



Commune
de
FAA'A

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 27 FEVRIER 2024

DELIBERATION N° 06/2024

Modifiant la délibération n°29/2023 du 27 juin 2023 autorisant l'acquisition de la parcelle n°363 de la section A – Remblai

Subdivision Administrative des îles du Vent
ARRIVÉE LE

12 MARS 2024

N° / IDV

Date de convocation :
20 février 2024

Date d’Affichage :
20 février 2024

Date de séance :
27 février 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 35
PRESENTS : 23
PROCURATIONS : .. 06
VOTANTS : 30
POUR : 30
CONTRE : 00
ABSTENTION : 00

Le mardi 27 février 2024 à 9h, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s’est réuni dans la salle du Conseil Municipal de la mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur le Maire, Oscar TEMARU, et ce conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-14 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux communes de Polynésie Française.

Étaient présents :

Nom – Prénom	Prés.	Abs.	Procuration
TEMARU Oscar	X		
MAKER Robert	X		
TEMARU Tetuahau		X	
LAURENT Victoire	X		
VANAA Emma	X		
CERAN-JERUSALEMY André	X		
TERIITEHAU Roberto	X		
NIVA Pauline	X		
TEAUNA ép POIA Clarisse	X		
CHIN FOO Rosina	X		
MAI Gérard		X	
HATETE ép TAHARAGI Linda	X		
APUARII Léon			L. TAHARAGI
LO Tai Chan	X		
TEFAATAU-FIRUU ép MATI Juliana	X		
AUBRY Joseph	X		
TEURU ép MAI Bélinda	X		
TAUMIHAU ép RICHMOND Roti	X		
SALOMON Ariena			M. PEDRON
SANFORD Vetea		X	
TOKORAGI Ole	X		
PURENI Tunui	X		
MAMATUI ép GRAND-PITTMAN Tekakwitha			T. GRAND-PITTMAN
PEDRON Michel	X		
ATEO Porea	X		
RICHMOND Maruia	X		
PATU Kalina	X		
KAIMUKO Tehaatokoau			K. PATU
VAHINE Théodora			P. ATEO
CROLAS ép SACHET Isabelle	X		
FAATAU Luc		X	
BOUISSOU Jean-Christophe			I. SACHET
TUPANA Moihara		X	
TARAHU-ATUAHIVA Teura		X	
TEUIRA Jean-Paul	X		



Les conseillers présents représentant la majorité des membres en exercice, qui sont au nombre de 23, il a été procédé conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales applicable aux communes de Polynésie Française, à la nomination d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal, Robert MAKER ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

Monsieur Roberto TERITEHAU a ensuite exposé à l'assemblée que :

Par délibération n°29/2023 du 27 juin 2023, le conseil municipal autorisait l'acquisition de la parcelle n°363 de la section A, Remblai, dite « ATACEM ». Dès juillet 2023, l'étude notariale SINJOUX-GUILLOUX est désignée pour la rédaction du projet d'acte de vente jusqu'à sa parfaite exécution. Mais, l'instruction dudit dossier est suspendue. En effet, la procédure relative à l'appel à la concurrence pour toute cession, lancée par le service local du domaine de la DFIP en Polynésie française, n'a pas été respectée avant toute proposition auprès de la commune. Par conséquent, l'autorisation de la vente par la direction immobilière de l'Administration centrale était la condition nécessaire à la poursuite de ladite vente. En décembre 2023, ladite autorisation est enfin accordée sous réserve d'insérer une « clause d'intéressement en cas de revente » dans la délibération y afférente. Le projet obtient l'aval des membres de la commission DDESC le 23 janvier 2024. C'est l'objet de la délibération qui vous ait présenté.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu, l'exposé de Monsieur Roberto TERITEHAU :

- Vu** la loi organique n°2004-192 du 27 février 2004 modifiée portant statut d'autonomie de la Polynésie française et la loi n°2004-193 du 27 février 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française ;
 - Vu** la loi n°71-1028 du 24 décembre 1971 modifiée relative à la création et à l'organisation dans le territoire de la Polynésie française promulguée par arrêté n°31/AA du 6 janvier 1972 ;
 - Vu** l'ordonnance n°2007-1434 du 5 octobre 2007 modifiée portant extension des première, deuxième et cinquième parties du Code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;
 - Vu** le décret n°2008-1020 du 22 septembre 2008 portant extension des première, deuxième et cinquième parties du Code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française, à leurs groupements et à leurs établissements publics ;
 - Vu** l'arrêté n°173/AA du 30 janvier 1965 instituant deux communes ayant respectivement pour chef-lieu PIRAE et FAA'A et étendant à ces communes toutes les dispositions applicables à celles de PAPEETE et d'UTUROA conformément à l'article 58 du décret n°57-812 du 22 juillet 1957 ;
 - Vu** les délibérations n°24/2023 du 27 juin 2023, n°39/2023 du 5 septembre 2023, n°53/2023 du 7 novembre 2023 modifiant le budget principal et les budgets annexes au titre de l'exercice 2023 ;
 - Vu** la délibération n°29/2023 du 27 juin 2023 autorisant l'acquisition de la parcelle n°363 de la section - A Remblai ;
- Considérant** la demande de la DFIP d'ajouter une clause d'intéressement en cas de revente dans la délibération susvisée ;

Dans sa séance du 27 février 2024 ;

ADOpte A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Article 1^{er} : Sont ajoutés à la délibération n°29/2023 du 27 juin 2023 autorisant l'acquisition de la parcelle n°363 de la section A – Remblai les articles suivants :

« **Article 1** : Une clause d'intéressement est prévue en cas de revente.

Article 2 : Le Maire est autorisé à signer ladite clause »

Le reste sans changement et toujours en vigueur.

Article 2 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat, et est prise pour servir et valoir ce que de droit.

Fait et délibéré à FAA'A, le 27 février 2024.

Le Secrétaire de Séance,

Le Président de Séance,


Robert MAKER


Oscar TEMARU

Le Maire de la Commune de Faa'a atteste, sous sa responsabilité, que le présent acte a été transmis au Haut-commissaire de la République en Polynésie française le 12 MARS 2024 et publié le 01/03/2024

CLAUSE D'INTÉRESSEMENT EN CAS DE REVENTE

" 1° Terminologie

Pour la compréhension de la présente clause, il est renvoyé aux termes suivants qui ont la signification ci-dessous précisée :

- « **Mutation** » : vise toute vente, échange, apport en société, fusion portant sur tout ou partie de l'Immeuble objet des présentes ;

- « **Valeur de la Mutation** » : prix de revente par l'Acquéreur et/ou les acquéreurs successifs en cas de Mutation de l'Immeuble intervenant pendant la durée de validité de la présente clause.

Dans l'hypothèse d'un apport en société, fusion ou d'un échange de l'Immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

- « **Valeur d'Acquisition** » : prix de vente stipulé aux présentes

2° Mécanisme

Les parties conviennent qu'en cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble dans les DIX ANS (10 ans) des présentes, l'ACQUEREUR versera au VENDEUR, dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte de cession, un intéressement correspondant à 50 % de la plus-value réalisée par l'ACQUEREUR.

Cette plus-value sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition (prix de vente stipulé aux présentes) diminuée de :

- les frais de la Mutation supportés par l'acquéreur (à savoir les émoluments du notaire et débours avancés par le notaire),
- l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation,
- les intérêts d'emprunt supportés par l'acquéreur pendant la période de détention,
- et le coût des travaux (à l'exclusion des menues réparations et de l'entretien courant) dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux, et des factures acquittées par l'acquéreur au jour de la Mutation.

Pour être déductibles, ces frais devront être dûment justifiés. Aucun autre frais ne sera déductible.

En cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble

La Valeur d'Acquisition sera calculée :

- **en cas de revente partielle dans son état physique initial ou de revente après démolition des constructions légères (préfabriqués)** : elle sera calculée au prorata du nombre de m² de terrain objet de la Mutation par rapport à la surface totale de terrain de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes;

Il est ici précisé que la surface de terrain à retenir est celle indiquée au cadastre.

- **en cas de revente partielle portant sur un immeuble à construire ou après l'édification des constructions** : elle sera calculée au prorata des m² SDP objet de la Mutation par rapport à la surface SDP totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes (c'est à dire telle qu'elle ressort du programme global de construction présenté par l'acquéreur).

En cas de densification du programme de construction, il sera tenu compte de la nouvelle SDP (supérieure à celle mentionnée dans l'offre d'achat et dans l'acte initial) telle qu'elle ressort dans l'acte de complément de prix lié à la mise en oeuvre de la clause de densification.

En cas de revente partielle, les frais déductibles évoqués ci-dessus seront proratisés.
La clé de proratisation sera identique à celle appliquée à la Valeur d'Acquisition

3° Mise en oeuvre

L'Acquéreur devra communiquer à l'État dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble ;
- la justification des frais déductibles de la Valeur de Mutation ;
- les éléments probants permettant d'appliquer la règle de proratisation en cas de revente partielle.

Cet intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire de l'ÉTAT qui en constatera le paiement.

Les frais de l'acte complémentaire seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours calendaires de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la vente, le prix de vente, ou tout autre clause de la vente.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur **ou tout sous-acquéreur successif** en cas de Mutation de l'Immeuble intervenant pendant la durée de validité de la présente clause. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement du complément éventuel de prix.

Le notaire soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause.

4° Sanctions

En cas d'inexécution de l'un de ses engagements, l'ACQUEREUR sera défaillant.

Outre les droits de l'ÉTAT à tous autres dommages et intérêts, il sera alors tenu à l'égard de l'ÉTAT de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, auquel s'ajouteront les intérêts de retard au taux légal augmenté de 2 points.