patricia VAN RYSWYCK	Mme	Liliane CONDOUMY
M.	Tristan DERYCKE	M.	André WAMO
Mme	Martine LAGNEAU	M.	Gaël YANNO
Mme	Tuilogona O'CONNOR	M.	Philippe BLAISE
Mme	Valérie LAROQUE	M.	Jean-Claude BRIAULT
M.	Mathieu OUANEMA	M.	Jonas TAOFIFENUA
M.	Alexandre MACHFUL	M.	Charles ERIC
Mme	Janine BAJON	M.	Angélo PITO
M.	Christophe OBLED	Mme	Dina REY

formant la majorité des membres en exercice.

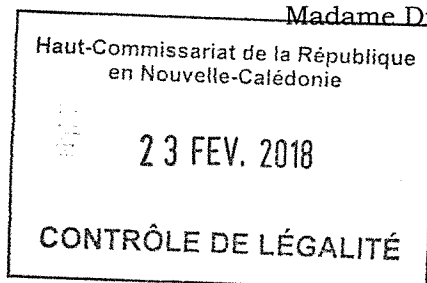
ABSENTS EXCUSES :

Nombre de		Mme	Kareen CORNAILLE	Mme	Isabelle LAFLEUR
conseillers en exercice	: 53	M.	Nicolas VIGNOLES	Mme	Isabelle CHAMPMOREAU
		Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	M.	Gilles UKEIWE
Nombre de présents	: 38	M.	Pierre FAIRBANK	Mme	Sonia BACKES
Nombre de votants	: 49	Mme	Sabine KAGY	Mme	Félicia BALLANGER
(11 procurations)		Mme	Karine DESTOURS	Mme	Francine BEYNEY
		Mme	Germaine NEWEDOU	Mme	Dominique KORFANTY

SORTIE DE :

Mme M.J. BARBIER PONTONI

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



DELIBERATION N° 2018/109

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 **21 FEV. 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° 2015/1089 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 le courrier de la SAS PROMOFIRST en date du 31 janvier 2018,

VU la note explicative de synthèse n° 2018/10 du 7 février 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 12 février 2018,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

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°s 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 douze (12) 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 mars 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 (2) mois à compter de sa notification et de sa publication.

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

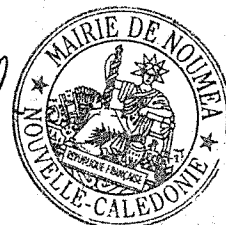
21 FEV. 2018

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE **23 FEV. 2018**

Le Maire

Sonia LAGARDE

DESTINATAIRES :

SUBD. ADMINIS. SUD	- 1
SG	- 1
D. F. (dont T.P.S.)	- 2
D.U. (SDU+SD+SGAU)	- 2
PA (DEP+DACP+DPSD)	- 3
S.I.G.	- 1
DAJM (S.J.C.)	- 1
SAS PROMOFIRST	- 1
AFFICHAGE	- 1

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

23 FEV. 2018

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le **23 FEV. 2018**
au Commissaire Délégué
et notifié le **- 2 MARS 2018**
et ~~publié~~ publié le **23 FEV. 2018**
est exécutoire de plein droit



Pour le Maire et par délégation,

Anne-Christine CHIMENTI
9^e adjointe au Maire
chargée des finances