



ORLEANS METROPOLE

***Siège : Espace Saint Marc
5 place du 6 juin 1944 à ORLEANS***

BUREAU

PROCÈS-VERBAL

de la

Séance du 28 avril 2022

Réunion du Bureau d'Orléans Métropole

le jeudi 28 avril 2022 à 17h45

Salle du Conseil Municipal - Hôtel de Ville d'Orléans

Ordre du jour

N° de l'ordre
du jour

Objet

Pages

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- | | | |
|----|---|-----|
| 1) | Action foncière - Commune de Saran - Ensemble de parcelles - Îlot QUELLE – Point du dossier - Exécution de la promesse de vente signée le 12 juillet 2019..... | 186 |
|----|---|-----|

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 28 avril 2022 à 17h45, le bureau métropolitain dûment convoqué, s'est réuni salle du conseil municipal à l'Hôtel de Ville d'Orléans.

Sous la Présidence de Monsieur Serge GROUARD, Président.

Date de la convocation du bureau métropolitain : vendredi 22 avril 2022

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

BOIGNY SUR BIONNE : M. Luc MILLIAT,
BOU : M. Bruno CŒUR,
CHANTEAU : M. Gilles PRONO,
COMBLEUX : M. Francis TRIQUET,
INGRE : M. Christian DUMAS
MARDIE : Mme Clémentine CAILLETEAU-CRUCY,
MARIGNY LES USAGES : M. Philippe BEAUMONT,
OLIVET : M. Matthieu SCHLESINGER,
ORLEANS : M. Serge GROUARD,
ORMES : M. Alain TOUCHARD,
SAINT CYR EN VAL : M. Vincent MICHAUT,
SAINT-DENIS-EN-VAL : Mme Marie-Philippe LUBET,
SAINT HILAIRE SAINT MESMIN : M. Stéphane CHOUIN
SAINT-JEAN-DE-BRAYE : M. Christophe LAVIALLE
SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE : M. Christophe CHAILLOU,
SAINT-JEAN-LE-BLANC : Mme Françoise GRIVOTET,
SAINT-PRYVE-SAINT-MESMIN : M. Thierry COUSIN.
SARAN : M. Christian FROMENTIN,
SEMOY : M. Laurent BAUDE.

ÉTAIENT ABSENT(E)S EXCUSE(E)S :

ORLEANS : M. Michel MARTIN, M. Pascal TEBIBEL donne pouvoir à M. Serge GROUARD,
SAINT-JEAN-DE-BRAYE : Mme Vanessa SLIMANI donne pouvoir à M. Christophe LAVIALLE.

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

CHAPELLE-SAINT-MESMIN (LA) : Mme Valérie BARTHE-CHENEAU,
CHECY : M. Jean-Vincent VALLIES,
FLEURY LES AUBRAIS : M. Grégoire CHAPUIS,
OLIVET : Mme Cécile ADELLE,
ORLEANS : M. Thomas RENAULT, M. Florent MONTILLOT, M. Romain ROY, M. Charles-Eric LEMAIGNEN, Mme Isabelle RASTOUL.

M. Laurent BAUDE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Nombre de délégués composant l'assemblée	31
Nombre de délégués en exercice.....	31
Quorum (réduit au tiers)	11

Séances
Commission aménagement du territoire du 23 mars 2022
Bureau métropolitain du 28 avril 2022

1) Action foncière - Commune de Saran - Habilitation du Président à signer un avenant de prorogation à la promesse de vente du site QUELLE.

M. GROUARD expose :

Par une promesse unilatérale de vente régularisée le 12 juillet 2019, suivant la délibération du bureau métropolitain n° 2019-07-11-BU-02 en date du 11 juillet 2019, Orléans Métropole s'est engagée à céder à la société REALITES PROMOTION l'ancien site commercial dit îlot QUELLE, sis RD 2020 et 125 rue de Montaran sur la commune de Saran (45770), intégrant l'ancien établissement de vente de textiles par correspondance, dont son emblématique bâtiment entrepôt sur 4 niveaux et sous-sol, et l'ancien terrain dit « RATISSEAU » après démolition du bâti. Ces deux biens avaient été rachetés à l'établissement public foncier interdépartemental (EPFLI) Cœur de France après une opération de portage, ainsi qu'un local commercial à ce jour vacant.

Il a été convenu un prix de HUIT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (8.000.000,00 € H.T.) T.V.A. au taux légal en vigueur au jour de la vente, selon le taux actuel pour un montant de 1.600.000,00 €, soit un prix total de 9.600.000,00 € T.T.C., payable partie comptant et partie à terme, et garanti par la production d'une «garantie autonome de paiement à première demande» (GAPD) à fournir par un établissement de premier ordre, un mois avant la signature de l'acte de vente. Les frais afférents à la rédaction et à la publication de l'acte notarié sont en sus et à la charge de l'acquéreur.

La promesse de vente a été soumise à diverses conditions suspensives et particulières, avec un délai de réalisation fixé au 30 avril 2022.

Les conditions suspensives sont levées par le bénéficiaire et il ne peut se prévaloir de celles relatives à l'obtention de permis de construire, dont les demandes n'ont pas été déposées dans le délai convenu ; ce décalage temporel résulte notamment d'études complémentaires initiées par Réalités pour définir la programmation et la transformation de l'ancien entrepôt.

La préparation du projet d'acte a été initiée. Toutefois, il ressort des derniers échanges entre les conseils des parties :

- que l'acquéreur indique avoir besoin d'un délai supplémentaire de quelques semaines pour réunir les fonds nécessaires pour son premier paiement de 4.000.000,00€ HT, auquel s'ajoute l'intégralité de la TVA de 1.600.000,00 €, soit un premier versement total à percevoir par la métropole de 5.600.000 €,
- de surcroit, des modifications mineures sont introduites actuellement dans le projet d'acte, dont la production très récente d'un arrêté de déclassement du domaine public ferroviaire de la SNCF, en date du 15 avril 2022, suite à la demande de l'acquéreur de justifier d'un déclassement antérieur de 1966 au moment de la vente de la SNCF à la société QUELLE.

L'échéance d'une signature d'ici le 30 avril 2022 ne peut ainsi plus être respectée. Eu égard aux éventuels délais induits et de la nécessité de garantir la sécurité juridique, il apparait de l'intérêt partagé entre les parties d'anticiper, avant ce terme du 30 avril 2022, un avenant de prorogation à effet jusqu'au 31 juillet 2022, pour faire échec à la caducité automatique de la promesse de vente initiale dans le cas où la vente n'est pas signée au terme convenu.

Cet avenant permettrait également d'adapter les clauses de la promesse du fait de la modification du calendrier contractuel pour la production de la GAPD en garantie des fractions du prix payable à terme, acceptant que sa durée de validité soit modifiée avec la possibilité de la mettre en œuvre dans un délai de 6 mois à compter des échéances de paiement à terme du prix, ces dernières étant maintenues au 30 avril 2023 et 30 avril 2024.

Il convient également dans ce contexte d'habiliter Monsieur le Président ou son représentant à donner, après la signature de l'acte de vente, mainlevée de la caution délivrée par société ATRADIUS en date du 7 août 2019 en vue de garantir le versement de l'indemnité d'immobilisation, et ainsi en

valider la restitution pure et simple à l'acquéreur une fois la vente régularisée, étant précisé que la GAPD précitée garantira le paiement de l'intégralité du prix de vente.

La société REALITES PROMOTION, qui est devenue REALITES MAITRISE D'OUVRAGE par suite d'un changement de dénomination intervenu le 2 janvier 2020, indique se substituer une filiale. Cette dernière devra auparavant justifier avoir obtenu un avenant du garant à la GAPD, produite aux conditions susvisées, sauf si le bénéficiaire initial de la promesse demeure solidairement tenu avec le substitué. Il est par ailleurs rappelé que la délibération du 11 juillet 2019 et la promesse du 12 juillet 2019 organisaient une faculté de substitution, laquelle reste possible.

Les engagements résultant de la promesse du 12 juillet 2019 et de la délibération du 11 juillet 2019 dans leurs dispositions qui ne seraient pas modifiées par l'avenant à signer subsistent.

Par les présentes, il convient dès lors de compléter le pouvoir résultant de la délibération du 11 juillet 2019 et d'habiliter complémentaires Monsieur le Président ou son représentant à signer, selon les conditions exposées ci-dessus, un avenant, puis la vente.

Ceci exposé,

Vu le code civil,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1311-9 et suivants, ainsi que l'article L. 5211-10 et l'article 5211-37,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 3211-14 et L. 3221-1,

Vu la délibération du conseil métropolitain n° 2022-02-24-COM-04 en date du 24 février 2022 accordant délégation au Bureau pour prendre les décisions et signer les actes et toutes pièces s'y rapportant, relatifs aux ventes à l'amiable, ou par adjudication, d'immeubles de toute nature issus du domaine public ou privé de la collectivité, de droits réels immobiliers, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en pleine propriété, d'immeubles ou de parties d'immeubles :

- d'un prix principal égal ou supérieur à 180 000 €,
- quel qu'en soit le montant, s'il est passé outre à la marge de négociation fixée à l'avis d'évaluation domaniale,
- sauf hypothèse de déclassement par anticipation avec clause organisant les conséquences financières d'une éventuelle résolution de la vente, la compétence relevant alors du conseil.

Les échanges sont régis par l'application croisée et cumulative des dispositions relatives aux ventes et aux acquisitions,

Vu la délibération du bureau métropolitain n° 2019-07-11-BU-02 en date du 11 juillet 2019,

Vu l'avis délivré par le Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 2 juillet 2019 visé à la délibération du bureau métropolitain n° 2019-07-11 BU-02 en date du 11 juillet 2019,

Vu l'avis délivré par le Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 2 juillet 2019 visé à la délibération du bureau métropolitain n° 2019-07-11 BU-02 en date du 11 juillet 2019,

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire,

Il est demandé au Bureau de bien vouloir :

Complémentaires aux dispositions approuvées par la délibération du 11 juillet 2019, habiliter Monsieur le Président ou son représentant, aux conditions ci-avant exposées :

- à régulariser tout avenant par acte notarié permettant notamment de proroger jusqu'au 31 juillet 2022 la promesse unilatérale de vente en date du 12 juillet 2019 au profit de la société REALITES PROMOTION (devenue REALITES MAITRISE D'OUVRAGE) dont le siège est à SAINT-HERBLAIN

CEDEX (44803), 103 route de Vanne - Immeuble Le CAIRN CS 10333, identifiée au SIREN sous le numéro 480 772 326 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, ou à toute personne qui se substituerait à cette dernière dans les conditions prévues à la promesse de vente à l'exception du respect du délai de deux mois pour en informer Orléans Métropole,

- à signer de façon générale tous documents et actes nécessaires pour la réalisation dudit acte de vente portant sur cet ensemble immobilier du domaine privé d'Orléans Métropole,

- imputer la recette sur le budget en cours lors de la réalisation de la vente à la levée des conditions suspensives, prenant en compte les modalités de paiement.

ADOPTE A L'UNANIMITE

La séance est levée à 17h50