

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'ilot «Rolland» sis section Centre-Ville

P.J. : 1 projet de délibération

Aux termes de la délibération n° 2015/1089 du 31 août 2015, le conseil municipal a autorisé la passation d'une convention portant promesse synallagmatique de vente de trois lots municipaux formant le «Carré Rolland» d'une superficie globale de 67 ares 31 centiares sis section Centre-Ville, 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 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.

Par ailleurs, 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.

Il était convenu que l'ensemble des conditions suspensives énumérées ci-avant 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 intervenir dans les deux mois suivants, soit au plus tard le 15 mars 2018.

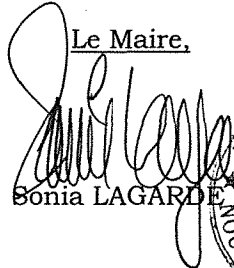
Aux termes de deux avenants autorisés par délibérations du conseil municipal n°s 2018/109 et 2018/1008 en date des 21 février et 20 décembre 2018, la durée de validité de la promesse synallagmatique a été prorogée jusqu'au 15 septembre 2019, date à laquelle la réitération de l'acte authentique devait intervenir, sous peine de caducité de l'acte.

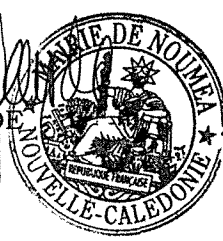
Or, aux termes d'un courrier en date du 4 septembre 2019, la SAS PROMOFIRST informe la Ville de Nouméa de l'obtention des agréments en défiscalisation le 13 août 2019 et sollicite une nouvelle prorogation permettant une réitération de la vente au plus tard le 30 avril 2020, lui permettant de finaliser le financement de l'opération et d'obtenir la Garantie Bancaire d'Achèvement, condition suspensive stipulée dans l'intérêt des deux parties.

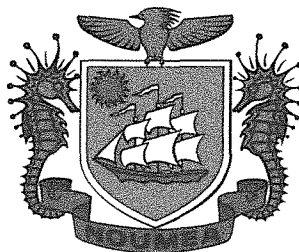
Par conséquent, il est proposé au conseil municipal d'autoriser la prorogation du délai de réalisation des conditions suspensives contenues dans la promesse synallagmatique de vente consentie au profit de la SAS PROMOFIRST, la réitération de la vente par acte authentique devant intervenir au plus tard le 30 avril 2020, nouvelle date de validité de la promesse. 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 septembre 2019

Le Maire,

Sonia LAGARDE





VILLE DE NOUMEA

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

13 SEP. 2019

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-neuf, le vendredi 13 septembre à 8 heures 30, 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 05.09.2019	Mme	Sonia LAGARDE	M.	Christophe CHEVILLON
	M.	Jean-Pierre DELRIEU	Mme	Christine BELLET
	Mme	Kareen CORNAILLE	M.	Henri OUILLEMON
	M.	Marc MANSEL	Mme	Laurène CASSAGNE
	Mme	Diane BUI-DUYET	M.	Christophe DELESSERT
	Mme	Françoise SUVE	M.	Marc DESCHAMPS
	M.	Dominique SIMONET	Mme	Liliane CONDOUMY
	Mme	Anne-Christine CHIMENTI	M.	Philippe BLAISE
	M.	Nicolas VIGNOLES	Mme	Sonia BACKES
	Mme	Martine LAGNEAU	Mme	Félicia BALLANGER
DATE D'AFFICHAGE 06.09.2019	Mme	Tuilogona O'CONNOR	M.	Jonas TAOFIFENUA
	M.	Pierre FAIRBANK	Mme	Marie-Jo BARBIER-PONTONI
	Mme	Valérie LAROQUE	Mme	Dominique KORFANTY
	M.	Alexandre MACHFUL	M.	Angélo PITO
	Mme	Janine BAJON	Mme	Dina REY
	Mme	Karine DESTOURS	Mme	Mireille LEVY
	Mme	Germaine NEWEDOU	M.	Hnadriane HNADRIANE

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice	:	53	Mme	Chantal BOUYE	M.	Patrick SENS
			M.	Daniel LEROUX	Mme	Jinezi Annie QAEZE
			M.	Marc ZEISEL	Mme	Charlène SOERIP
Nombre de présents	:	34	Mme	Patricia VAN RYSWYCK	M.	André WAMO
Nombre de votants (13 procurations)	:	47	Mme	Marie-Noëlle LOPEZ	M.	Gaël YANNO
			M.	Tristan DERYCKE	Mme	Isabelle LAFLEUR
			M.	Mathieu OUANEMA	M.	Jean-Claude BRIAULT
			Mme	Sabine KAGY	M.	Charles ERIC
			M.	Christophe OBLED	Mme	Paule GARGON
			M.	Kalisito MUSUMUSU		

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

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 **13 SEP. 2019**

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 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 l'avenant n° 1 à la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives en date du 13 mars 2018,

VU l'avenant n° 2 à la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives en date du 1^{er} février 2019,

VU le courrier de la SAS PROMOFIRST en date du 4 septembre 2019,

VU la note explicative de synthèse n° 2019/152 du 4 septembre 2019,

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 que l'obtention de la Garantie Bancaire d'Achèvement, intervenant dans le cadre d'une vente en dation est stipulée dans l'intérêt des deux parties, que l'obtention de cette garantie est liée à celle des agréments de financement en défiscalisation pour les logements de l'opération,

Considérant que ledit agrément a été délivré le 13 août 2019 par la Direction Générale des Finances Publiques de l'Etat, par conséquent, et afin de finaliser le plan de financement de l'opération et obtenir la Garantie Bancaire d'Achèvement, la SAS PROMOFIRST a sollicité une prorogation des délais de réalisation des conditions suspensives,

La Commission de l'Urbanisme, des Transports et de l'Intercommunalité entendue en séance du 9 septembre 2019,

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.

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

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

13 SEP. 2019

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

ARTICLE 2 /

La réitération de l'acte authentique devra intervenir au plus tard, le 30 avril 2020.

A défaut, les dispositions du contrat de promesse seront automatiquement caduques et les trois lots mentionnés à l'article 1^{er} demeureront dans le domaine privé de la Commune.

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 sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours 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 au Commissaire Délégué de la République pour la province Sud, notifiée à la SAS PROMOFIRST et publiée par voie d'affichage.

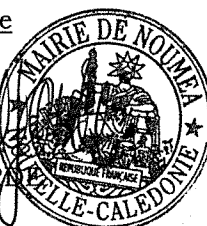
DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 13 SEP. 2019

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE 13 SEP. 2019

Le Maire

Sonia LAGARDE


DESTINATAIRES :

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

Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie

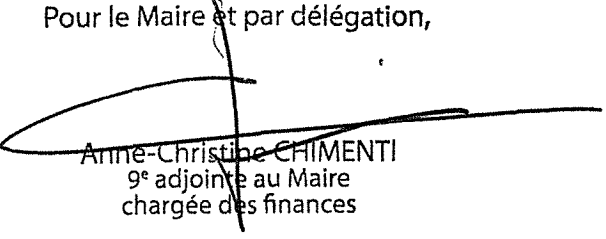
13 SEP. 2019

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Le Maire certifie que par le présent acte
ayant été transmis le 13 SEP. 2019
au Commissaire Délégué
et notifié le 13 SEP. 2019
et ~~ou~~ publié le 13 SEP. 2019
est exécutoire de plein droit



Pour le Maire et par délégation,


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