

DEMANDE DE L'USAGER

106101

S. N. I.
20 MAI 1996
COURRIER

Le demandeur requiert M. le Conservateur des hypothèques de lui délivrer un(e) :

COPIE

EXTRAIT ANALYTIQUE

EXTRAIT LITTERAL. Limité aux clauses suivantes :

AUTRES RENSEIGNEMENTS :

.....
.....
.....

.....
.....
.....

des documents ou des formalités désignés ci-dessous au cadre n° III.

III - NATURE ET REFERENCES DES DOCUMENTS OU FORMALITES

N° d'ordre	Nature du document (bordereau d'inscription, saisie, publication)	Date de la formalité	Volume	Numéro
1	CONVENTION DE CONVENTIONNEMENT	05.04.1993	1993P	2013
2	N° 2A/1993/03/80416/190 concernant la			
3	réhabilitation PALULOS de la			
4	RESIDENCE CASTELLUCCIO à AJACCIO			
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16	copie Siège (Veronique MEYER) + DGL			
17	ST + SGL DOSSIER GROUPE			
18				
19				
20				

205

15 AVR. 1993

Vol. 1993P. N° 2013

db

Formule de publication
(pour l'établissement
d'expéditions, copies,
ou extraits d'actes
ou décisions judiciaires
à publier)

Convention 1/4/93

TAXE

SALAIRES

PUBLICATION

(1)

100

cte 235/93

CONVENTION N°2A/1993/03/80416/190

Conclue en application de l'article L 351-2 (3e)
du Code de la Construction et de l'Habitation
entre L'ETAT et la COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE
LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES
(CILOF).

Le Ministre de l'Equipement, des Transports et
du Logement, agissant au nom de L'ETAT et
représenté par le Préfet de la Région CORSE,

d'une part,

ET :

La COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES
FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES (CILOF)
Société Anonyme au capital de 16 500 000 Frs,
ayant son Siège Social à PARIS, 24, Rue de
Presles (15ème), inscrite au Registre du
Commerce et des Sociétés de PARIS sous le N° B
562 083 535 dénommée ci-après LE BAILLEUR
représentée par Monsieur Anuré Yves LEBRETON
Secrétaire Général habilité à l'effet des
présentes par délibération du Conseil
d'Administration en date du 20 JUIN 1989.

d'autre part,

SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT :
[Signature]

(1) Le requérant ne doit,
sous aucun prétexte, écrire au
recto ou à gauche (à droite,
à l'envers) des traits épais.
Les renvois sont obligatoire-
ment portés au pied de l'expé-
dition, copie ou extrait (décret
55-1350 du 14 octobre
1955, art. 76-1, § 4, al. 4).
En cas d'insuffisance de la
présente formule, ajouter des
feuilles intercalaires du modèle
N° 3266.
Si le texte de l'expédition,
la copie ou l'extrait est dactylogra-
phié, l'exemplaire destiné à être
conservé au bureau des hypo-
thèques doit être obtenu par
impression directe (même art.,
§ 2, al. 3).

Remarques
et recommandations

Voir pages suivantes
en marge

F 44

I - DESCRIPTION DU PROGRAMME CONVENTIONNE

ARTICLE 1er : Objet de la Convention et engagements de l'ETAT :

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévues par le chapitre III du titre V du livre III du Code de la Construction et de l'Habitation par le programme sis à AJACCIO - "Résidence CASTELLUCCIO"-

Décrit plus précisément dans le document joint à la présente convention, amélioré au moyen d'une subvention de l'ETAT, définie par les Articles R 323-1 à R 323-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La signature de la présente convention ouvre, pendant sa durée, le droit à l'aide personnalisée au logement dans les conditions définies par le Livre III, titre V du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 2 : Durée de la Convention

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature laquelle doit être suivie de la publication au fichier immobilier

Elle expire le 30 JUIN 2007.

II - ENGAGEMENTS PARTICULIERS APPLICABLES AU PRESENT PROGRAMME CONVENTIONNE

ARTICLE 3 Conditions particulières d'attribution et de réservation des logements :

Les logements étant réservés conformément à une convention conclue en application de l'article R 314-4, les dispositions des alinéas 1 à 3 de l'article R 353-64 sont suspendues pendant toute la durée de la réservation.

ARTICLE 4 : Occupation Sociale :

Au moins 10 pour 100 des logements faisant l'objet de la présente convention doivent être occupés par les familles dont les ressources annuelles sont inférieures à 2130 fois le salaire minimum interprofessionnel de croissance horaire.

NATURE DU DOCUMENT
TINE À ÊTRE CO
AU BUREAU DES
THÉQUES.

Sont publiés :
- des expéditions
extraits littéraux d'actes
tiques ou de décisions
res (les extraits analytiques
sont pas acceptés);

- des copies; ce sont
cipalement, celles des
d'huissier de justice et
des actes sous seing priv
ceptionnellement admis
formalité.

1° CAS DES ACTES
MIS À LA FORMALITÉ UN
(ENREGISTREMENT ET P
CITÉ).

1° hypothèse : Imme
situés en totalité dans le re
du bureau.

Une expédition - ou,
tuellement, une copie -
grale [décret n° 70-54
22 juin 1970, art. 2, § 1.
(1)].

2° hypothèse : Imme
situés en partie dans le re
d'un bureau.

Un extrait littéral - ou,
tuellement, une copie par
- limité aux immeubles s
dans ce ressort [même d
art. 10, al. 1, et 11, al. 2]

2° CAS DES ACTES S
MIS À LA SEULE FORMA
DE PUBLICITÉ ET DES D
SIONS JUDICIAIRES.

1° hypothèse : Imme
situés en totalité dans le re
du bureau.

Une expédition - ou, é
tuellement une copie -
grale
ou un extrait littéral
éventuellement, une copie
tielle)

suivant que la formalité
requis pour l'ensemble
une partie de l'acte ou de
décision judiciaire [décret n°
22 du 4 janvier 1955, art.
§ 1, al. 1; décret du 14 oct
1955, art. 67-3, al. 1, 68-
76, § 1, al. 2 et 3] (3).

2° hypothèse : Immeu
situés en partie dans le res
d'un bureau.

Un extrait littéral - ou, é
tuellement, une copie part
- limité aux immeubles s
dans ce ressort (et, s'il y a l
comme dans l'hypothèse pr
dente) [mêmes textes et
68-1 du décret du 14 oct
1955].

(1) Le second document (a
tituler au requérant) est égaleme
une expédition - ou une copie
intégrale (même texte).

(2) Mais le second document
mis au conservateur requis d
complir la formalité unique cons
en une expédition - ou une copie
intégrale [art. 10, al. 1].

(3) Éventuelle limitation d'af
de la publicité aux dispositio
concernant des biens immobili
et même des immeubles par natu
voir les alinéas 2 et 3 de l'art.



N° 30-1796

**DOCUMENT PREVU PAR L'ARTICLE PREMIER
des annexes I à II à l' article R 353-1
du Code de la Construction et de l'Habitation**

DESCRIPTION DU PROGRAMME DE :

Dénomination de l'opération :
118 logements collectifs locatifs
Résidence CASTELLUCCIO

Localisation de l'opération : Rue St-Antoine
20000 AJACCIO

I - Désignation du ou des immeubles :

Quatre immeubles collectifs édifiés sur une
parcelle de terrain d'une contenance de 4ha 8a
cadastrée sous le N° 220, section D à
Castelluccio (AJACCIO).

II - Composition du programme :

**1 - Locaux auxquels s'applique la
présente convention : LOGEMENTS**

1-1 Nombre des logements locatifs par type avec
numéro de logements :
118 logements répartis sur quatre bâtiments
collectifs (voir tableaux ci-après).

1-2 Surface habitable totale : 8059 m2

1-3 Surface corrigée totale : 11455 m2

(voir détails complémentaires sur tableaux ci-après).

1-4 Dépendances :

- caves : NEANT
- locaux communs V.V.E. : 14 unités (un par
entrée), surface totale : 242 m2

1-5 Locaux collectifs résidentiels : NEANT

1-6 Garages et parkings affectés à ces
logements:

- garages ou parkings couverts : NEANT
- parkings en surface : 95 unités disponibles
(places non numérotées).

REMARQUE

Ne rien écrire dans la partie fon-
cée réservée à l'Administration.

cefa

N° 30.1796

BAT	ENT	REPARTITION DES LOGEMENTS				
		ST	F1	F2	F3	F4
BAT A	1	1	3	-	1	3
	2	-	-	1	4	3
	3	-	-	1	4	3
TOTAL A	-	1	3	2	9	9
BAT B	1	1	4	1	-	4
	2	1	3	-	1	3
	3	1	-	3	4	-
	4	1	-	3	4	-
	5	1	-	5	4	-
TOTAL B	-	5	7	12	13	7
BAT C	1	-	-	1	4	3
	2	-	-	1	4	3
TOTAL C	-	-	-	2	8	6
BAT D	1	1	3	-	1	3
	2	1	-	3	4	-
	3	1	-	4	5	-
	4	1	-	3	4	-
TOTAL D	-	4	3	10	14	3
TOTAL	GENERAL	10	13	26	44	25

REMARQUE

Ne rien écrire dans la partie fon-
cée réservée à l'Administration.

RESIDENCE CASTELLUCCIO - AJACCIO

TABLEAU DES SURFACES

N° DE LGT	BAT	ETAGE	TYPE	SURFACE REELLE	SURFACE CORRIGEE
36671 82	A	RDC	3	76	104
36672 79	A	RDC	1	33	63
36673 76	A	1er	4	87	116
36674 73	A	1er	1	51	78
36675 70	A	2ème	4	87	116
36676 67	A	2ème	1	51	78
36677 64	A	3ème	4	87	116
36678 61	A	3ème	1	51	78
36679 58	A	RDC	2	56	87
36680 55	A	RDC	3	76	104
36681 52	A	1er	4	87	116
36682 49	A	1er	3	76	105
36683 46	A	2ème	4	87	116
36684 43	A	2ème	3	76	105
36685 40	A	3ème	4	87	116
36686 37	A	3ème	3	76	105
36687 34	A	RDC	2	56	87
36688 31	A	RDC	3	76	105
36689 28	A	1er	3	76	105
36690 25	A	1er	4	87	116
36691 22	A	2ème	3	76	105
36692 19	A	2ème	4	87	116
36693 16	A	3ème	3	76	105
36694 13	A	3ème	4	87	116
SOUS TOTAL	24	LOGEMENTS		1765	2458
36695 10	B	RDC	2	50	76
36696 7	B	RDC	1	33	63
36697 4	B	1er	4	87	116
36698 1	B	1er	1	51	78
36699 95	B	2ème	4	87	116
36700 92	B	2ème	1	51	78
36701 89	B	3ème	4	87	116
36702 86	B	3ème	1	51	78
36703 83	B	4ème	4	87	116
36704 80	B	4ème	1	51	78
36705 77	B	RDC	1	33	63
36706 74	B	RDC	3	76	105
36707 71	B	1er	1	51	78
36708 68	B	1er	4	87	116
36709 65	B	2ème	1	51	78
36710 62	B	2ème	4	87	116
36711 59	B	3ème	1	51	78
36712 56	B	3ème	4	87	116
36713 53	B	RDC	3	76	104
36714 50	B	RDC	1	33	63
36715 47	B	1er	3	76	105
36716 44	B	1er	2	65	94
36717 41	B	2ème	3	76	105
SOUS TOTAL 2 (1)				1484	2136

REMARQUE

Ne rien écrire dans la partie fon-
cée réservée à l'Administration.

N° DE LGT	BAT	ETAGE	TYPE	SURFACE REELLE	SURFACE CORRIGEE	
36718	38	B	2ème	2	65	94
36719	35	B	3ème	3	76	105
36720	32	B	3ème	2	65	94
36721	29	B	RDC	1	33	63
36722	26	B	RDC	3	76	104
36723	23	B	1er	2	50	76
36724	20	B	1er	3	76	105
36725	17	B	2ème	2	65	94
36726	14	B	2ème	3	76	105
36727	11	B	3ème	2	65	94
36728	8	B	3ème	3	76	105
36729	5	B	RDC	1	33	63
36730	2	B	RDC	2	50	76
36731	96	B	1er	2	65	94
36732	93	B	1er	3	76	105
36733	90	B	2ème	2	50	76
36734	87	B	2ème	3	76	105
36735	84	B	3ème	2	65	94
36736	81	B	3ème	3	76	105
36737	78	B	4ème	2	65	94
36738	75	B	4ème	3	76	105
SOUS TOTAL 2 (2)				1355	1956	
S.T. 2 (1 + 2) 44 LGTS				2839	4092	
36739	72	C	RDC	2	56	87
36740	69	C	RDC	3	76	104
36741	66	C	1er	3	76	105
36742	63	C	1er	4	87	116
36743	60	C	2ème	3	76	105
36744	57	C	2ème	4	87	116
36745	54	C	3ème	3	76	105
36746	51	C	3ème	4	87	116
36747	48	C	RDC	3	76	104
36748	45	C	RDC	2	56	87
36749	42	C	1ème	4	87	116
36750	39	C	1ème	3	76	105
36751	36	C	2ème	4	87	116
36752	33	C	2ème	3	76	105
36753	30	C	3ème	4	87	116
36754	27	C	3ème	3	76	105
SOUS TOTAL	16 LOGEMENTS			1242	1708	
36755	24	D	RDC	1	33	63
36756	21	D	RDC	3	76	104
36757	18	D	1er	2	76	105
36758	15	D	1er	3	76	104
36759	12	D	2ème	2	65	94
36760	9	D	2ème	3	76	105
36761	6	D	3ème	2	50	76
36762	3	D	3ème	3	76	104
36763	97	D	RDC	3	76	104
36764	94	D	RDC	1	33	63
SOUS TOTAL 4 (1)				637	922	

REMARQUE

Ne rien écrire dans la partie foncée réservée à l'Administration.



N° JN 1796

RESIDENCE CASTELLUCCIO - AJACCIO

TABLEAU DES SURFACES

N° DE LGT	BAT	ETAGE	TYPE	SURFACE REELLE	SURFACE CORRIGEE
36765 91	D	1er	3	76	104
36766 88	D	1er	2	76	105
36767 85	D	2ème	3	76	105
36768 82	D	2ème	2	56	87
36769 79	D	3ème	3	76	105
36770 76	D	3ème	2	65	94
36771 73	D	4ème	3	76	105
36772 70	D	4ème	2	65	94
36773 67	D	1er	1	33	63
36774 64	D	1er	3	76	104
36775 61	D	2ème	2	56	87
36776 58	D	2ème	3	76	105
36777 55	D	3ème	2	65	94
36778 52	D	3ème	3	76	105
36779 49	D	4ème	2	65	94
36780 46	D	4ème	3	76	105
36781 43	D	1er	3	76	104
36782 40	D	1er	1	33	63
36783 37	D	2ème	4	87	116
36784 34	D	2ème	1	33	63
36785 31	D	3ème	4	87	116
36786 28	D	3ème	1	33	63
36787 25	D	4ème	4	87	116
36788 22	D	4ème	1	51	78
SOUS TOTAL 4 (2)				1576	2275
SOUS TOTAL 34 LOGEMENTS				2213	3197
TOTAL		118 LOGEMENTS		8059	11455

REMARQUE

Ne rien écrire dans la partie fon-
cée réservée à l'Administration.

DGI
N° 20 1796

2 - Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention :

- 2-1 Locaux commerciaux : NEANT
- 2-2 Bureaux : NEANT
- 2-3 Autres : NEANT

III - Origine de Propriété :

Terrains et bâtiments pris à bail emphytéotique par la COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES (CILOF).

Désignation cadastrale du terrain : une parcelle cadastrée Section D, N° 220 de 4 ha 8a.

Durée du bail : 70 années à partir du 2 Novembre 1972.

IV - Renseignements Administratifs :

Les travaux d'amélioration doivent conduire à mettre les logements en conformité avec les normes minimales d'habitabilité en application des articles R 3316-15, R 323-5 ou peuvent consister en des travaux de qualité en application de l'article R 323-5.

1 - Nature des travaux :

LOT N° 1 - Plomberie - Sanitaire :

A pour objet la rénovation complète des sanitaires de la cuisine, de la salle de bains et des WC, la mise en place d'une alimentation et d'une évacuation en loggia pour la machine à laver le linge, le remplacement des chutes d'évacuation E.U et le remplacement des colonnes d'alimentation en eau.

LOT N° 2 : Electricité :

A pour objet la rénovation des installations électriques de la cuisine, de la salle de bains et des locaux communs, la mise aux normes des tableaux électriques des logements et la création d'un éclairage extérieur pour les routes et parkings.

LOT N° 3 : Télévision :

A pour objet la réalisation de télédistribution ainsi que la pose de prise TV dans les séjours des logements.

REMARQUE

Ne pas être dans la partie fon-
dée réservée à l'Administration.

9.9.1972
1972
1122

Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

LOT N° 4 : Menuiseries extérieures PVC :

A pour objet la mise en place de fenêtres isolantes avec volet roulant incorporé (PVC double vitrage) dans les cuisines, la fermeture des loggias par des châssis isolants (PVC double vitrage).

LOT N° 5 : Menuiseries bois :

A pour objet la révision et la mise en jeu (y compris le remplacement de la quincaillerie) de toutes les portes intérieures des logements et des parties communes, et des portes fenêtres, le détalonnage des portes des logements ainsi que la fourniture et la pose de boîtes aux lettres nouvelles normes.

LOT N° 6 : Menuiseries métalliques-Serrurerie :

A pour objet la pose de porte en aluminium anodisé au hall d'entrée, la pose de main courante pour l'accès aux entrées et la mise en place de garde-corps à l'extérieur des bâtiments (sécurité) ainsi que la mise en place de volets roulants (aluminium double paroi avec isolation thermique injectée) aux fenêtres en façade avant.

LOT N° 7 : Peinture - Isolation thermique extérieure :

A pour objet la mise en peinture complète de la cuisine, de la salle de bains et du WC, la mise en peinture des locaux VVE ainsi que pour l'extérieur:

- l'isolation thermique par l'extérieur des façades arrières de tous les bâtiments,
- la peinture des menuiseries extérieures bois,
- la peinture des garde-corps métalliques,
- la peinture des balcons.

LOT N° 8 : Revêtement de sol :

A pour objet la réfection des sols thermoplastiques des cuisines, salle de bains et WC.

REMARQUE

Ne rien écrire dans la partie fondée réservée à l'Administration.

LOT N° 9 : VRD :

A pour objet la création des parkings supplémentaires, la création d'un segment de voie afin de créer un sens unique de circulation à l'intérieur du groupe et l'application d'enrobé sur les trottoirs et les parkings actuels.

LOT N° 10 : Gros oeuvre :

A pour objet la pose de faïence sur les sanitaires des salles de bains et des cuisines, la création de locaux à poubelles extérieurs, la création d'escaliers extérieurs reliant les bâtiments et les parkings ainsi que la suppression des vides ordures.

2 - Date d'achèvement des constructions :

Réception : 2 FEVRIER 1974.

3 - Les travaux d'amélioration à réaliser concernent :

L'ensemble de la Résidence "CASTELLUCCIO" (118 logements)

ANNEE 1993 : Travaux dans 118 logements
Délai prévisible 18 Mois
Surface corrigée totale après travaux : 11455 m2
Nombre de logements après travaux : 118 unités.

4 - Modalités de financement :

4-1 Rappel du financement de la construction : programme réalisé à l'aide d'emprunts contractés auprès des organismes suivants :

- Caisse des Dépôts et Consignation, contrat n° 01 970 124 d'un montant de 1 991 399,00 Francs en date du 30 Octobre 1973, dernière échéance : 25 Aout 2003.

- Crédit Foncier de FRANCS, contrat n° 8000677 d'un montant de 2 257 500,00 Francs en date du 28 Novembre 1973, dernière échéance : 28 Janvier 2004.

REMARQUE

Ne rien écrire dans la partie foncée réservée à l'Administration.

ceifa
N° 30-1796

- Caisse des Dépôts et Consignation, contrat n° 01 000 307 d'un montant de 819 966,00 Francs en date du 14 Octobre 1974, dernière échéance : 25 Août 2003.

- Crédit Foncier de FRANCS, contrat n° 8004 116 d'un montant de 2 376 300,00 Francs en date du 25 Novembre 1977, dernière échéance : 25 Janvier 2008.

4-2 Financement principal (prévisionnel) des travaux à réaliser:

- Subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux (date d'octroi 30.12.1992) 1 929 200 F
- Fonds propres 964 600 F
- Prêt PALULOS 6 752 198 F

Fait à AJACCIO, le 05 AVR. 1993

REMARQUE

Ne rien écrire dans la partie foncée réservée à l'Administration.

LE BAILLEUR,

P/LE PREFET de la CORSE
Préfet du Département de la
CORSE du SUD

Le Secrétaire Général,

Le Directeur Départemental de l'Equipement,

A.-Y. LEBRETON



A. JOUANNO

Le Préfet, soussigné, certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute, et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité. Il certifie, en outre, que l'identité complète des parties dénommées en en-tête du présent document lui a été régulièrement justifiée au vu de l'extrait du Registre du Commerce.

P/Le Préfet de la CORSE,
Préfet du Département
de la CORSE DU SUD

Le Directeur Départemental
de l'Equipement,



A. JOUANNO

Toutefois, ces dispositions, découlant de l'application de l'article R 353-65 du Code de la Construction et de l'Habitation, pourront être suspendues pendant toute la durée de la réservation si le pourcentage prévu au présent alinéa ne peut être atteint.

ARTICLE 5 : Montant du loyer maximum et modalités d'évolution du loyer maximum et du loyer pratiqué :

Le loyer pratiqué par le bailleur, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface corrigée, ne doit pas excéder le loyer maximum qui est fixé à 172 francs annuel le mètre carré de surface corrigée. Valeur Juillet 1992.

Cette surface est calculée, conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 4 du Décret N° 60-1063 du 1er Octobre 1960.

Le loyer maximum est révisable chaque année, le 1er juillet, en fonction des variations de l'indice du quatrième trimestre précédent l'année de révision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédent l'année de révision.

Dans la limite du loyer maximum, tel que défini ci-dessus, le loyer pratiqué dont la valeur est fixée au mètre carré de surface corrigée :

- peut être révisé chaque année au cours de la période triennale, l'élément de référence est constitué par les variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. entre l'indice du quatrième trimestre précédent l'année de révision et l'indice du quatrième trimestre de l'année antérieure à l'année précédant l'année de révision. La révision intervient chaque année le 1er JUILLET.

Au cours de la première période triennale, le montant du loyer applicable chaque 1er JUILLET peut être fixé dans le bail ; il peut être révisé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. dans les mêmes conditions que celles de l'alinéa précédent.

- peut être réajusté à l'expiration de chaque période triennale ; ce réajustement est applicable le 1er JUILLET suivant la date d'expiration du bail.

Une information sur le loyer maximum et le loyer pratiqué par type de logement peut être demandée par le locataire à la signature du bail et à l'expiration de chaque période triennale en cas de réajustement du loyer pratiqué dans la limite de ce loyer maximum.

20.221 Euro
[Signature]

... nom.
... de l'état
... naissance,
... amerie, pro-
... déno-
... les socié-
... et siège
... commercia-
... au
... les asso-
... et lieu de
... syndcats : siège.
... dépôt des statuts
... patronymique ou la
... est obligatoire-
... en lettres majuscule-
... chaque pré-
... minuscules (art.
... 2 al. 6).

**DESIGNATION
DES IMMEUBLES**

... l'acte (ou la décision
... les immeubles doivent
... désignés individuellement
... aux premier et
... alinéas de l'article 7
... du 4 janvier 1955
... art. 34, § 2 ;
... du 14 octobre 1955,
... 16).

Éléments de désignation :
... commune, section et n° du
... cadastrel; le cas échéant,
... et n° de l'immeuble dans
... rue, et n° de lot avec
... part dans la propriété du

... nature, licudit, conte-
... t.

**APPLICATION
DE L'EFFET RELATIF
DE LA PUBLICITÉ**

Désigner dans l'acte (ou la
... sion judiciaire) le titre du
... osant (ou l'attestation nota-
... de la transmission ou cons-
... ion par décès intervenue à
... profit), en donnant la date
... références (vol. n°) de la
... lité correspondante (dé-
... du 4 janvier 1955, art. 3,
... 1; décret du 14 octobre
... 55, art. 32, § 2, al. 1).
... Le cas échéant, préciser que
... publication du titre est re-
... e. simultanément (mêmes
... et, art. et §, al. 2).

... le droit grevé a été acquis
... titre ou avant le 1^{er} jan-
... 1956, se conformer aux
... sitions de l'article 35 du
... et du 14 octobre 1955.

... te dressé ou décision ren-
... sans le concours du titu-
... du droit : voir art. 36 et 37
... ème décret.

ARTICLE 6 : Modalités particulières de paiement du loyer :

Le Bailleur s'engage à pratiquer le paiement à terme échu.

ARTICLE 7 : Contribution au Fonds National de l'Habitation :

Sans objet

ARTICLE 8 :

Le Bailleur s'engage à respecter les obligations de portée générale reproduites en annexe à la Convention type annexée à l'article R 353-69 dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît qu'une copie lui a été remise.

La restriction au droit de disposer est évaluée à 10 000 Francs

A AJACCIO le 05 AOUT 1993

Le Bailleur,

Le Secrétaire Général,

A.-Y. LEBRETON

P/Le Préfet de la CORSE
Préfet du Département de
la CORSE DU SUD

Le Directeur Départemental de l'Équipement,



A. JOUANNO

CERTIFICAT DE COLLIATIONNEMENT ET D'IDENTITÉ

1° RÈGLES GÉNÉRALES

a. Le certificat de collationnement doit contenir l'énonciation du lieu et de la date de la certification et accompagnée, le cas échéant, de la mention du domicile du signataire et de l'approbation des renvois et

mois rayés; la signature manuscrite de son auteur, précédée de l'énonciation du lieu et de la date de la certification et accompagnée, le cas échéant, de la mention du domicile du signataire et de l'approbation des renvois et (art. 76-1 précité, al. 5).

D'autre part, si les parties ne sont pas des personnes physiques nées en France métropolitaine ou dans l'un des départements de la Guadeloupe, de la Réunion, de la Martinique et de la Guyane, le certificat de collationnement doit énoncer les renseignements au vu desquels il est établi (décret du 4 janvier 1955, art. 5, al. 3 à 5, et 50-3, al. 1; décret du 14 octobre 1955, § 1).

b. Lorsque le signataire du certificat de collationnement n'est pas titulaire de la qualité pour certifier l'identité des parties (décret du 4 janvier 1955, art. 5, al. 2 et 3, et 50-3, al. 2; décret du 14 octobre 1955, art. 38), les deux certificats peuvent être réunis sur un seul; du modèle suivant, il faut adapter si les deux documents déposés ne sont pas de la même nature - cf. page 2, note 2. « Le soussigné ... ci-dessus, exactement collationnés conformes à la minute (ou l'original) les deux exemplaires de la présente expédition en copie; ou : du présent expédition établie sur... feuilles et prouve...

« Il certifie également l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de son nom (ou : dénomination) (1) et a été régulièrement justifiée « A... le... » »

c. Dans le cas contraire, la seconde certification doit être faite distinctement par une personne habilitée (cf. textes au b).

2° CAS PARTICULIER.

Actes ou décisions contentieuses. Dépôt simultané. Certificat de collationnement unique (décret du 14 octobre 1955, art. 67-3, al. 2).

(1) Ou : « telle qu'elle est indiquée à la page... alinéa... ligne »
Ou encore : « et désigné ci-après »

(2) Ajouter, s'il le faut : la production de...

ASSEMBLEA DI CORSICA

ASSEMBLEE DE CORSE

**DELIBERATION N° 20/055 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
AUTORISANT LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE RESILIATION
ANTICIPEE DU BAIL A CONSTRUCTION SUR LE PARC DE LOGEMENTS
DE CASTELLUCCIU**

**PERMETTENDU A FIRMA DI L'ATTU AUTENTICU DI L'ANNULLAMENTU
ANTICIPATU DI L'AFFITTU A CUSTRUZZIONI NANTU
A L'ALLOGHJI DI CASTELLUCCIU IN AIACCIU**

SEANCE DU 14 FÉVRIER 2020

L'an deux mille vingt, le quatorze février, l'Assemblée de Corse, convoquée le 30 janvier 2020, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Guy TALAMONI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Danielle ANTONINI, Guy ARMANET, Véronique ARRIGHI, François BENEDETTI, Pascal CARLOTTI, Mattea CASALTA, Marcel CESARI, Catherine COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Isabelle FELICCIAGGI, Pierre GHIONGA, Paul LEONETTI, Jean-Jacques LUCCHINI, Paul MINICONI, Paola MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Marie-Hélène PADOVANI, Julien PAOLINI, Chantal PEDINIELLI, Antoine POLI, Pierre POLI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Rosa PROSPERI, Joseph PUCCI, Catherine RIERA, Anne-Laure SANTUCCI, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Jeanne STROMBONI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Vannina ANGELINI-BURESI à M. Paul LEONETTI
M. François BERNARDI à M. Joseph PUCCI
M. Jean-François CASALTA à M. Paul MINICONI
Mme Christelle COMBETTE à Mme Santa DUVAL
M. Pierre-José FILIPPETTI à M. Petr'Antone TOMASI
Mme Laura FURIOLI à Mme Marie SIMEONI
M. Michel GIRASCHI à Mme Laura Maria POLI-ANDREANI
Mme Julie GUISEPPI à M. François BENEDETTI
M. Jean-Charles ORSUCCI à M. Antoine POLI
M. Paulu Santu PARIGI à Mme Nadine NIVAGGIONI
Mme Marie-Anne PIERI à Mme Chantal PEDINIELLI
Mme Juliette PONZEVERA à Mme Anne-Laure SANTUCCI
M. Louis POZZO DI BORGO à M. Guy ARMANET
Mme Julia TIBERI à M. Pascal CARLOTTI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Valérie BOZZI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, François-Xavier CECCOLI, Jean-Louis DELPOUX, Fabienne GIOVANNINI, Francis GIUDICI, Stéphanie GRIMALDI, Xavier LACOMBE, Pierre-Jean LUCIANI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Jean-Martin MONDOLONI, Camille de ROCCA SERRA

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie, et notamment les articles L. 4422-1 et suivants,
- VU** l'article L. 1311-13 du Code général des collectivités territoriales habilitant les présidents des collectivités territoriales à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative par ces collectivités,
- VU** l'article L. 4421-2 du Code général des collectivités territoriales en vertu duquel la Collectivité de Corse est substituée à compter du 1^{er} janvier 2018 dans l'ensemble des biens, droits et obligations du Département de la Corse-du-Sud, ainsi que dans tous ses actes et délibérations,
- VU** l'article 28 du décret du n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, relatif aux actes devant obligatoirement être publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles concernés,
- VU** l'acte authentique administratif reçu par M. le Préfet de Corse le 30 juin 1975, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière d'Aiacciu le 9 janvier 1976 Volume 1722 n° 16, ayant pour objet de donner à bail à construction la parcelle sise à Aiacciu, et cadastrée Section D n° 220, en vue de la construction d'un ensemble de 118 logements,
- VU** le courrier de résiliation anticipée dudit bail à construction adressé le 17 mars 2018 à la Collectivité de Corse par la société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A. » (SNI), devenue depuis la société « CDC HABITAT », en sa qualité de titulaire de ce bail,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

ARTICLE PREMIER :

DÉCIDE, en vue d'en assurer la publicité foncière, de constater au moyen d'un acte dressé en la forme authentique administrative, la résiliation anticipée du bail à construction dont était titulaire la société dénommée « Société Nationale Immobilière SA » (SNI), devenue depuis la société « CDC HABITAT », sur le parc de 118 logements de la Résidence de Castellucciu sis à Aiacciu sur la parcelle cadastrée section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 ares.

ARTICLE 2 :

AUTORISE M. Jean BIANCUCCI, en sa qualité de Conseiller exécutif, à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, l'acte authentique administratif ayant pour objet de constater la résiliation anticipée de ce bail à construction.

Une copie du projet de cet acte authentique administratif est ci-annexée.

ARTICLE 3 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 14 février 2020

Le Président de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal stroke, identifying the signatory as Jean-Guy TALAMONI.

Jean-Guy TALAMONI

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2020

REUNION DES 13 ET 14 FÉVRIER 2020

**RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**

**CUSTATAZIONI DA ATTU AUTENTICU DI
L'ANNULLAMENTU ANTICIPATU DI L'AFFITTU A
CUSTRUZZIONI NANTU A L'ALLOGHJI DI
CASTELLUCCIU IN AIACCIU**

**CONSTATATION PAR ACTE AUTHENTIQUE DE
RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL A CONSTRUCTION
SUR LE PARC DE LOGEMENTS DE CASTELLUCCIU**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le présent rapport a pour objet la constatation par acte authentique administratif de la résiliation anticipée du bail à construction dont bénéficiait la société « CDC HABITAT » sur le parc de 118 logements de la Résidence de Castellucciu sis à AIACCIU et cadastré Section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 ares.

Par courrier en date du 27 mars 2018, la société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A. » (SNI), devenue depuis la société « CDC HABITAT », a informé la Collectivité de Corse de sa décision de résilier par anticipation le bail à construction dont elle bénéficiait en vertu de l'acte authentique administratif reçu par M. le Préfet de Corse le 30 juin 1975, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière d'AIACCIU le 9 janvier 1976 Volume 1722 n° 16.

Cette résiliation anticipée a été effectuée en application d'une clause dudit bail à construction prévoyant cette faculté une fois intervenu le remboursement intégral des crédits et prêts consentis par le Crédit Foncier de France et la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de la construction de ce parc de logements.

La dernière échéance de ces crédits et prêts étant intervenue le 30 janvier 2019, et suite au respect par la société « CDC HABITAT » du préavis de six mois prévu aux termes de la clause sus-évoquée, cette résiliation est devenue effective au 1^{er} février 2019, date à laquelle la Collectivité de Corse a recouvré l'ensemble de ses prérogatives de propriétaire sur ledit parc de logements.

Conformément aux prescriptions de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ce bail à construction a été publié au Service de la publicité foncière d'Aiacciu afin notamment d'assurer son opposabilité aux tiers.

Aussi, afin de permettre à la Collectivité de Corse de disposer à nouveau pleinement de ce bien et de consentir tout nouveau droit réel immobilier devant obligatoirement être publié au fichier immobilier, il est nécessaire de constater la résiliation anticipée de ce bail à construction au moyen d'un acte authentique administratif, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière d'Aiacciu.

Compte tenu de cet exposé, je vous serais obligé de bien vouloir autoriser M. Jean BIANCUCCI, en sa qualité de conseiller exécutif, à signer au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, l'acte authentique administratif ayant pour objet de procéder à la constatation de la résiliation anticipée du bail à construction dont bénéficiait la société « CDC Habitat » sur le parc de 118 logements de la Résidence de Castellucciu à Aiacciu, en vue de procéder à la publication de cette résiliation au service de la publicité foncière compétent.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

RESILIATION ANTICIPEE DE BAIL A CONSTRUCTION

D 18-012 - JR

**L'AN DEUX MILLE VINGT
LE**

A AJACCIO (Corse-du-Sud), Palazzu di a Cullettività di Corsica, 22 cours Grandval, M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil Exécutif de Corse, agissant en sa qualité d'Officier public,

A RECU le présent acte authentique administratif contenant RESILIATION ANTICIPEE DE BAIL A CONSTRUCTION à la requête des parties ci-après identifiées.

ONT COMPARU

IDENTIFICATION DES PARTIES

LA COLLECTIVITE DE CORSE, collectivité à statut particulier au sens de l'article 72 de la Constitution, personne morale de droit public ayant son siège à AIACCIU, Grand Hôtel, 22 cours Grandval, BP 215, 20187 AIACCIU CEDEX 1
Identifiée sous le numéro SIREN : 200 076 958.

Représentée aux présentes M. Jean BIANCUCCI, Conseiller exécutif, spécialement habilité aux présentes aux termes de la délibération n° 20/055 AC de l'Assemblée de Corse du 14 février 2020, dont une expédition a été transmise à M. le Préfet de Corse, qui en a accusé réception le ++++.

Une copie de cette délibération est demeurée ci-annexée (1^{ère} annexe).

Figurant ci-après sous la dénomination « **LE BAILLEUR** »,

D'UNE PART

La Société dénommée **CDC HABITAT**, Société d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 933 301 600,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75013), 33 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 470801168 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, 13^{ème} arrondissement.

Il est précisé :

- que ladite société était antérieurement dénommée Société Nationale Immobilière (par abréviation SNI), et que suivant procès-verbal des actionnaires en date à Paris du 15 mai 2018 dont une copie certifiée conforme à l'original a été déposée au rang des minutes de Maître Virginie DEQUESNE, notaire à PARIS (75007), le 7 juin 2018 l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société a décidé d'adopter comme nouvelle dénomination **CDC HABITAT**. Une copie de cette délibération est demeurée annexée aux présentes (2^{ème} annexe).

- que ladite société avait son siège précédemment à PARIS (75013), 100-104 avenue de France. Aux termes du Conseil de Surveillance en date du 26 septembre 2018, il a été décidé et approuvé de transférer le siège social de CDC

HABITAT du 100-104 avenue de France, 75013 PARIS, au 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS. Le procès-verbal de ce Conseil de Surveillance a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Virginie DEQUESNE, notaire susnommé, le 16 novembre 2018.

La Société dénommée CDC HABITAT est représentée à l'acte par Monsieur Daniel BONIFET, Chargé de clientèle au sein de **CDC HABITAT**, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à Paris du (++++++) 2019 qui lui a été consentie par M. Vincent MAHE, Secrétaire général du Groupe CDC HABITAT, dont l'original est demeuré ci-annexé (3^{ème} annexe).

M. Vincent MAHE, susnommé, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 16 septembre 2014 qui lui a été consentie par M. Yves CHAZELLE, Directeur général de **CDC HABITAT**. Une copie de cette délégation de pouvoirs est demeurée ci-annexée (4^{ème} annexe).

M. Yves CHAZELLE, susnommé, agissant lui-même en vertu +++++ de dispositions statutaires ou d'une délibération du conseil d'administration de la Société Nationale Immobilière (SNI) en date du ++++++

Figurant ci-après sous la dénomination « **LE PRENEUR**»,

D'AUTRE PART

Lesquels, préalablement aux présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I/ BAIL A CONSTRUCTION DU 30 JUIN 1975

Suivant acte authentique administratif reçu le 30 juin 1975 par M. le Préfet de Corse dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 janvier 1976 Volume 1722 n° 16, le Département de la Corse - aux droits et obligations duquel s'est tout d'abord substitué à compter du 1^{er} janvier 1976 le DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD en vertu de la loi n° 75-356 du 15 mai 1975 puis à compter du 1^{er} janvier 2018 la COLLECTIVITE DE CORSE en vertu des articles L 4421-1 et L 4421-2 du Code général des collectivités territoriales - a donné à bail à construction à la société dénommée « COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES » (C.I.L.O.F), sous diverses charges et conditions, pour une durée de soixante-dix ans à compter du 2 novembre 1972 une parcelle de terre sise à AJACCIO (20090), lieu-dit Castellucciu, et cadastrée Section D n° 220, ledit bien étant ci-après plus amplement désigné.

Ce bail qui avait pour objet la construction de 118 logements (23 logements de type I, 26 logements de type II, 44 logements de type III et 25 logements de type IV) a été conclu moyennant le versement d'une redevance annuelle de 10 Francs (soit une contre-valeur de 1,52 Euro) payable en un seul terme et d'avance le 1^{er} novembre de chaque année.

Aux termes dudit bail à construction, il a notamment été stipulé la clause suivante :

« CHARGES ET CONDITIONS »

(...)

4° (...) Jusqu'au complet remboursement des crédits et prêts consentis par la Crédit Foncier de France et par la Caisse de Dépôts et Consignations à la Société preneuse pour le financement des constructions à édifier sur le terrain présentement loué, le présent bail ne pourra être résilié pour inexécution de l'une quelconque des conditions imposées sans que le Crédit Foncier de France et la Caisse des Dépôts et Consignations aient été préalablement informées des intentions du Département. Ces établissements auront alors la faculté de se substituer à la société locataire défaillante dans l'exécution de ses obligations.

Après remboursement intégral des prêts consentis par le Crédit Foncier de France et par la Caisse des Dépôts et Consignations, et en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions imposées à la société preneuse, le Département aura la faculté de prononcer la résiliation du bail sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux.

(...)

Dans la même hypothèse du remboursement intégral des prêts et hors le cas de l'inexécution de l'une quelconque des obligations du preneur, chacune des parties pourra résilier le présent bail à charge de prévenir l'autre partie au moins six mois à l'avance.

Cette faculté de résiliation ou de dénonciation ne pourra être exercée au cas d'aliénation des immeubles donnés à bail ayant pour effet de purger les hypothèques inscrites ».

II/ FUSION-ABSORPTION DE LA S.A. C.I.L.O.F. PAR LA S.A. S.N.I.

Par délibération en date du 28 juin 1999, l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A » (S.N.I.) a approuvé l'acte sous seings privés en date à PARIS du 19 mai 1999 comportant projet de traité de fusion-absorption à son profit des sociétés dénommées S.A C.I.L.O.F. et « LA NATIONALE IMMOBILIERE GARAGE SA » (N.I.G.).

Cette opération de fusion-absorption a fait l'objet d'un acte de dépôt de pièces reçu au rang des minutes de Maître LEFEBVRE, notaire à PARIS, le 24 juin 1999 et d'un acte complémentaire reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 25 novembre 1999. Les copies authentiques de ces deux actes ont été publiées au Service de la publicité foncière d'AJACCIO les 23 décembre 1999 et 27 juillet 2000 Vol 1999P n° 7093.

III/ RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL A CONSTRUCTION DU 30 JUIN 1975 PAR LA S.A. S.N.I.

Aux termes d'un courrier en date du 27 mars 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée (5^{ème} annexe), le **PRENEUR**, en application de la clause ci-dessus relatée au paragraphe I/ a informé le **BAILLEUR** de sa décision de procéder à la résiliation du bail à construction du 30 juin 1975 avec effet au 31 janvier 2019.

CECI EXPOSE, il est passé à la constatation de la résiliation anticipée du bail à construction objet des présentes.

RESILIATION ANTICIPEE DE BAIL A CONSTRUCTION

Le **BAILLEUR** prend acte de la décision du **PRENEUR** de procéder à la résiliation anticipée du bail à construction susvisé consenti le 30 juin 1975 et ayant pour objet les biens et droits immobiliers ci-après désignés

En conséquence, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** consentent et requièrent la radiation de la publication de ce bail à construction au service de la publicité foncière d'AJACCIO au profit de la **COLLECTIVITE DE CORSE**.

DESIGNATION DU BIEN OBJET DU BAIL RESILIE

A AJACCIO (CORSE-DU-SUD) 20090, lieu-dit Castelluccio,

Une parcelle de terre sur laquelle ont été édifiés par le preneur quatre immeubles collectifs comportant un total de 118 logements, ladite parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	220	Castelluccio	04 ha 08 a 00 ca

Ces 118 logements représentent une surface habitable totale de 8 059 m² et une surface corrigée totale de 11 455 m², dont le détail figure dans les tableaux ci-après.

Ces quatre immeubles comprennent également :

- des locaux communs V.V.E., soit 14 unités (un par entrée) représentant une surface totale de 242 m² ;
- et 95 places de parking en surface (emplacements non numérotés).

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Ci-après dénommé le « **BIEN** » ou les « **BIENS** ».

Le tableau récapitulatif des 118 logements composant ces quatre immeubles collectifs figure ci-après.

Tableaux récapitulatifs des logements

Répartition des logements						
Bâtiment	Entrée	Studio	F1	F2	F3	F4
Bât A	1	1	3	-	1	3
Bât A	2	-	-	1	4	3
Bât A	3	-	-	1	4	3
Total A	-	1	3	2	9	9
Bât B	4	1	4	1	-	4
Bât B	5	1	3	-	1	3
Bât B	6	1	-	3	4	-
Bât B	7	1	-	3	4	-
Bât B	8	1	-	5	4	-
Total B	-	5	7	12	13	7
Bât C	9	-	-	1	4	3
Bât C	10	-	-	1	4	3

Total C	-	-	-	2	8	6
Bât D	11	1	3	-	1	3
Bât D	12	1	-	3	4	-
Bât D	13	1	-	4	5	-
Bât D	14	1	-	3	4	-
Total D	-	4	3	10	14	3
TOTAL GENERAL		10	13	26	44	25

Tableau des surfaces					
N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36671 82	A	RDC	3	76	104
36672 79	A	RDC	1	33	63
36673 76	A	1 ^{er}	4	87	116
36674 73	A	1 ^{er}	1	51	78
36675 70	A	2 ^{ème}	4	87	116
36676 67	A	2 ^{ème}	1	51	78
36677 64	A	3 ^{ème}	4	87	116
36678 61	A	3 ^{ème}	1	51	78
36679 58	A	RDC	2	56	87
36680 55	A	RDC	3	76	104
36681 52	A	1 ^{er}	4	87	116
36682 49	A	1 ^{er}	3	76	105
36683 46	A	2 ^{ème}	4	87	116
36684 43	A	2 ^{ème}	3	76	105
36685 40	A	3 ^{ème}	4	87	116
36686 37	A	3 ^{ème}	3	76	105
36687 34	A	RDC	2	56	87
36688 31	A	RDC	3	76	105
36689 28	A	1 ^{er}	3	76	105
36690 25	A	1 ^{er}	4	87	116
36691 22	A	2 ^{ème}	3	76	105
36692 19	A	2 ^{ème}	4	87	116
36693 16	A	3 ^{ème}	3	76	105
36694 13	A	3 ^{ème}	4	87	116
Sous-total 1		24 logements		1765	2458
36695 10	B	RDC	2	50	76
36696 7	B	RDC	1	33	63
36697 4	B	1 ^{er}	4	87	116
36698 1	B	1 ^{er}	1	51	78
36699 95	B	2 ^{ème}	4	87	116
36700 92	B	2 ^{ème}	1	51	78
36701 89	B	3 ^{ème}	4	87	116
36702 86	B	3 ^{ème}	1	51	78
36703 83	B	4 ^{ème}	4	87	116
36704 80	B	4 ^{ème}	1	51	78
36705 77	B	RDC	1	33	63
36706 74	B	RDC	3	76	105
36707 71	B	1 ^{er}	1	51	78
36708 68	B	1 ^{er}	4	87	116
36709 65	B	2 ^{ème}	1	51	78
36710 62	B	2 ^{ème}	4	87	116
36711 59	B	3 ^{ème}	1	51	78
36712 56	B	3 ^{ème}	4	87	116
36713 53	B	RDC	3	76	104
36714 50	B	RDC	1	33	63
36715 47	B	1 ^{er}	3	76	105
36716 44	B	1 ^{er}	2	65	94
36717 41	B	2 ^{ème}	3	76	105
Sous-total 2 (1)				1484	2136

N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36718 38	B	2 ^{ème}	2	65	94
36719 35	B	3 ^{ème}	3	76	105
36720 32	B	3 ^{ème}	2	65	94
36721 29	B	RDC	1	33	63
36722 26	B	RDC	3	76	104
36723 23	B	1 ^{er}	2	50	76
36724 20	B	1 ^{er}	3	76	105
36725 17	B	2 ^{ème}	2	65	94
36726 14	B	2 ^{ème}	3	76	105
36727 11	B	3 ^{ème}	2	65	94
36728 8	B	3 ^{ème}	3	76	105
36729 5	B	RDC	1	33	63
36730 2	B	RDC	2	50	76
36731 96	B	1 ^{er}	2	65	94
36732 93	B	1 ^{er}	3	76	105
36733 90	B	2 ^{ème}	2	50	76
36734 87	B	2 ^{ème}	3	76	105
36735 84	B	3 ^{ème}	2	65	94
36736 81	B	3 ^{ème}	3	76	105
36737 78	B	4 ^{ème}	2	65	94
36738 75	B	4 ^{ème}	3	76	105
Sous-total 2 (2)				1355	1956
Sous-total 2 (1 + 2) 44 logements				2839	4092
36739 72	C	RDC	2	56	87
36740 69	C	RDC	3	76	104
36741 66	C	1 ^{er}	3	76	105
36742 63	C	1 ^{er}	4	87	116
36743 60	C	2 ^{ème}	3	76	105
36744 57	C	2 ^{ème}	4	87	116
36745 54	C	3 ^{ème}	3	76	105
36746 51	C	3 ^{ème}	4	87	116
36747 48	C	RDC	3	76	104
36748 45	C	RDC	2	56	87
36749 42	C	1 ^{er}	4	87	116
36750 39	C	1 ^{er}	3	76	105
36751 36	C	2 ^{ème}	4	87	116
36752 33	C	2 ^{ème}	3	76	105
36753 30	C	3 ^{ème}	4	87	116
36754 27	C	3 ^{ème}	3	76	105
Sous-total 3	16 logements			1242	1708
36755 24	D	RDC	1	33	63
36756 21	D	RDC	3	76	104
36757 18	D	1 ^{er}	2	76	105
36758 15	D	1 ^{er}	3	76	104
36759 12	D	2 ^{ème}	2	65	94
36760 9	D	2 ^{ème}	3	76	105
36761 6	D	3 ^{ème}	2	50	76
36762 3	D	3 ^{ème}	3	76	104
36763 97	D	RDC	3	76	104
36764 94	D	RDC	1	33	63
Sous-total 4 (1)				637	922

N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36765 91	D	1 ^{er}	3	76	104
36766 88	D	1 ^{er}	2	76	105
36767 85	D	2 ^{ème}	3	76	105
36768 82	D	2 ^{ème}	2	56	87
36769 79	D	3 ^{ème}	3	76	105
36770 76	D	3 ^{ème}	2	65	94
36771 73	D	4 ^{ème}	3	76	105
36772 70	D	4 ^{ème}	2	65	94
36773 67	D	1 ^{er}	1	33	63
36774 64	D	1 ^{er}	3	76	104
36775 61	D	2 ^{ème}	2	56	87
36776 58	D	2 ^{ème}	3	76	105
36777 55	D	3 ^{ème}	2	65	94
36778 52	D	3 ^{ème}	3	76	105
36779 49	D	4 ^{ème}	2	65	94
36780 46	D	4 ^{ème}	3	76	105
36781 43	D	1 ^{er}	3	76	104
36782 40	D	1 ^{er}	1	33	63
36783 37	D	2 ^{ème}	4	87	116
36784 34	D	2 ^{ème}	1	33	63
36785 31	D	3 ^{ème}	4	87	116
36786 28	D	3 ^{ème}	1	33	63
36787 25	D	4 ^{ème}	4	87	116
36788 22	D	4 ^{ème}	1	51	78
Sous-total 4 (2)				1576	2275
Sous-total 4 (1 + 2) 34 logements				2213	3197
TOTAL	118 LOGEMENTS			8059	11455

EFFET RELATIF

- S'agissant du **BAILLEUR**:

PROCES-VERBAL de transfert des biens de l'ancien Département de la Corse-du-Sud à la Collectivité de Corse : Acte authentique administratif reçu par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse, le présent jour, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO dès avant ou en même temps que les présentes.

Antérieurement, lesdits biens appartenaient au Département de la Corse-du-Sud au moyen du procès-verbal de transfert des biens de l'ancien Département de la Corse établi suivant acte administratif de M. le Préfet de Corse en date du 17 mars 1977, publié au Service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 mars 1978 Volume 2140 N° 1.

- S'agissant du PRENEUR :

- S'agissant du terrain :

BAIL A CONSTRUCTION par le Département de la Corse au profit de la société dénommée « COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES » (C.I.L.O.F.) : Acte administratif de M. le Préfet de Corse du 30 juin 1975, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 janvier 1976 Volume 1722 n° 16.

DEPOT DE PIECES de la fusion-absorption de la S.A « C.I.L.O.F. » et de la société dénommée « LA NATIONALE IMMOBILIERE GARAGE SA « par la société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A » : Acte reçu au rang des minutes de Maître LEFEBVRE, notaire à PARIS, le 24 juin 1999 et acte complémentaire reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS, le 25 novembre 1999, dont les copies authentiques ont été publiées au Service de la publicité foncière d'AJACCIO les 23 décembre 1999 et 27 juillet 2000 Vol 1999P n° 7093.

- S'agissant des constructions :

Pour les avoir faites édifier dans le courant des années 1972 et 1973, sans avoir consenti de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou autre.

La réception des travaux a eu lieu le 2 février 1974.

LOYERS

Les parties déclarent que :

- la redevance de ce bail est versée annuellement et d'avance ;
- le **PRENEUR** est à jour du paiement desdites redevances au titre des années antérieures, ce que le **BAILLEUR** reconnaît expressément.

EXÉCUTION DU BAIL

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucune dénonciation du droit au bail à construction n'a été délivrée par le **BAILLEUR**.

CHARGES ET CONDITIONS

La résiliation a lieu sous les charges et conditions prévues par le présent acte.

Date d'effet

Les parties prennent acte de la résiliation du bail à construction avec effet au 31 janvier 2019, le **BAILLEUR** reprenant à cette date la propriété pleine et entière du **BIEN** objet des présentes.

Sort des constructions

Toutes les constructions édifiées par le **PRENEUR** et tous aménagements réalisés par lui sur les **BIENS** loués, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles

soient deviennent de plein droit, au jour de la résiliation, la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le **BAILLEUR** prendra les constructions dans l'état où elles se trouveront au jour de la prise d'effet des présentes. Il déclare les connaître et renonce à tout recours ultérieur vis-à-vis du **PRENEUR** relatif à l'état des bâtiments.

Indemnité

Les parties déclarent avoir convenu au terme du bail initial que les constructions et aménagements réalisés sur les **BIENS** loués deviendront la propriété du **BAILLEUR** à l'issue du bail, de plein droit et sans indemnité.

Servitudes

Toutes les servitudes, autres que celles à la constitution desquelles le **BAILLEUR** aurait consenti sont éteintes du fait des présentes.

Assurance dommages ouvrage

Sans objet.

Assurance multirisques immeuble

Le **PRENEUR** déclare avoir souscrit une assurance garantissant les **BIENS** loués.

Le **BAILLEUR** déclare ne pas vouloir continuer ladite police.

AVIS DU SERVICE LOCAL DU DOMAINE

Le **BAILLEUR** déclare que la présente résiliation ne nécessite pas de saisine du Service local du domaine.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

Taxe de publicité foncière - Exonération

Il résulte de l'arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 24 juin 1997 (n° 95-13 038, Société Agnel-Teissonnière : RFJ 1997.1064. D 1997.IR 188) que la résiliation d'un bail à construction est soumise aux droits d'enregistrement des mutations d'immeubles dès lors qu'elle entraîne transfert de propriété des immeubles au bailleur, ce qui est le cas en l'espèce.

Toutefois, le présent acte est exonéré de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Exonération

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties estiment le montant cumulé des loyers afférents à la période restant à courir à la somme de 36,20 Eur.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le requérant donne tous pouvoirs nécessaires à M. Jacques RENUCCI, Chef du service de la gestion domaniale administrative du Pumont de la Collectivité de Corse, à l'effet de dresser et signer tout acte complémentaire, rectificatif ou modificatif des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires ou cadastraux.

DÉCLARATIONS

Les parties déclarent que leur identification est conforme à celle mentionnée aux termes du présent acte.

CERTIFICATION D'IDENTITE

M. le Président du Conseil Exécutif de Corse soussigné certifie que l'identité complète des parties, collectivité à statut particulier et société d'économie mixte, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leurs certificats d'identification délivrés par l'INSEE.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments résultant des présentes et de leurs suites, seront supportés par le **BAILLEUR**, qui s'y oblige.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

DEPOT DE LA MINUTE

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la **COLLECTIVITE DE CORSE**.

DONT ACTE sur dix pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec M. le Président du Conseil Exécutif de Corse soussigné.

M. Jean BIANCUCCI
Conseiller exécutif

M. Daniel BONIFET
Chargé de clientèle
de CDC HABITAT

M. Gilles SIMEONI
Président du
Conseil Exécutif de Corse

PROJET

Amo RL

*123 -
148*

ANNÉE 1976

Vol. 1722 N° 16

SALAIRES

PUBLICATION
(1)

TAXE

Gratis.

1004,42

TERRAIN SIS A AJACCIO - CASTELLUCCIO

BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE LA

C. I. LO. F.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUINZE

ET le 30 JUIN

ENTRE les soussignés :

Monsieur le Préfet de la Région CORSE, Préfet de la CORSE, agissant en qualité de Préfet dudit département en vertu d'une délibération en date du 13 juin 1975 de la Commission Départementale du Conseil Général de la CORSE,

d'une part,

ET

Monsieur Daniel MARISSAL, Directeur Adjoint à la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (S.C.I.C.), agissant au nom et pour le compte de la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils et Militaires, Société Anonyme désignée ci-après sous la dénomination "C.I.L.O.F." au capital de 500 000,00 francs, dont le siège social est à PARIS-15ème - 4, place Raoul Dautry, régulièrement constituée pour quatre vingt dix neuf années, à compter du 18 avril 1956, ainsi qu'il résulte :

1°) - de ses statuts établis suivant acte sous signature privée en date à PARIS du 23 février 1956, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Maître LACOURTE, notaire à PARIS, le 23 février 1956,

2°) - de la déclaration de souscription et de versement du capital par le fondateur de la Société suivant acte reçu par le même officier ministériel le 29 mars 1956,

3°) - de l'Assemblée Générale Constitutive, tenue le 10 avril 1956 et constatée par un procès verbal dont une copie a été déposée au rang des minutes dudit Maître LACOURTE, le 18 juin 1956. Etant précisé de surcroît que ladite société, inscrite au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 56 B 8353 a été publiée conformément à la loi ainsi qu'il résulte d'une copie d'insertion au Journal d'Annonces Légales "La Gazette du Palais", certifié conforme le 7 décembre 1956 par le président dudit journal.

N° 3265 - 1 07702 3 F - Octobre 1974

caution
ement
copies
actes
signatures

ne doit
être
la date
dans
dépense
de l'acte
et doit
être
de
la
date des
du notaire

Mari
10/10/75
10/10/75

Préfecture de Corse
10/10/75

----- Monsieur MARISSAL, habilité aux fins des présentes par
 Délégation à lui consentie par Monsieur Louis TISSOT, Président
 du Conseil d'Administration de la C.I.LO.F., au cours d'une dé-
 libération dudit Conseil du 11 juillet 1968 dont un extrait cer-
 tifié conforme demeurera annexé à la minute du présent acte
 après mention, délégation confirmée par la délibération du Con-
 seil d'Administration du 25 juin 1974 dont un extrait certifié
 conforme demeurera ci-annexé après mention.

----- Ledit Monsieur Louis TISSOT, nommé Président du Conseil
 d'Administration suivant délibération du 11 juillet 1968 et
 réélu Président suivant délibération du 25 juin 1974, et expres-
 sément habilité par ces délibérations ci-annexées à l'effet de
 représenter la Société vis à vis des Tiers et notamment signer
 tout acte d'acquisition ou de cession, consentir ou accepter
 tout bail ou engagement de location, déléguer tout ou partie de
 ces pouvoirs à toutes personnes physiques ou morales qu'il dési-
 gne,

----- d'autre part, -----

EXPOSE

----- La C.I.LO.F. s'est engagé, envers le Département de la
 CORSE, à construire sur le terrain désigné ci-après, 118 loge-
 ments destinés à l'habitation du personnel de l'Hôpital Psy-
 chiatrique d'AJACCIO - CASTELLUCCIO.

CONVENTION

----- Ceci exposé, Monsieur le préfet de la Région CORSE,
 Préfet de la CORSE, es-qualités de représentant dudit Départe-
 ment, donne à bail emphytéotique, régi par la loi du 25 juin
 1902, à la C.I.LO.F., ce qui est accepté par Monsieur MARISSAL,
 sus-nommé et qualifié, l'immeuble figurant au tableau ci-après:

REFERENCES CADASTRALES

A N C I E N N E S					N O U V E L L E S					
Lieu-dit	Natu- re	Sec- tion	N°	Surface en m ²	LOUE A LA CILOF			NON LOUE		
					Sec- tion	N°	Surface en m ²	Sec- tion	N°	Surface en m ²
Castel- luccio	Terre	D	83	29 800	D	220	40 800	D	219	122 480
"	"	D	84	133 480						

----- Tel au surplus que cet immeuble figure sur le document
 d'arpentage établi par Monsieur Bernard LOPEZ, géomètre-expert
 à AJACCIO, et qui sera déposé en même temps qu'une expédition
 des présentes, à la Conservation des hypothèques d'AJACCIO, pour
 l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

.../...

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

----- Le Département est propriétaire du terrain sus cadastré pour l'avoir acquis, de l'État, avec un plus grand corps, suivant acte en date du neuf décembre mil neuf cent soixante quatre, établi en la forme administrative, et publié au Bureau des Hypothèques d'AJACCIO le vingt et un janvier mil neuf cent soixante cinq, volume 573, numéro 28. -----

D U R E E

----- La présente location est consentie et acceptée pour une durée de soixante dix années entières et consécutives qui commencera à courir le deux novembre mil neuf cent soixante douze pour finir le premier novembre deux mille quarante deux. -----

C H A R G E S E T C O N D I T I O N SA - C O N D I T I O N S G É N É R A L E S D U B A I L

----- Le présent bail est fait avec les charges et sous les conditions suivantes que Monsieur MARISSAL, au nom de la C.I.L.O.F. s'oblige à accomplir et à exécuter, savoir : -----

----- 1°) - La C.I.L.O.F. prendra l'immeuble loué dans son état du jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours contre le Département de la CORSE pour quelque cause que ce soit, notamment à raison de l'état et de la solidité du sol ou du sous-sol ou pour cause de déficit dans la contenance sus-indiquée dont la différence, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième fera le profit ou la perte de la société preneuse. -----

----- 2°) - Elle acquittera, en sus de la redevance, ci-après fixée, à partir du jour de l'entrée en jouissance, les contributions de toute nature, ordinaires et extraordinaires, auxquelles l'immeuble loué peut et pourra être assujetti même celles incombant ordinairement au propriétaire. -----

----- 3°) - Elle satisfera à partir de la même époque, à toutes les charges de ville, de voirie, de police et autres et à tous les règlements administratifs établis ou à établir sans aucune exception ni réserve. -----

----- 4°) - La C.I.L.O.F. pourra céder, transporter son droit au bail. En cas de mutation totale ou partielle des constructions pendant le cours de bail, le présent bail continuera de plein droit à partir de la date de la mutation et pour toute la durée restant à courir au bénéfice du tiers détenteur, même si la mutation ne comporte pas cession du droit au bail. Le bénéficiaire du bail au jour de la mutation se trouvera ainsi, du fait de cette mutation, déchu du droit au bail qui profitera exclusivement au tiers détenteur que le bailleur s'engage dès maintenant à agréer. -----

----- Le cas échéant, la cession du bail ne s'appliquera qu'à une partie du terrain correspondant aux constructions cédées. -----

.../...

----- Jusqu'au complet remboursement des crédits et prêts consentis par le Crédit Foncier de France et par la Caisse des Dépôts et Consignations à la société preneuse pour le financement des constructions à édifier sur le terrain présentement loué, le présent bail ne pourra être résilié pour inexécution de l'une quelconque des conditions imposées sans que le Crédit Foncier de France et la Caisse des Dépôts et Consignations aient été préalablement informés des intentions du Département. Ces établissements auront alors la faculté de se substituer à la société locataire défailiante dans l'exécution de ses obligations.

----- Après remboursement intégral des prêts consentis par le Crédit Foncier de France et par la Caisse des Dépôts et Consignations, et en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions imposées à la société preneuse, le Département aura la faculté de prononcer la résiliation du bail sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les Tribunaux.

----- En cas de difficulté de la part du preneur, le Département pourra procéder à son expulsion en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans que les offres ultérieures ou l'exécution des conventions non observées puissent arrêter l'effet des mesures prévues ci-dessus.

----- Dans la même hypothèse du remboursement intégral des prêts et hors le cas de l'inexécution de l'une quelconque des obligations du preneur, chacune des parties pourra résilier le présent bail à charge de prévenir l'autre partie au moins six mois à l'avance.

----- Cette faculté de résiliation ou de dénonciation ne pourra être exercée, au cas d'aliénation des immeubles donnés à bail ayant pour effet de purger les hypothèques inscrites.

B - OBLIGATIONS DE CONSTRUIRE

----- Ainsi qu'il a été indiqué dans l'exposé qui précède les présentes conventions, la société preneuse, ainsi que Monsieur MARISSAL, son représentant, l'y oblige, devra construire sur le terrain loué 118 logements destinés à être loués au personnel de l'Hôpital Psychiatrique de CASTELLUCCIO - AJACCIO.

----- Ces logements seront répartis comme suit :

- - 23 type I -----
- - 26 type II -----
- - 44 type III -----
- - 25 type IV -----

----- Ces constructions devront être édifiées selon les modalités arrêtées par Monsieur le Ministre de la Construction et conformément aux plans qui lui seront soumis, suivant la réglementation existante.

----- En ce qui concerne les mitoyennetés à acquérir, la société preneuse prendra purement et simplement les lieux et places du bailleur à ses risques et périls de façon que le Département ne soit pas inquiété, la C.I.L.O.F. devant faire son affaire personnelle de toutes acquisitions de mitoyenneté nécessaires. -----

----- La société ne pourra conférer aucun privilège d'Architecte, Ouvrier et Entrepreneur. -----

----- Elle fera assurer les constructions, dès qu'elles seront couvertes, contre l'incendie et les risques de toute nature par une des Compagnies admises par le Crédit Foncier de France pour ses prêts hypothécaires et remettra au Département, sur sa demande, un duplicata des polices et avenants d'assurance contractée. -----

----- Cette assurance devra être faite par un Capital au moins égal au prix de revient des constructions. -----

----- Elle devra être contractée pour toute la durée du bail. -----

INTERDICTION D'HYPOTHEQUER LES CONSTRUCTIONS ET DE LES GREVER-
DE SERVITUDES

----- La C.I.L.O.F. ne pourra grever les constructions d'aucune servitude ni les hypothéquer si ce n'est pour les sommes qu'elle aura la faculté d'emprunter auprès du Crédit Foncier de France et de la Caisse des Dépôts et Consignations. -----

----- La société preneuse ne pourra non plus, à peine de nullité à l'égard des tiers, donner en antichrèse les constructions dont il s'agit. -----

L O Y E R

----- Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX FRANCS payable en un seul terme et d'avance le premier novembre de chaque année. -----

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

----- Dans tous les cas, soit de cessation ou de résiliation de bail, toutes les constructions appartiendront de plein droit au Département, sans qu'il soit tenu de verser aucune indemnité à la C.I.L.O.F. -----

----- Il en sera de même des droits de mitoyenneté que la société aura pu acquérir dans les conditions visées ci-dessus sous "Charges et Conditions". -----

----- A l'expiration ou à la résiliation du bail, la société sera tenue de laisser en bon état d'entretien tous les immeubles et installations immobilières ou autres. -----

.../...

T R A N S C R I P T I O N

Le présent bail sera publié au Bureau des Hypothèques d'AJACCIO à la diligence de Monsieur le Préfet de la CORSE, mais aux frais de la société bénéficiaire.

A cette occasion, un état complet des inscriptions et transcriptions intervenues tant du chef du bailleur que de celui des personnes énoncées dans l'origine de propriété sera requis du Conservateur.

Si cet état fait apparaître des inscriptions, la radiation ou le rejet devront en être poursuivis par le bailleur.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur, la valeur résiduelle des constructions, en fin de bail, est évaluée à 1 600 000 francs.

DROITS DE TIMBRE

Les droits de timbre du présent contrat seront supportés par la société preneuse, de même que ceux des expéditions à en délivrer.

R E G I M E F I S C A L

Le représentant de la société preneuse déclare que le terrain présentement donné à bail est par elle destiné à la construction d'immeubles collectifs dont les trois quarts au moins de la superficie totale sont destinés à être affectés à l'habitation et qui recouvriront avec leurs cours et jardins la totalité dudit terrain.

Il engage la société preneuse à édifier ces immeubles dans un délai de quatre ans des présentes.

Le présent bail sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et exempté de tous droits d'enregistrement.

Le représentant de la bailleuse déclare que le terrain objet du présent bail, n'a pas été antérieurement placé dans le champ d'application du premier alinéa de l'article 27-1 de la loi du 15 mars 1963 ; en conséquence la taxe sur la valeur ajoutée est due par la société preneuse.

Le représentant de la société preneuse déposera entre les mains du Receveur chargé de l'enregistrement des présentes, la déclaration prévue à l'article 14 du décret 674 du 9 juillet 1963.

----- A cet égard, le représentant de la société preneuse fait observer que la taxe sur la valeur ajoutée doit être assise en principe sur la valeur des deux éléments qui constituent la créance de la bailleuse à l'encontre de l'emphytéose : d'une part, montant des prestations stipulées pour la durée du contrat, d'autre part, droit de reprise des constructions à l'expiration du bail. -----

----- Il requiert l'application au présent bail de la mesure de tempérament énoncée par Monsieur le Ministre des Finances dans sa réponse du dix sept juin mil neuf cent soixante quatre (BOI 9229 - Ind. 10 814 - Dict. Enr. 1347 c), à question écrite, c'est-à-dire qu'il soit fait abstraction pour le calcul de la taxe sur la valeur ajoutée : -----

----- - de la valeur du premier de ces deux éléments lorsque les prestations stipulées au profit du bailleur sont constituées par des indemnités en espèces d'un même montant pour chacune des années d'exécution du contrat, et que la durée de celui-ci est au moins égale à quarante ans ; -----

----- - de la valeur du deuxième de ces deux éléments lorsque la durée du contrat de bail est au moins égale à quarante ans. -----

----- En effet, le présent bail répond aux conditions énoncées par Monsieur le Ministre des Finances pour l'application de cette mesure de tempérament. -----

----- DOMICILE -----

----- Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile : -----

----- savoir, -----

----- Monsieur le Préfet de la Région CORSE, Préfet de la CORSE, à la Préfecture à AJACCIO, -----

----- et, -----

----- Monsieur MARISSAL es-qualités au nom de la C.I.LO.F. au siège de la société. -----

----- Ces domiciles élus seront attributifs de juridiction. -----

----- DONT ACTE -----

----- LE REPRÉSENTANT DE LA ----- LE PREFET DE LA REGION CORSE, -----
----- C.I.LO.F., ----- PREFET DE LA CORSE, -----

----- D. MARISSAL ----- POUR LE PREFET, -----
----- LE SECRETAIRE GENERAL, -----

----- Yves MANSILLON -----

COMMISSION DEPARTEMENTALE

REUNION DU 13 JUIN 1975

HOPITAL PSYCHIATRIQUE DE CASTELLUCCIO - TERRAIN D'IMPLANTATION DES BATIMENTS DESTINES AU LOGEMENT DU PERSONNEL - BAIL EMPHYTEOTIQUE CONSENTI A LA C.I.LO.F.

Rapport de M. le Préfet

En sa séance du 14 Novembre 1964, le Conseil Général, adoptant la proposition de l'un de mes prédécesseurs, a décidé de confier à la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires (C.I.LO.F.), la construction de 118 logements destinés au personnel de l'Hôpital Psychiatrique de CASTELLUCCIO.

L'Assemblée Départementale, en cette même séance, a donné délégation à votre Commission à l'effet de prendre toute décision nécessitée par la poursuite du projet.

C'est ainsi que vous avez autorisé, lors de votre réunion du 12 Juillet 1972, la signature de la convention définissant les modalités de location globale, par le Département, des logements construits par la C.I.LO.F.

Il vous est aujourd'hui demandé de bien vouloir m'autoriser à signer le bail emphytéotique, régi par la loi de 1902, mettant à la disposition de la C.I.LO.F., ainsi que prévu dans la convention sus-visée, et pour le prix symbolique de 10 Francs, le terrain d'implantation des bâtiments comportant les logements du personnel de l'Hôpital Psychiatrique.

A l'expiration de ce bail, d'une durée de 70 ans, non seulement le terrain d'assise, mais les bâtiments mêmes édifiés par la C.I.LO.F., seront la propriété du Département.

Je vous serais obligé de bien vouloir en délibérer.

LE PREFET,

Gabriel GILLY

Délibération de la Commission Départementale

La Commission autorise M. le Préfet à passer, au nom du Département, le bail emphytéotique dont il s'agit.

Le Secrétaire,

Le Président,

J.D. CESARI

A. FIESCHI

POUR EXTRAIT CONFORME

Le secrétaire Général du Conseil Général
et de la Commission Départementale,

Pierre Louis SILVANI

Le soussigné PREFET de la REGION CORSE, PREFET de la CORSE, certifie exactement collationnés et conformes à l'original les deux exemplaires de la présente expédition.

- Il certifie également que l'identité complète des par-nommées dans le présent document, telle qu'elle est indi-tête, à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été rement justifiée.

-----A AJACCIO, le 9 Décembre 1975-----

le Préfet

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général


Y. MANSILLON

Le requérant ne doit, sous
aucun prétexte, écrire au-
dessus ou à droite des traits
épais

5





SNI
Sud-Est

GROUPE SNI

Toulon, le 27 mars 2018

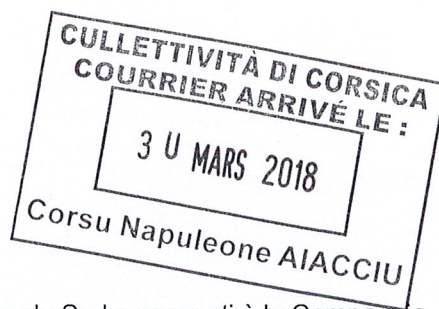
Agence de Toulon

Collectivité de Corse
DGA – Patrimoine, moyens et commandes
publiques
Gestion Foncière et Domaniale
Cours Napoléon BP 414
20 183 AJACCIO CEDEX

Référence : 171/PW/NV
RAR 1A 142 087 7566 0

Affaire suivie : P. Wesmaël – Tél. : 04.98.00.92.45

Objet : Ajaccio – Résidence Castelluccio
118 logements
Résiliation du bail emphytéotique



Monsieur le Directeur,

Par bail emphytéotique du 30 juin 1975, le département de Corse du Sud a consenti à la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils et Militaires (C.I.L.O.F.) – devenue La société Nationale Immobilière – la location des 118 logements collectifs de la Résidence Castelluccio à AJACCIO.

Outre son expiration à l'échéance de sa durée de 70 ans, le bail prévoit une clause de résiliation au remboursement intégral des financements consentis à l'origine (Crédit Foncier de France et Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que la participation du Conseil Général).
Le dernier remboursement de cette participation interviendra le 30 janvier 2019.

Dans le respect du délai de prévenance de 6 mois, le Groupe SNI souhaite exercer cette faculté de résiliation du bail qui nous lie désormais.
Aussi, nous sollicitons auprès de vos services une entrevue afin de convenir ensemble de la planification et des modalités de sortie de ce contrat.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes meilleures salutations



Catherine TOUFFU-ARDID
Directeur d'Etablissement Délégué

SNI Agence de TOULON – Résidence Sainte Catherine Tour C – Avenue Marcel CASTIE
CS 30 405 – 83055 TOULON Cedex

SNI Sud-Est – 22 Allée Ray Grassi – CS 20023 - 13272 Marseille Cedex 8
Tél. : 04 91 23 69 00 - Fax : 04 91 76 01 55 - www.groupesni.fr

Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire au capital de 493 449 600 euros
RCS Paris : 470 801 168



ASSEMBLEA DI CORSICA

ASSEMBLEE DE CORSE

**DELIBERATION N° 20/057 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
APPROUVANT LA CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE
AYANT POUR OBJET LA GESTION DU PARC DE 118 LOGEMENTS
DE CASTELLUCCIU**

**APPRUVENDU A CUNCLUSIONI DI UN'ENFITEUSI A U BINIFIZIU DI L'UFFIZIU
PUBLICU DI L'ABITATU DI A CULLITTIVITÀ DI CORSICA IN QUANTU
A A GISTIONI DI U PARCU DI 118 ALLOGHJI DI A RISIDENZA
DI CASTELLUCCIU**

SEANCE DU 14 FÉVRIER 2020

L'an deux mille vingt, le quatorze février, l'Assemblée de Corse, convoquée le 30 janvier 2020, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Guy TALAMONI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Danielle ANTONINI, Guy ARMANET, Véronique ARRIGHI, François BENEDETTI, Pascal CARLOTTI, Mattea CASALTA, Marcel CESARI, Catherine COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Isabelle FELICCIAGGI, Pierre GHIONGA, Paul LEONETTI, Jean-Jacques LUCCHINI, Paul MINICONI, Paola MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Marie-Hélène PADOVANI, Julien PAOLINI, Chantal PEDINIELLI, Antoine POLI, Pierre POLI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Rosa PROSPERI, Joseph PUCCI, Catherine RIERA, Anne-Laure SANTUCCI, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Jeanne STROMBONI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Vannina ANGELINI-BURESI à M. Paul LEONETTI
M. François BERNARDI à M. Joseph PUCCI
M. Jean-François CASALTA à M. Paul MINICONI
Mme Christelle COMBETTE à Mme Santa DUVAL
M. Pierre-José FILIPPETTI à M. Petr'Antone TOMASI
Mme Laura FURIOLI à Mme Marie SIMEONI
M. Michel GIRASCHI à Mme Laura Maria POLI-ANDREANI
M. Jean-Charles ORSUCCI à M. Antoine POLI
M. Paulu Santu PARIGI à Mme Nadine NIVAGGIONI
Mme Marie-Anne PIERI à Mme Chantal PEDINIELLI
Mme Juliette PONZEVERA à Mme Anne-Laure SANTUCCI
M. Louis POZZO DI BORGIO à M. Guy ARMANET
Mme Julia TIBERI à M. Pascal CARLOTTI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Valérie BOZZI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, François-Xavier CECCOLI, Jean-Louis DELPOUX, Fabienne GIOVANNINI, Francis GIUDICI, Stéphanie GRIMALDI, Julie GUISEPPI, Xavier LACOMBE, Pierre-Jean LUCIANI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Jean-Martin MONDOLONI, Camille de ROCCA SERRA

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** l'article L. 4421-2 du Code général des collectivités territoriales en vertu duquel la Collectivité de Corse est substituée à compter du 1^{er} janvier 2018 dans l'ensemble des biens, droits et obligations du Département de la Corse-du-Sud ainsi que dans tous ses actes et délibérations,
- VU** l'article L. 1311-13 du Code général des collectivités territoriales habilitant les présidents des collectivités territoriales à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative par ces collectivités,
- VU** l'article L. 2221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques aux termes duquel les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables,
- VU** les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime régissant le contrat de bail emphytéotique,
- VU** l'article L. 421-5 du Code de la construction et de l'habitation octroyant une compétence régionale aux offices publics de l'habitat,
- VU** l'article 28 du décret du n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, relatif aux actes devant obligatoirement être publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles concernés,
- VU** l'avis de valeur délivré par le service local du domaine le 9 septembre 2019,
- VU** la délibération n° 20/055 AC de l'Assemblée de Corse du 14 février 2020 constatant par acte authentique la résiliation anticipée du bail à construction dont était titulaire la société « CDC HABITAT » sur le parc de logements de la Résidence de Castellucciu sis à Aiacciu et cadastre Section D n° 220,
- VU** la délibération n° 20/056 AC de l'Assemblée de Corse du 14 février 2020 autorisant la désaffectation et le déclassement d'une parcelle de terre sise à Aiacciu (Pumonte) et cadastrée section D n° 220 en vue de la passation

d'un bail emphytéotique avec l'Office Public d'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C),

SUR rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

SUR rapport de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

ARTICLE PREMIER :

DÉCIDE la conclusion au profit de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) d'un bail emphytéotique ayant pour objet le parc de 118 logements de la Résidence de Castellucciu sis à Aiacciu (Pumont), sur la parcelle cadastrée section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 centiares.

ARTICLE 2 :

APPROUVE l'ensemble des clauses et conditions de ce bail, dont le projet est ci-annexé, et notamment le fait qu'il sera conclu pour une durée de 70 années devant commencer à courir le 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2089.

ARTICLE 3 :

APPROUVE le montant de la redevance annuelle de ce bail fixée à trente-huit-mille (38 000) euros, laquelle tient compte par rapport à l'avis de valeur délivré le 9 septembre 2019 par le Service local du Domaine, d'une réduction supplémentaire induite par l'important programme de rénovation qui sera à la charge du preneur.

ARTICLE 4 :

AUTORISE M. Jean BIANCUCCI, en sa qualité de conseiller exécutif, à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, l'acte authentique administratif correspondant.

ARTICLE 5 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Ajacciu, le 14 février 2020

Le Président de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Jean-Guy TALAMONI

ASSEMBLEE DE CORSE

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2020

REUNION DES 13 ET 14 FÉVRIER 2020

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**CUNCLUSIONI DI UN'ENFITEUSI A U BINIFIZIU DI
L'UFFIZIU PUBLICU DI L'ABITATU DI A CULLITTIVITÀ
DI CORSICA IN QUANTU A A GISTIONI DI U PARCU
DI 118 ALLOGHJI DI A RISIDENZA DI CASTELLUCCIU**

**CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COLLECTIVITE DE CORSE AYANT POUR OBJET
LA GESTION DU PARC DE 118 LOGEMENTS
DE CASTELLUCCIU**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Le présent rapport a pour objet le bail emphytéotique devant être consenti par la Collectivité de Corse au profit de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) et ayant pour objet le parc de 118 logements de la Résidence de Castellucciu sis à Aiacciu, sur la parcelle cadastrée Section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 ares.

Par acte authentique administratif reçu par M. le Préfet de Corse le 30 juin 1975, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière d' Aiacciu le 9 janvier 1976 Volume 1722 n° 16, le Département de la Corse (aux droits et obligations duquel sont successivement venus le Département de la Corse-du-Sud puis la Collectivité de Corse), a consenti à la société anonyme dénommée « Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils et Militaires » (CILOF) un bail à construction d'une durée de 70 années sur la parcelle de terre sise à Aiacciu (Pumonte), lieu-dit Castellucciu, et cadastrée Section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 ares.

Ce bail, qui a commencé à courir le 2 novembre 1972 pour expirer le 1^{er} novembre 2042, avait pour objet la construction sur le terrain ci-dessus désigné de 118 logements destinés à l'habitation du personnel du Centre hospitalier de Castellucciu.

Il avait été consenti moyennant une redevance annuelle non révisable de 10 Francs (10 Fr), soit une contre-valeur d'un euro et cinquante deux cents (1,52 euros).

Les quatre bâtiments dont dépend cet ensemble de 118 logements ont été achevés le 2 février 1974 (date de réception des travaux).

Suite à diverses opérations de fusion-absorption, puis de changement de nom, les sociétés dénommées « Société Nationale Immobilière SA » (SNI) puis « CDC Habitat » ont succédé à la CILOF en qualité de preneur à bail.

Par courrier en date du 27 mars 2018, la société dénommée « Société Nationale Immobilière SA » (SNI) - devenue depuis la société « CDC Habitat » - a informé la Collectivité de Corse de sa décision de résilier par anticipation le bail à construction susvisé.

Cette résiliation anticipée a été effectuée en application d'une clause dudit bail à construction prévoyant cette faculté une fois intervenu le remboursement intégral des crédits et prêts consentis par le Crédit Foncier de France et la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de la construction de ce parc de logements.

La dernière échéance de ces crédits et prêts étant intervenue le 30 janvier 2019, et suite au respect par la société « CDC Habitat» du préavis de six mois prévu aux termes de la clause sus-évoquée, cette résiliation est devenue effective au 1^{er} février 2019.

A cette date, la Collectivité de Corse a recouvré l'ensemble de ses prérogatives de propriétaire sur ledit parc de logements, lequel, conformément aux stipulations dudit bail et à la législation applicable en la matière, lui est revenu sans indemnité.

Désireuse de pérenniser la destination initiale de cet ensemble de logements et de fournir à ses occupants des modalités de gestion optimales, la Collectivité de Corse envisage de confier sa gestion à un opérateur spécialisé en la matière, en la personne de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C), lequel, à l'instar de tout Office Public de l'Habitat, et en vertu des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de la Construction et de l'habitation, bénéficie d'une compétence régionale.

A cet effet, la Collectivité de Corse consentirait à l'OPH2C un bail emphytéotique sur cet ensemble de logements dépendant de son domaine privé, sur la base des dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Ce bail, d'une durée de 70 ans (soit une durée équivalente à celle du bail à construction précité), débuterait le 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2089.

Consulté sur le montant de la redevance annuelle afférente à ce projet de bail emphytéotique, le Service local du Domaine l'a estimé, aux termes d'un avis de valeur en date du 9 septembre 2019 ci-annexé, à la somme de cinquante trois mille (53 000) euros.

Le montant de cette redevance a été obtenu par le Service local du Domaine après application d'un abattement de 40 %, afin de tenir compte du caractère d'intérêt général de cette convention, laquelle a pour objet des logements à vocation sociale.

Toutefois, compte-tenu de l'important programme de rénovation devant être entrepris sur ce parc de 118 logements (notamment au niveau de l'isolation des logements et de la réfection de la voirie), je vous propose de consentir à l'OPH2C une réduction supplémentaire de quinze mille (15 000) euros en fixant le montant de cette redevance annuelle à la somme de trente-huit mille (38 000) euros.

Le montant de cette redevance sera révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

En fin de bail, le bien qui en est l'objet reviendra à la Collectivité de Corse sans indemnité, y compris les constructions y édifiées, les améliorations ou installations y réalisées par le preneur.

Ce bail emphytéotique sera consenti moyennant les clauses et conditions figurant dans le projet d'acte ci-annexé.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'approuver la conclusion du bail emphytéotique susvisé, sur la base des clauses et conditions figurant dans le projet d'acte ci-annexé.

- d'autoriser M. Jean BIANCUCCI, en sa qualité de conseiller exécutif, à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, l'acte authentique administratif correspondant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

D 18-012 - JR/BF/MFP

**L'AN DEUX MILLE VINGT
LE**

A AJACCIO (Corse-du-Sud), Palazzu di a Cullettività di Corsica, 22 cours Grandval, M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil Exécutif de Corse, agissant en sa qualité d'Officier public,

A RECU le présent acte authentique administratif contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête des parties ci-après identifiées.

ONT COMPARU

!

DENTIFICATION DES PARTIES

LA COLLECTIVITE DE CORSE, collectivité à statut particulier au sens de l'article 72 de la Constitution, personne morale de droit public ayant son siège à AIACCIU, Grand Hôtel, 22 cours Grandval, BP 215, 20187 AIACCIU CEDEX 1;

Identifiée sous le numéro SIREN : 200 076 958.

Représentée aux présentes M. Jean BIANCUCCI, Conseiller exécutif, spécialement habilité aux présentes aux termes de la délibération n° 20/057 AC de l'Assemblée de Corse du 14 février 2020, dont une expédition a été transmise à M. le Préfet de Corse, qui en a accusé réception le +++++.

Une copie de cette délibération est demeurée ci-annexée (1^{ère} annexe).

Figurant ci-après sous la dénomination « **LE BAILLEUR** »,

D'UNE PART

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE - UFFIZIU PUBLICU DI L'ALLOGHJU DI A CULLETIVITA DI CORSICA, établissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège à BASTIA (20600), 6 rue Vittori,

Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA sous le numéro 272 000 027.

Représentée aux présentes Mme Annie ALBERTINI, Directrice générale dudit office, spécialement habilitée aux présentes en vertu des dispositions de l'article R. 421-18 du Code de la Construction et de l'habitation et d'une délibération de conseil d'administration dudit Office Public de l'Habitat en date du +++++ 2019 dont une expédition a été transmise à M. le Préfet de Corse, qui en a accusé réception le +++++.

Ledit conseil d'administration ayant lui-même agi en vertu des dispositions de l'article R. 421-16 du Code de la Construction et de l'habitation.

Une copie de cette délibération est demeurée ci-annexée (2^{ème} annexe).

Figurant ci-après sous la dénomination « **LE PRENEUR**»,

D'AUTRE PART

Déclaration relative à la capacité des parties

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le représentant du **PRENEUR**, ès-qualités, déclare et garantit :

- que le **PRENEUR** et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'acte ;

- que la signature des présentes et l'exécution de l'acte par le **PRENEUR** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'acte ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

EXPOSE

Préalablement à la conclusion du bail emphytéotique faisant l'objet des présentes, et pour une meilleure compréhension, les parties exposent ce qui suit :

I/ Acquisition 9 décembre 1964 :

Aux termes d'un acte authentique administratif reçu le 9 décembre 1964 par Monsieur le Préfet de Corse, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière d'AJACCIO le 21 janvier 1965 Volume 573 n° 28, le DEPARTEMENT DE LA CORSE - aux droits et obligations duquel s'est tout d'abord substitué à compter du 1^{er} janvier 1976 le DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD en vertu de la loi n° 75-356 du 15 mai 1975, puis à compter du 1^{er} janvier 2018 la COLLECTIVITE DE CORSE en vertu des articles L. 4421-1 et L. 4421-2 du Code général des collectivités territoriales - a acquis de l'Etat une parcelle de terre sise à AJACCIO (Corse du Sud) et cadastrée Section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 ares, ladite parcelle dépendant d'un ensemble de plus grande étendue servant d'assise à l'ancien pénitencier de Castellucciu.

Cette acquisition a eu lieu, avec d'autres biens et droits immobiliers étrangers aux présentes, moyennant le prix de six cent soixante mille Francs (660 000,00 Fr) payable dans le délai d'un an à compter de la publication de l'expédition de cet acte à la Conservation des hypothèques d'AJACCIO.

Ce prix est revenu à l'Etat à concurrence de la somme de trois cent quatre-vingt-sept mille cinq cents Francs (387 500,00 Fr) et à la ville d'AJACCIO à concurrence de la somme de deux cent soixante-douze mille cinq cents Francs (272 500,00 Fr) en

application de la convention conclue entre l'Etat et la ville d'AJACCIO le 20 février 1856, suivie d'une transaction en date du 3 février 1919, sanctionnée par la loi du 18 novembre 1919 (J.O. du 21 novembre 1919, page 13 119).

II/ Bail à construction du 30 juin 1975 :

Suivant acte authentique administratif reçu le 30 juin 1975 par M. le Préfet de Corse, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 janvier 1976 Volume 1722 n° 16, le DEPARTEMENT DE LA CORSE a donné à bail à construction à la société dénommée « COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES » (C.I.L.O.F), sous diverses charges et conditions, pour une durée de soixante-dix ans à compter du 2 novembre 1972 la parcelle de terre sise à AJACCIO (20090), lieu-dit Castellucciu, et cadastrée Section D n° 220, ledit bien étant ci-après plus amplement désigné.

Ce bail qui avait pour objet la construction de 118 logements (23 logements de type I, 26 logements de type II, 44 logements de type III et 25 logements de type IV) a été conclu moyennant le versement d'une redevance annuelle de 10 Francs (soit une contre-valeur de 1,52 Euro) payable en un seul terme et d'avance le 1^{er} novembre de chaque année.

Ce parc de 118 logements a été édifié dans le courant de l'année ++++++ suivant permis de construire délivré le ++++++ par ++++++.

La réception des travaux a eu lieu le 2 février 1974.

Ces constructions ont fait l'objet d'un certificat d'achèvement des travaux en date du ++++++ et d'un certificat de conformité en date du ++++++.

Aux termes dudit bail à construction, il a notamment été stipulé la clause suivante :

« CHARGES ET CONDITIONS

(...)

4°/ (...) Jusqu'au complet remboursement des crédits et prêts consentis par la Crédit Foncier de France et par la Caisse de Dépôts et Consignations à la Société preneuse pour le financement des constructions à édifier sur le terrain présentement loué, le présent bail ne pourra être résilié pour inexécution de l'une quelconque des conditions imposées sans que le Crédit Foncier de France et la Caisse des Dépôts et Consignations aient été préalablement informées des intentions du Département. Ces établissements auront alors la faculté de se substituer à la société locataire défaillante dans l'exécution de ses obligations.

Après remboursement intégral des prêts consentis par le Crédit Foncier de France et par la Caisse des Dépôts et Consignations, et en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions imposées à la société preneuse, le Département aura la faculté de prononcer la résiliation du bail sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux.

(...)

Dans la même hypothèse du remboursement intégral des prêts et hors le cas de l'inexécution de l'une quelconque des obligations du preneur, chacune des parties pourra résilier le présent bail à charge de prévenir l'autre partie au moins six mois à l'avance.

Cette faculté de résiliation ou de dénonciation ne pourra être exercée au cas d'aliénation des immeubles donnés à bail ayant pour effet de purger les hypothèques inscrites ».

III/ Procès-verbal de transfert de biens au Département de la Corse-du-Sud :

Aux termes d'un procès-verbal de remise de biens établi au moyen d'un acte administratif dressé par M. le Préfet de Corse le 17 mars 1977, il a été constaté, en application de la loi n° 75-356 du 15 mai 1975 portant réorganisation de la Corse, le transfert de plein droit à compter du 1^{er} janvier 1976, par le DEPARTEMENT DE LA CORSE au profit du DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD de la propriété de la parcelle sise à AJACCIO, et cadastrée Section D n° 220, lieu-dit Castellucciu.

Cet acte a été publié au Service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 mars 1978 Volume 2140 N° 1.

IV/ Fusion-absorption de la S.A. C.I.L.O.F. par la S.A. S.N.I. :

Par délibération en date du 28 juin 1999, l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A » (S.N.I.) a approuvé l'acte sous seings privés en date à PARIS du 19 mai 1999 comportant projet de traité de fusion-absorption à son profit des sociétés dénommées S.A C.I.L.O.F. et « LA NATIONALE IMMOBILIERE GARAGE SA » (N.I.G.).

Cette opération de fusion-absorption a fait l'objet d'un acte de dépôt de pièces reçu au rang des minutes de Maître LEFEBVRE, notaire à PARIS, le 24 juin 1999 et d'un acte complémentaire reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 25 novembre 1999.

Les copies authentiques de ces deux actes ont été publiées au Service de la publicité foncière d'AJACCIO les 23 décembre 1999 et 27 juillet 2000 Vol 1999P n° 7093.

V/ Procès-verbal de transfert de biens à la Collectivité de Corse :

Aux termes d'un procès-verbal de remise de biens établi au moyen d'un acte authentique administratif reçu le présent jour, un instant avant les présentes, par M. le Président du Conseil Exécutif de Corse, il a été constaté, en application dispositions de l'article 30 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), le transfert de plein droit à compter du 1^{er} janvier 2018, par le DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD au profit de la COLLECTIVITE DE CORSE de la propriété de la parcelle sise à AJACCIO, et cadastrée Section D n° 220, lieu-dit Castellucciu.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au Service de la publicité foncière d'AJACCIO dès avant ou en même temps que les présentes.

VI/ Résiliation anticipée du bail à construction du 30 juin 1975 par la S.A. S.N.I. :

Aux termes d'un courrier en date du 27 mars 2018, société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A. » a informé la COLLECTIVITE DE CORSE, en application de la clause ci-dessus relatée au paragraphe II/, de sa décision de

procéder à la résiliation du bail à construction du 30 juin 1975 avec effet au 31 janvier 2019.

Cette résiliation anticipée a été constatée aux termes d'un acte authentique administratif reçu par M. le Président du Conseil Exécutif de Corse, le présent jour, un instant avant les présentes.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au Service de la publicité foncière d'AJACCIO dès avant ou en même temps que les présentes.

VII / DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE DE CORSE - AVIS DU SERVICE LOCAL DU DOMAINE

Par suite du désengagement de la « Société Nationale Immobilière S.A », et compte-tenu de la nature de ce parc immobilier consistant en des logements sociaux la COLLECTIVITE DE CORSE a décidé, aux termes de la délibération visée en tête des présentes, de confier la gestion dudit parc immobilier de 118 logements édifié sur la parcelle sise à AJACCIO (20090), lieu-dit Castellucciu, et cadastrée Section D n° 220, à un nouvel opérateur, à savoir, L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE - UFFIZIU PUBLICU DI L'ALLOGHJU DI A CULLETTIVITA DI CORSICA au moyen d'un bail emphytéotique.

Cette délibération de l'Assemblée de Corse a été prise au vu de l'avis du Service local du domaine du 9 septembre 2019.

Cet avis est demeuré ci-annexé (3^{ème} annexe).

Il résulte de cette consultation que la redevance annuelle afférente au présent bail emphytéotique peut être fixée à la somme de cinquante-trois mille Euros (53 000,00 Eur). Le montant de cette redevance a été obtenu par le Service local du domaine après application d'un abattement de 40 % afin de tenir compte de la durée du bail envisagé (70 ans) et du caractère d'intérêt général de cette convention, laquelle a pour objet des logements à vocation sociale.

Toutefois, compte-tenu de l'important programme de rénovation devant être entrepris sur ce parc de cent dix-huit logements édifié sur la parcelle objet du présent bail emphytéotique (notamment au niveau de l'isolation des logements et de la réfection de la voirie), la COLLECTIVITE DE CORSE a décidé d'opérer une réduction supplémentaire de quinze mille Euros (15 000,00 Eur) sur le montant de cette redevance annuelle en la fixant à la somme de trente-huit mille Euros (38 000,00 Eur).

CECI EXPOSE, il est passé au bail emphytéotique faisant l'objet des présentes :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique au **PRENEUR**, conformément aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et aux conditions ci-après convenues, au preneur, qui accepte, les biens désignés ci-dessous.

Ce bail emphytéotique sera régi par les dispositions des articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, sauf les éventuelles dérogations apportées

par les présentes aux règles édictées par lesdits textes, sans qu'il ne soit porté atteinte au caractère emphytéotique dudit bail.

DESIGNATION DES BIENS OBJET DU BAIL

A AJACCIO (CORSE-DU-SUD) 20090, lieu-dit Castellucciu,

Une parcelle de terre sur laquelle sont édifiés quatre immeubles collectifs comportant un total de 118 logements, ladite parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	220	Castelluccio	04 ha 08 a 00 ca

Ces 118 logements représentent une surface habitable totale de 8 059 m² et une surface corrigée totale de 11 455 m², dont le détail figure dans les tableaux ci-après.

Ces quatre immeubles comprennent également :

- des locaux communs V.V.E., soit 14 unités (un par entrée) représentant une surface totale de 242 m² ;
- et 95 places de parking en surface (emplacements non numérotés).

Ci-après dénommé le « **BIEN** » ou les « **BIENS** ».

Tel que ledit **BIEN** existe, se poursuit et comporte, avec :

- toutes ses aisances et dépendances, tous aménagements, installations, infrastructures secondaires et équipements quelconques sans exception ni réserve et sans garantie de la contenance ci-dessus indiquée dont la différence en plus ou en moins, si elle existe et même si elle excède un vingtième, fera le profit ou la perte de l'emphytéote ;
- tous immeubles par destination, toutes servitudes et mitoyennetés, tous droits quelconques, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes ;
- tous droits de construire et autres droits immobiliers pouvant être attachés auxdits biens immobiliers ;
- tous ouvrages, constructions et améliorations qui pourront être réalisés en vertu des présentes.

Le **PRENEUR** déclare avoir une parfaite connaissance du **BIEN** pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Le tableau récapitulatif des 118 logements composant ces quatre immeubles collectifs figure ci-après.

Tableaux récapitulatifs des logements

Répartition des logements						
Bâtiment	Entrée	Studio	F1	F2	F3	F4
Bât A	1	1	3	-	1	3
Bât A	2	-	-	1	4	3
Bât A	3	-	-	1	4	3
Total A	-	1	3	2	9	9

Bât B	4	1	4	1	-	4
Bât B	5	1	3	-	1	3
Bât B	6	1	-	3	4	-
Bât B	7	1	-	3	4	-
Bât B	8	1	-	5	4	-
Total B	-	5	7	12	13	7
Bât C	9	-	-	1	4	3
Bât C	10	-	-	1	4	3
Total C	-	-	-	2	8	6
Bât D	11	1	3	-	1	3
Bât D	12	1	-	3	4	-
Bât D	13	1	-	4	5	-
Bât D	14	1	-	3	4	-
Total D	-	4	3	10	14	3
TOTAL GENERAL		10	13	26	44	25

Tableau des surfaces					
N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle (en m ²)	Surface corrigée (en m ²)
36671 82	A	RDC	3	76	104
36672 79	A	RDC	1	33	63
36673 76	A	1 ^{er}	4	87	116
36674 73	A	1 ^{er}	1	51	78
36675 70	A	2 ^{ème}	4	87	116
36676 67	A	2 ^{ème}	1	51	78
36677 64	A	3 ^{ème}	4	87	116
36678 61	A	3 ^{ème}	1	51	78
36679 58	A	RDC	2	56	87
36680 55	A	RDC	3	76	104
36681 52	A	1 ^{er}	4	87	116
36682 49	A	1 ^{er}	3	76	105
36683 46	A	2 ^{ème}	4	87	116
36684 43	A	2 ^{ème}	3	76	105
36685 40	A	3 ^{ème}	4	87	116
36686 37	A	3 ^{ème}	3	76	105
36687 34	A	RDC	2	56	87
36688 31	A	RDC	3	76	105
36689 28	A	1 ^{er}	3	76	105
36690 25	A	1 ^{er}	4	87	116
36691 22	A	2 ^{ème}	3	76	105
36692 19	A	2 ^{ème}	4	87	116
36693 16	A	3 ^{ème}	3	76	105
36694 13	A	3 ^{ème}	4	87	116
Sous-total 1	24 logements			1765	2458
36695 10	B	RDC	2	50	76
36696 7	B	RDC	1	33	63
36697 4	B	1 ^{er}	4	87	116
36698 1	B	1 ^{er}	1	51	78
36699 95	B	2 ^{ème}	4	87	116

36700 92	B	2 ^{ème}	1	51	78
36701 89	B	3 ^{ème}	4	87	116
36702 86	B	3 ^{ème}	1	51	78
36703 83	B	4 ^{ème}	4	87	116
36704 80	B	4 ^{ème}	1	51	78
36705 77	B	RDC	1	33	63
36706 74	B	RDC	3	76	105
36707 71	B	1 ^{er}	1	51	78
36708 68	B	1 ^{er}	4	87	116
36709 65	B	2 ^{ème}	1	51	78
36710 62	B	2 ^{ème}	4	87	116
36711 59	B	3 ^{ème}	1	51	78
36712 56	B	3 ^{ème}	4	87	116
36713 53	B	RDC	3	76	104
36714 50	B	RDC	1	33	63
36715 47	B	1 ^{er}	3	76	105
36716 44	B	1 ^{er}	2	65	94
36717 41	B	2 ^{ème}	3	76	105
Sous-total 2 (1)				1484	2136

N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36718 38	B	2 ^{ème}	2	65	94
36719 35	B	3 ^{ème}	3	76	105
36720 32	B	3 ^{ème}	2	65	94
36721 29	B	RDC	1	33	63
36722 26	B	RDC	3	76	104
36723 23	B	1 ^{er}	2	50	76
36724 20	B	1 ^{er}	3	76	105
36725 17	B	2 ^{ème}	2	65	94
36726 14	B	2 ^{ème}	3	76	105
36727 11	B	3 ^{ème}	2	65	94
36728 8	B	3 ^{ème}	3	76	105
36729 5	B	RDC	1	33	63
36730 2	B	RDC	2	50	76
36731 96	B	1 ^{er}	2	65	94
36732 93	B	1 ^{er}	3	76	105
36733 90	B	2 ^{ème}	2	50	76
36734 87	B	2 ^{ème}	3	76	105
36735 84	B	3 ^{ème}	2	65	94
36736 81	B	3 ^{ème}	3	76	105
36737 78	B	4 ^{ème}	2	65	94
36738 75	B	4 ^{ème}	3	76	105
Sous-total 2 (2)				1355	1956
Sous-total 2 (1 + 2) 44 logements				2839	4092
36739 72	C	RDC	2	56	87
36740 69	C	RDC	3	76	104
36741 66	C	1 ^{er}	3	76	105
36742 63	C	1 ^{er}	4	87	116
36743 60	C	2 ^{ème}	3	76	105

36744 57	C	2 ^{ème}	4	87	116
36745 54	C	3 ^{ème}	3	76	105
36746 51	C	3 ^{ème}	4	87	116
36747 48	C	RDC	3	76	104
36748 45	C	RDC	2	56	87
36749 42	C	1 ^{er}	4	87	116
36750 39	C	1 ^{er}	3	76	105
36751 36	C	2 ^{ème}	4	87	116
36752 33	C	2 ^{ème}	3	76	105
36753 30	C	3 ^{ème}	4	87	116
36754 27	C	3 ^{ème}	3	76	105
Sous-total 3	16 logements			1242	1708
36755 24	D	RDC	1	33	63
36756 21	D	RDC	3	76	104
36757 18	D	1 ^{er}	2	76	105
36758 15	D	1 ^{er}	3	76	104
36759 12	D	2 ^{ème}	2	65	94
36760 9	D	2 ^{ème}	3	76	105
36761 6	D	3 ^{ème}	2	50	76
36762 3	D	3 ^{ème}	3	76	104
36763 97	D	RDC	3	76	104
36764 94	D	RDC	1	33	63
Sous-total 4 (1)				637	922

N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36765 91	D	1 ^{er}	3	76	104
36766 88	D	1 ^{er}	2	76	105
36767 85	D	2 ^{ème}	3	76	105
36768 82	D	2 ^{ème}	2	56	87
36769 79	D	3 ^{ème}	3	76	105
36770 76	D	3 ^{ème}	2	65	94
36771 73	D	4 ^{ème}	3	76	105
36772 70	D	4 ^{ème}	2	65	94
36773 67	D	1 ^{er}	1	33	63
36774 64	D	1 ^{er}	3	76	104
36775 61	D	2 ^{ème}	2	56	87
36776 58	D	2 ^{ème}	3	76	105
36777 55	D	3 ^{ème}	2	65	94
36778 52	D	3 ^{ème}	3	76	105
36779 49	D	4 ^{ème}	2	65	94
36780 46	D	4 ^{ème}	3	76	105
36781 43	D	1 ^{er}	3	76	104
36782 40	D	1 ^{er}	1	33	63
36783 37	D	2 ^{ème}	4	87	116
36784 34	D	2 ^{ème}	1	33	63
36785 31	D	3 ^{ème}	4	87	116
36786 28	D	3 ^{ème}	1	33	63
36787 25	D	4 ^{ème}	4	87	116
36788 22	D	4 ^{ème}	1	51	78

Sous-total 4 (2)	1576	2275
Sous-total 4 (1 + 2) 34 logements	2213	3197
TOTAL	118 LOGEMENTS	8059
		11455

Domanialité privée

Ce **BIEN** dépend du domaine privé du **BAILLEUR** par suite de la délibération de l'Assemblée de Corse en date du 14 février 2020 qui a procédé à son déclassement du domaine public.

Une expédition a été transmise à M. le Préfet de Corse, qui en a accusé réception le +++++ 2019.

Une copie de cette délibération est demeurée ci-annexée (4^{ème} annexe).

EFFET RELATIF

PROCES-VERBAL de transfert de propriété des biens de l'ex. Département de la Corse-du-Sud au profit de la Collectivité de Corse : Acte authentique administratif reçu par M. le Président du Conseil Exécutif de Corse, le présent jour, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO dès avant ou en même temps que les présentes.

Antérieurement, lesdits biens appartenaient au Département de la Corse-du-Sud au moyen du procès-verbal de transfert de propriété des biens du Département de la Corse établi suivant acte administratif de M. le Préfet de Corse en date du 17 mars 1977, publié au Service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 mars 1978 Volume 2140 N° 1.

DURÉE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de soixante-dix (70) années entières et consécutives, qui commencera à courir du 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2089.

En aucun cas, la durée du bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance principale annuelle d'un montant de TRENTE-HUIT MILLE Euros (38 000,00 Eur).

Cette redevance sera payable à terme échu, le 31 décembre de chaque exercice.

Ladite redevance sera révisable chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Pour le calcul de la révision, il est précisé que le dernier indice connu de l'indice national du coût de la construction, publié par l'INSEE à la date de ce jour est celui du 2^{ème} trimestre 2019 soit 1746.

En cas de remplacement de cet indice par un indice nouveau, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon les coefficients de raccordement fixés réglementairement.

En cas de cessation de la publication de cet indice sans substitution légale à celui-ci d'un autre indice ou à défaut de publication d'un coefficient de raccordement entre l'ancien et le nouvel indice et à défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve le **BIEN** loué, sur requête de la partie la plus diligente, à frais communs.

Le nouveau montant de la redevance sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le **PRENEUR**, en application des dispositions de l'article L. 451-6 du Code rural et de la pêche maritime, ne pourra se libérer du paiement de la redevance ni se soustraire aux obligations résultant de la présente convention en délaissant les **BIENS** présentement loués.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter.

Etat des biens

Le **PRENEUR** prend les biens qu'il déclare connaître, à compter de la date d'effet du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans garantie de la part du **BAILLEUR** ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit et notamment à raison :

- soit de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, vices de toute nature apparents ou cachés, destination, usage et affectation des biens au sens de la réglementation en vigueur ;

- soit de la présence d'amiante, de plomb, de termites, de mères, de légionnelles, d'installation fonctionnant au gaz, de l'état du sol et du sous-sol, de la présence de vestiges archéologiques, de fouilles, de carrières, de remblais qui auraient pu être faits sous les biens et de tous mouvements de terrains qui en résulteraient par la suite, comme de la révélation éventuelle de toute pollution quelles que soient sa nature et son ampleur, de l'existence de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF, ou autres;

- soit de l'exploitation des biens notamment au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Le **PRENEUR** devra à sa sortie restituer les biens donnés à bail en bon état et sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail.

Dans le cas où le **PRENEUR** n'aurait pas respecté son obligation de restitution des biens en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, il sera procédé en fin de bail emphytéotique, à l'initiative de la partie la plus diligente, au relevé et à l'estimation des travaux restant à effectuer et des frais et honoraires d'experts et d'architecte.

À défaut d'accord entre les parties sur le relevé et l'estimation de ces travaux, il y sera procédé avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord ou à défaut judiciairement. Les frais de cet expert incomberont au **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** sera alors redevable envers le **BAILLEUR** d'une indemnité compensatrice du coût de ces travaux, dont le montant sera déterminé conjointement ou avec le concours d'un expert, dans les conditions ci-dessus.

Installations, aménagements, constructions

Entre autres possibilités, et compte-tenu du caractère emphytéotique du bail, le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à réaliser tous les travaux de construction et de démolition envisagés par lui, ainsi que toutes installations induites nécessaires à l'exploitation actuelle ou future du site, le tout sous la condition que les aménagements ainsi opérés ne portent pas atteinte à la valeur du fond du **BAILLEUR**.

Par l'effet du présent bail emphytéotique :

- le **PRENEUR** aura, entre autres facultés, celle de procéder dans l'emprise de l'immeuble donné à bail emphytéotique à toutes opérations et aménagement, installations et/ou constructions et/ou bâtiments qui lui seront utiles aux activités exercées sur le site sauf à respecter toutes réglementations et prescriptions d'urbanisme ;

- tous éléments constructifs et/ou aménagements que le **PRENEUR** choisirait de réaliser devront l'être conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des déclarations ou autorisations d'urbanisme.

Le **PRENEUR** déclare s'engager à obtenir, le cas échéant, toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien de ses installations actuelles et futures.

Conditions d'exploitation

Le **PRENEUR** devra user du bien raisonnablement.

Le **PRENEUR** s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage tout trouble de jouissance, le tout de telle sorte que le **BAILLEUR** ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas, néanmoins, où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Entretien, réparations, travaux

Le **PRENEUR** devra, compte-tenu de sa qualité d'emphytéote, pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions présentes sur le site et objets des présentes, et tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments fussent-ils de nature constructive et/ou installations et de leur aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le **PRENEUR** s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations fût-ce par vétusté ou force majeure, toutes installations, canalisations, appareils, et plus généralement, tous les éléments qu'il aura réalisés et/ou installés, sans exception. En particulier, le **PRENEUR** sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre.

Le **PRENEUR** devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le **BAILLEUR** de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux. En cas de sinistre, le **PRENEUR** pourra, à sa seule initiative, procéder à la reconstruction des installations ou à la remise en état des seules parties endommagées ou à la reconstruction des seules fractions détruites.

Impôts, taxes et charges

Le **PRENEUR** acquittera exactement ses impôts et contributions personnels et acquittera, en sus de la redevance ci-dessus fixée, à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, à la décharge du **BAILLEUR** et sans répétition contre lui, les charges, taxes et contributions de toute nature auxquelles le **BIEN** loué, ainsi que les installations édifiées par ses soins, sont et pourront être assujettis, de manière que le bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Assurances

Le **PRENEUR** devra assurer le ou les **BIENS** objet du bail, ainsi que toute nouvelle construction ou aménagement contre l'incendie, les courts circuits, les explosions, la foudre, les bris des glaces et tous autres risques généralement assurés pour ce type d'immeuble, à une compagnie française notoirement solvable, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile personnelle. Il demeure seul responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter de l'exécution des travaux.

Assurance dommages ouvrage

Dans le cadre de constructions, le **PRENEUR** s'engage à souscrire, si les conditions légales en sont remplies, une assurance dommages ouvrage.

Responsabilité - recours

Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le **BAILLEUR** en cas de tous dégâts causés aux **BIENS** donnés à bail emphytéotique et de tous troubles de jouissance causés par les voisins, ou les tiers, et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le **BAILLEUR** puisse être recherché.

Location - cession - domiciliation

Toute location totale ou partielle du **BIEN** donné à bail emphytéotique objet des présentes et des immeubles édifiés éventuellement par le **PRENEUR** est librement possible.

Le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle de toute indemnité d'éviction et pénalités quelconques pouvant être dues en raison de cette occupation, de telle manière que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

À l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit, à l'exception des baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 (observation étant faite qu'il peut être dérogé à ce principe en maintenant expressément les baux commerciaux ou civils en cours).

Toutefois les baux qui pourraient être consentis par le **PRENEUR** avec le concours du **BAILLEUR** demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail emphytéotique.

Le **PRENEUR** pourra librement apporter ou céder son droit au présent bail emphytéotique à un tiers qui sera alors substitué dans les droits et obligations résultant du présent bail.

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** peut librement hypothéquer les droits qu'il tient du présent bail sur le terrain d'assiette et sur toutes les constructions, y compris celles qui viendraient éventuellement à être édifiées, ces sûretés devant se terminer impérativement au plus tard au terme du bail.

Cession des droits du bailleur

En cas de transfert de propriété du **BIEN**, le **BAILLEUR** s'engage à informer le bénéficiaire dudit transfert et le **PRENEUR** de l'existence et des dispositions du bail emphytéotique et ce indépendamment de la publication du bail emphytéotique au Service de la publicité foncière.

À défaut, nonobstant la publication du transfert au Service de la publicité foncière, celui-ci sera inopposable au **PRENEUR** et tout paiement effectué par ce dernier au **BAILLEUR** visé en tête des présentes postérieurement au transfert sera libératoire jusqu'à ce que le **PRENEUR** ait été informé du transfert dans les conditions prévues aux présentes.

Le bail emphytéotique étant constitutif d'un droit réel au profit de l'emphytéote, une fois publié, il sera opposable à tout nouveau propriétaire du **BIEN**, qui sera substitué tant activement que passivement dans la charge et le bénéfice de la poursuite du bail emphytéotique.

Servitudes

Le **PRENEUR** souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les biens.

Le **PRENEUR** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever de servitudes passives ; lesdites servitudes ne devront pas excéder la durée du bail et le **BAILLEUR** doit en avoir été averti préalablement.

Le **PRENEUR** en sa qualité d'emphytéote bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L. 451-7 du Code rural et de la pêche maritime.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune servitude sur les biens et qu'il n'en existe aucune à sa connaissance à l'exception de celles résultant de la loi, des titres de propriété, des documents relatifs à l'organisation juridique de l'immeuble ou de la situation naturelle des lieux.

Propriété des constructions

Le **PRENEUR** restera titulaire pendant toute la durée du présent bail emphytéotique, d'un droit réel sur toutes les constructions déjà édifiées, mais aussi d'un droit de propriété sur celles qui seront éventuellement édifiées, au cours du bail emphytéotique, ainsi que sur tous les travaux et aménagements qui pourraient être réalisés par le preneur sur ces constructions.

À l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, ou à l'issue de son ultime prorogation si le bail est expressément prorogé une ou plusieurs fois, toutes les constructions édifiées et installations réalisées par le **PRENEUR**, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Urbanisme

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré ci-annexé (5^{ème} annexe) a été délivré par M. le Maire de la commune d'AJACCIO le 2 février 2019 sous le numéro CU2A004 19 0155.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

Les dispositions d'urbanisme applicables.

Les servitudes d'utilité publique.

Le droit de préemption.

Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Les avis ou accords nécessaires.

Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Résiliation

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural et de la pêche maritime, en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du bail emphytéotique par le **PRENEUR**, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux ou réglementaires applicables ou, à défaut de paiement pendant deux années consécutives des échéances de la redevance, et trois (3) mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter resté en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le **BAILLEUR** de son intention d'introduire ladite action, le **BAILLEUR** pourra solliciter la résiliation judiciaire du bail.

Solidarité et indivisibilité

Il y aura pour l'exécution des charges et conditions du bail, solidarité et indivisibilité entre le **PRENEUR** et ses ayants-cause et ayants-droit.

SITUATION LOCATIVE

Ainsi que cela est mentionné dans l'exposé qui précède, le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** fait l'objet de divers baux à usage d'habitation conclus successivement par la C.I.L.O.F., puis la S.N.I., puis CDC-Habitat, en leur qualité de titulaires successifs du bail à construction, lequel bail à construction a été résilié par son bénéficiaire avec effet au 31 janvier 2019.

Les baux d'habitation en cours à la date du 1^{er} février 2019 ont fait l'objet d'avenants conclus par le **BAILLEUR** avec les différents locataires.

Le **PRENEUR** déclare en avoir d'ores et déjà connaissance au moyen de la communication qui lui en a été faite préalablement à la signature du présent acte.

Le tableau récapitulatif des baux d'habitation actuellement en cours et des avenants y afférents figure ci-après :

Baux d'habitation et avenants y afférents en cours sur le bien présentement donné à bail emphytéotique							
N° de LGT	Bât	Etage	Type	Identité locataire	Date baux d'habitation initiaux	Date avenants conclus avec la Collectivité de Corse	Montant loyer actuel (en Eur)
036671	A	RDC	3	Mme Mélanie NAVARRO	20/08/18		385,26
036672	A	RDC	1	M. Anthony BRUNO - MORETTI	17/07/18		219,38
036673	A	1er	4	Mme Dominique ANDARELLI	10/03/97		443,12
036674	A	1er	1	Mme Anne-Marie SANTONI	02/08/16		278,04
036675	A	2ème	4	Mme Sandrine LANFRANCHI	16/09/09		443,12
036676	A	2ème	1	Mme Emmanuelle GALLINATTO	01/12/10		278,04
036677	A	3ème	4	Mme Angèle NICOLAI	07/06/96		443,12
036678	A	3ème	Studio	M. Bernardin POLI	07/06/96		278,04
036679	A	RDC	2	Mme Melissa MASSEI	16/01/17		336,69
036680	A	RDC	3	M. Joseph QUILICHINI	29/09/11		385,26
036681	A	4ème	4	Mme Anne-Sophie MOTILLON	01/01/07		443,12
036682	A	1er	3	Mme Lucie BLONDET	23/02/16		392,17
036683	A	2ème	4	Mme Claudine ALLION	06/06/96		443,12
036684	A	2ème	3	Mme Cécile YOUSSE	30/05/12		392,17
036685	A	3ème	4	M. José BERNARDI	06/06/96		443,12
036686	A	3ème	3	M. Jean MURGIA	01/07/96		392,17
036689	A	1er	3	Mme Coralie PINELLI	31/10/12		392,17
036690	A	1er	4	Mme Emmanuelle FIZE	01/01/11		443,12
036691	A	1er	3	Mme Claudine CANESSA	07/06/96		392,17
036692	A	2ème	4	Mme Barbara CERLI	06/06/09		443,12
036693	A	3ème	3	M. Jean-Louis RENUCCI	07/06/96		392,17
036694	A	3ème	4	Mme Annick MAHE Mme Sabrina SIMONELLI	06/03/17		443,12
036695	B	RDC	3	Mme Sylvie DE SIMONE	30/05/12		288,03
036696	B	RDC	1	M. Alain SOL	28/08/14		219,38

036697	B	1er	4	Mme Stéphanie LUPETTI	15/01/18		443,12
036698	B	1er	1	Mme Eva DIESEL	07/08/00		278,04
036699	B	2ème	4	M. Gilbert TORRENT	07/06/96		443,12
036700	B	2ème	1	Mme Gisèle VANDEN-HAUTTE	30/03/15		278,04
036701	B	2ème	4	Mme Laetitia FALCHETTI	02/02/09		443,12
036702	B	3ème	1	M. Stéphane LE LOUER	30/09/05		278,04
036703	B	4ème	4	M. Augustin MASSEY	01/07/96		443,12
036704	B	4ème	1	Mme Mathéa GAMBARELLI	20/02/13		278,04
036705	B	RDC	1	Mme Sonia DJELASSI	04/11/13		219,38
036706	B	RDC	3	Mme Laurence MARCANGELI	03/02/17		385,26
036707	B	1er	1	Mme Samira ALLOUCH	06/01/14		278,04
036708	B	1er	4	Mme Josiane GUIDICELLI	13/09/14		443,12
036710	B	2ème	4	Mme Isabelle CAIRE	03/07/00		443,12
036711	B	3ème	1	Mme Gavina MEREU	01/07/03		278,04
036712	B	3ème	4	M. Anthony CASTOLA	31/01/19		443,12
036713	B	RDC	3	Mme Gisèle MEI	04/03/15		385,26
036714	B	RDC	1	M. Jean-Marc Didier SCHIAVONE	06/06/96		219,38
036715	B	1er	3	Mme Stéphanie PISCHEDDA	02/05/05		392,27
036716	B	1er	2	Mme Stéphanie POLI	31/01/19		338,98
036717	B	2ème	3	Mme Mathéa NUCCI	02/10/17		392,17
036718	B	2ème	2	Mme Dominique MARIAGGI	09/11/11		338,98
036719	B	3ème	3	M. Jean-Marc VANNONI	20/03/15		392,17
036720	B	3ème	2	M. François VANNONI	01/01/00		338,98
036722	B	RDC	3	M. Gregory BERNARDI	06/09/16		385,26
036723	B	1er	2	Mme Marie-Françoise VERSINI	06/06/96		338,98
036724	B	1 ^{er}	3	M. Pierre OTTAVI	13/03/97 29/10/09		392,17
036725	B	2ème	2	Mme Marcelle BARONTINI	18/09/07		338,98

036726	B	2ème	3	Mme Céline PIOGÉ	02/11/16		392,17
036727	B	3ème	2	M. Franck MEILLIERE	18/09/07		338,98
036728	B	3ème	3	Mme Odette MEILLIERE	03/03/97		392,17
036729	B	RDC	1	Mme Marjorie BARBAGGIO	22/12/17		219,38
036730	B	RDC	2	Mme Amandine FOURNIER	24/03/16		288,03
036731	B	1er	2	Mme Michèle POIZOT	03 et 18/11/14		338,98
036732	B	1er	3	M. Ours Toussaint ANGELI	07/07/96		392,17
036733	B	2ème	2	Mme Marie- Françoise CHIARISOLI	18/10/16		338,98
036734	B	2ème	3	Mme Sabrina LOPEZ	01/08/03		392,17
036736	B	3ème	3	Mme Julie MARTINI	05/09/12		392,17
036737	B	4ème	2	Mme Vannina DELORME	02/10/12		338,98
036738	B	4ème	3	M. Fabrice PADOVANI	03/04/00		392,17
036739	B	RDC	2	Mme Maud VILA	09/10/00		336,69
036740	C	RDC	3	Mme Marie- Antoinette PAOLI	13/03/97		385,26
036741	C	1er	3	Mme Michèle SERRERI	20/01/98		392,17
036743	C	2ème	3	M. Marc François DE GENTILE	28/10/09		392,17
036744	C	2ème	4	Mme Sabine BONIN	27/07/17 29/07/17		443,12
036745	C	3ème	3	Mme Graziella PELIGRA	10/03/97		392,17
036746	C	3ème	4	Mme Corinne GIUSEPPI	28/06/12		443,12
036747	C	RDC	3	Mme Bernardine POGGI	01/12/15		385,26
036748	C	RDC	2	M. Thierry BOCOGNANO	30/07/04		336,69
036749	C	1er	4	Mme Christelle SALERMO	04/11/13		443,12
036750	C	1er	3	M. Gilles COSTA	06/06/96 29/02/08		392,17
036751	C	2ème	4	Mme Aurore CAUSSE	21/09/15		443,12
036752	C	2ème	3	Mme Georgette BOCOGNANO	07/06/96 19/06/13		392,17
036754	C	3ème	3	Mme Audrey GARCIA	02/05/11		392,17
036755	D	RDC	1	M. Loïc TENT	30/01/17		219,38
036756	D	RDC	3	M. Jacques OLIVESI	30/11/12		385,26

036757	D	1er	2	Mme Bonaria GALISTU	04/10/16		338,98
036758	D	1er	3	Mme Pierrette BIANCO LUPETTI	20/05/11		392,17
036759	D	2ème	2	M. Pierre QUILICI	12/02/97		338,98
036760	D	2ème	3	Mme Marie AMBROGGIANI	10/10/97		392,17
036761	D	3ème	2	M. Anthony PELLEGRINETTI	06/10/15		338,98
036762	D	3ème	3	M. Paul Philippe CANESSA	18/10/16		392,17
036765	D	1er	3	Mme Michèle MARTINETTI	07/06/96		392,17
036766	D	1er	2	Mme Hélène OLLIVIER	07/06/96		338,98
036767	D	2ème	3	Mme Marie CANESSA	01/10/14		392,17
036768	D	2ème	2	Mme Sonia TAHRI TOUHAMI	18/09/17		338,98
036769	D	3ème	3	Mme Marie- Madeleine LE VIOL	02/02/09		392,17
036770	D	3ème	2	Mme Véronique LECA OTTAVI	01/01/10		338,98
036771	D	4ème	3	M. Jean LECA	03/02/14		392,17
036772	D	4ème	2	M. Jean-Noël MURGIA	01/12/99		338,98
036775	D	2ème	2	Mme Maria Adelaïde GOMEZ DA SILVA	10/09/18		338,98
036776	D	2ème	3	Mme Sandra GODET	27/11/17		392,17
036777	D	3ème	2	Mme Lysiane SERRERI	17/05/11		338,98
036778	D	3ème	3	Mme Arlette LACOMBE	07/06/96		392,17
036779	D	4ème	2	M. Jean-Toussaint BRUSSE	30/11/11		338,98
036780	D	4ème	3	Mme Sandrine BENIELLI	28/06/12		392,17
036781	D	1er	3	Mme Sylviane MESNARD	10/10/05		385,26
036783	D	2ème	4	M. Christian CELLI Mme Bernardine CELLI	30/05/12 27/09/13		443,12
036784	D	2ème	1	M. Robert GHEYSSENS	02/04/97		278,04
036785	D	3ème	4	Mme Deborah BIANCHI	16/08/13		443,12
036786	D	3ème	1	M. Jean- Philippe SOUBIRANT	08/11/14		278,04
036787	D	4ème	4	Mme Jocelyne SCAPARO	02/02/07		443,12

Le **PRENEUR** percevra les loyers afférents auxdits baux d'habitation à compter de la date de prise d'effet du présent bail emphytéotique

Le **BAILLEUR** précise qu'il n'existe aucune procédure pendante ou difficulté contentieuse en cours entre lui et les locataires.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir pris, dès avant ce jour, connaissance des clauses de ces baux, notamment des clauses relatives :

- aux modalités de cession ou de sous-location ;
- aux travaux et réparations pouvant lui incomber.

Il s'engage à respecter la location résultant de ces baux et de ces avenants ci-dessus énoncés et accepte d'être substitué au **BAILLEUR** dans tous les droits et obligations en résultant.

Le **BAILLEUR** déclare :

- qu'il a rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles vis-à-vis de ses locataires et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours ;
- qu'il n'a jusqu'à ce jour fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration concernant les locaux objets de la location, notamment au titre de la réglementation sur l'hygiène, la sécurité ou la salubrité.

Subrogation du preneur :

Le **BAILLEUR** subroge expressément le **PRENEUR**, qui accepte, dans tous les droits et actions qu'il peut avoir à l'encontre de ses locataires, même si leur cause est antérieure à ce jour.

Notification aux locataires de la conclusion du présent bail emphytéotique :

Le présent bail emphytéotique sera notifié aux locataires conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. Cette notification aura lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Remise de documents :

Le **BAILLEUR** a remis le présent jour au **PRENEUR**, qui le reconnaît et lui en donne décharge :

- les originaux des baux d'habitation et avenants sus-énoncés;
- les originaux des états des lieux établis lors de l'entrée en jouissance des différents locataires.

ENVIRONNEMENT ET ÉTAT SANITAIRE

Pour l'exécution des travaux qu'il serait susceptible de réaliser en cours de bail, le **PRENEUR** s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants du **BIEN**.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fait son affaire personnelle, et ce pendant la durée du présent bail, de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autres.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le **PRENEUR** déclare avoir parfaite connaissance des documents suivants, qui lui ont été transmis préalablement aux présentes, et demeurent annexés au présent acte.

CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** donné à bail ayant été construit après le 1^{er} janvier 1949 n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L. 1334-5 et suivants du Code de la santé publique.

ÉTATS MENTIONNANT LA PRÉSENCE OU L'ABSENCE DE MATÉRIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le permis de construire du **BIEN** donné à bail ayant été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 ainsi déclaré par le **BAILLEUR**, les dispositions de l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ont vocation à s'appliquer aux présentes.

A/ S'agissant des parties communes :

Les dossiers techniques amiantes (DTA) établis et mis à jour par la Société Nationale Immobilière (S.N.I.) sont demeurés ci-annexés.

Ces dossiers techniques amiante concernant les différentes entrées du parc de logements édifié sur la parcelle cadastrée Section D n° 220, sont récapitulés dans le tableau figurant ci-après :

Dossiers techniques amiante établis par la S.N.I. concernant les parties communes	
Bât	Annexe n°
A	6
B	7
C	8
D	9

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

B/ S'agissant des parties privatives :

Les diagnostics relatifs à la présence, ou l'absence, de matériaux ou produits contenant de l'amiante ont été établis respectivement:

- d'une part, par le cabinet AC ENVIRONNEMENT, dont l'agence du Var est située à PUGET SUR ARGENS (83480), 54 chemin du Carréou ;
- et d'autre part, par le cabinet AUDIT-IMMO CORSE 2A, M. Dominique DUNAND-BRUSCHI, dont le siège est à AFA (20167), Casa Nunzia, Piscia Rossa.

Ces diagnostics, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, sont récapitulés dans le tableau figurant ci-après :

Diagnostics relatifs aux matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les parties privatives					
Lot	Bât	Entrée	Auteur du diagnostic amiante	Date	Annexe n°
036671	A	1	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	10
036672	A	1	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	11
036673	A	1	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	12
036674	A	1	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	13
036675	A	1	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	14
036676	A	1	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	15
036677	A	1	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	16
036678	A	1	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	17
036679	A	2	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	18
036680	A	2	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	19
036681	A	2	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	20
036682	A	2	AC ENVIRONNEMENT	11/10/2016	21
036683	A	2	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	22
036684	A	2	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	23
036685	A	2	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	24
036686	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	25
036687	A	3	AC ENVIRONNEMENT	25/05/2016	26 et 27
036688	A	3		et 27/03/2018	
036689	A	3	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	28
036690	A	3	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	29
036691	A	3	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	30
036692	A	3	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	31
036693	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	32
036694	A	3	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	33
036695	B	4	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	34
036696	B	4	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	35
036697	B	4	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	36
036698	B	4	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	37
036699	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	38
036700	B	4	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	39
036701	B	4	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	40
036702	B	4	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	41
036703	B	4	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	42
036704	B	4	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	43
036705	B	5	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	44
036706	B	5	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	45
036707	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	46
036708	B	5	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	47
036709	B	5	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	48
036710	B	5	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	49
036711	B	5	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	50
036712	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	51
036713	B	6	AC ENVIRONNEMENT	06/03/2015	52
036714	B	6	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	53
036715	B	6	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	54
036716	B	6	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	55
036717	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/07/2019	56
036718	B	6	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	57
036719	B	6	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	58
036720	B	6	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	59
036721	B	7	AC ENVIRONNEMENT	18/06/2015	60

036722	B	7	AC ENVIRONNEMENT	18/06/2015	61
036723	B	7	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	62
036724	B	7	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	63
036725	B	7	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	64
036726	B	7	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	65
036727	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/06/2019	66
036728	B	7	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	67
036729	B	7	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	68
036730	B	8	AC ENVIRONNEMENT	11/10/2016	69
036731	B	8	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	70
036732	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	71
036733	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	21/06/2019	72
036734	B	8	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	73
036735	B	8	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	74
036736	B	8	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	75
036737	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	76
036738	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	77
036739	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	78
036740	C	9	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	79
036741	C	9	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	80
036742	C	9	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	81
036743	C	9	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	82
036744	C	9	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	83
036745	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/09/2019	84
036746	C	9	AC ENVIRONNEMENT	24/04/2018	85
036747	C	10	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	86
036748	C	10	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	87
036749	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	09/07/2019	88
036750	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	89
036751	C	10	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	90
036752	C	10	AC ENVIRONNEMENT	08/05/2018	91
036753	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	92
036754	C	10	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	93
036755	D	11	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	94
036756	D	11	AC ENVIRONNEMENT	15/05/2018	95
036757	D	11	AC ENVIRONNEMENT	08/03/2015	96
036758	D	11	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	97
036759	D	11	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	98
036760	D	11	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	99
036761	D	11	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	100
036762	D	11	AC ENVIRONNEMENT	25/02/2015	101
036763	D	12	AC ENVIRONNEMENT	25/05/2016	102
036764	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	19/06/2019	103
036765	D	12	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	104
036766	D	12	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	105
036767	D	12	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	106
036768	D	12	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	107
036769	D	12	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	108
036770	D	12	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	109
036771	D	12	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	110
036772	D	12	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	111
036773	D	13	AC ENVIRONNEMENT	25/05/2016	112 et 113
036774	D	13		et 31/01/2018	
036775	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	114

036776	D	13	AC ENVIRONNEMENT	30/05/2015	115
036777	D	13	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	116
036778	D	13	AC ENVIRONNEMENT	15/05/2018	117
036779	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	118
036780	D	13	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	119
036781	D	14	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	120
036782	D	14	AC ENVIRONNEMENT	25/05/2016 et 31/01/2018	112 et 113
036783	D	14	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	121
036784	D	14	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	122
036785	D	14	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	123
036786	D	14	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	124
036787	D	14	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	125
036788	D	14	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	126

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

ÉTATS DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES D'ÉLECTRICITÉ

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** donné à bail étant affecté en tout ou partie à l'habitation, par suite, il entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

A/ S'agissant des parties communes :

Les parties communes du **BIEN** donné à bail ont fait l'objet, d'attestations de conformité délivrées respectivement :

- d'une part, par la société COSTA VERDE BAT, dont le siège à SANTA MARIA POGGIO (20221), Résidence Emeraude, RN 198.
- et d'autre part, par la société ELEC 2000, dont le siège est à BASTIA (20200), les Jardins de Toga.

Ces attestations de conformité, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, sont récapitulées dans le tableau figurant ci-dessous :

Attestations de conformité installations électriques des parties communes				
Bât	Entrée	Auteur du certificat	Date du certificat	Annexe n°
A	1	COSTA VERDE BAT	04/04/2019	127
A	2	COSTA VERDE BAT	04/04/2019	128
B	4	COSTA VERDE BAT	04/04/2019	129
B	5	ELEC 2000	01/03/2013	130
B	6	ELEC 2000	01/03/2013	131
B	7	ELEC 2000	01/03/2013	132
B	8	ELEC 2000	01/03/2012	133
C	9	ELEC 2000	01/03/2012	134
C	10	ELEC 2000	01/03/2012	135
D	11	ELEC 2000	01/03/2013	136
D	12	ELEC 2000	01/03/2013	137

D	13	ELEC 2000	01/03/2013	138
D	14	ELEC 2000	01/03/2013	139

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

B/ S'agissant des parties privatives :

Les états des installations intérieures d'électricité existant au sein du **BIEN** donné à bail ont été établis respectivement :

- d'une part, par le cabinet AUDIT-IMMO CORSE 2A, M. Dominique DUNAND-BRUSCHI, dont le siège est à AFA (20167), Casa Nunzia, Piscia Rossa ;
- et d'autre part, par la société QUALICONSULT IMMOBILIER, dont l'agence est située à VALBONNE (06560), 80 Route des lucioles.

Ces états des installations intérieures d'électricité, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, sont récapitulés dans le tableau figurant ci-après :

Etats des installations intérieures d'électricité des parties privatives					
Lot	Bât	Entrée	Auteur de l'état d'installation intérieure d'électricité	Date	Annexe n°
036671	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	140
036672	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	141
036673	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	142
036674	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	143
036675	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	144
036676	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	145
036677	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	146
036678	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	147
036679	A	2	QUALICONSULT IMMOBILIER	13/07/2018	148
036680	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	149
036681	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	25/07/2019	150
036682	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/07/2019	151
036683	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/07/2019	152
036684	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/07/2019	153
036685	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/07/2019	154
036686	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	155
036687	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/2019	156
036688	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/2019	157
036689	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	158
036690	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	159
036691	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	160
036692	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	25/07/2019	161
036693	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	162
036694	A	3	QUALICONSULT IMMOBILIER	24/07/2018	163
036695	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/2019	164
036696	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/2019	165
036697	B	4	QUALICONSULT IMMOBILIER	10/07/2018	166
036698	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/08/2019	167

036699	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	168
036700	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	169
036701	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/08/2019	170
036702	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	10/09/2019	171
036703	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/06/2019	172
036704	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/06/2019	173
036705	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	27/06/2019	174
036706	B	5	QUALICONSULT IMMOBILIER	13/07/2018	175
036707	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	176
036708	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/06/2019	177
036709	B	5	QUALICONSULT IMMOBILIER	31/07/2018	178
036710	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	25/06/2019	179
036711	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	25/06/2019	180
036712	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	181
036713	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	182
036714	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	183
036715	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/06/2019	184
036716	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	10/09/2019	185
036717	B	6	QUALICONSULT IMMOBILIER	23/07/2018	186
036718	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	187
036719	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/07/2019	188
036720	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	189
036721	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	19/06/2019	190
036722	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	191
036723	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	192
036724	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	27/06/2019	193
036725	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	21/06/2019	194
036726	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	27/06/2019	195
036727	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/06/2019	196
036728	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	197
036729	B	7	QUALICONSULT IMMOBILIER	25/07/2018	198
036730	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	199
036731	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	200
036732	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	201
036733	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	21/06/2019	202
036734	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	203
036735	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	19/06/2019	204
036736	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	205
036737	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	206
036738	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	207
036739	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	208
036740	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	209
036741	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	09/07/2019	210
036742	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	211
036743	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	212
036744	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	09/07/2019	213
036745	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/09/2019	214
036746	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/2019	215
036747	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	07/08/2019	216
036748	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/09/2019	217
036749	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	09/07/2019	218
036750	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	219

036751	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	11/09/2019	220
036752	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	221
036753	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	16/06/2019	222
036754	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	223
036755	D	11	QUALICONSULT IMMOBILIER	10/07/2018	224
036756	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/07/2019	225
036757	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	226
036758	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	227
036759	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	228
036760	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	229
036761	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	230
036762	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	231
036763	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	232
036764	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	19/06/2019	233
036765	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	234
036766	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	235
036767	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	236
036768	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/07/2019	237
036769	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	238
036770	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	27/06/2019	239
036771	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	240
036772	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	241
036773	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	242
036774	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	243
036775	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	244
036776	D	13	QUALICONSULT IMMOBILIER	11/07/2018	245
036777	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	246
036778	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	247
036779	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	248
036780	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	249
036781	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	250
036782	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	251
036783	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	07/08/2019	252
036784	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	253
036785	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	254
036786	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	255
036787	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	256
036788	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	22/08/2019	257

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

ÉTATS DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** donné à bail étant affecté en tout ou partie à l'habitation, les dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation n'ont pas vocation à s'appliquer s'agissant des logements dont l'installation intérieure de gaz a été réalisée depuis moins de quinze ans.

Ces logements ont fait l'objet de certificats de conformité établis respectivement :

- d'une part, par la société SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION, dont le siège est à AFA (20167), lieu-dit Piscia Rossa ;

- et d'autre part, par la société AJACCIO BL SPC, dont le siège est à BASTELICACCIA (20129), lieu-dit Mascardaccia.

En revanche, le **BAILLEUR** déclare que les dispositions de l'article L. 134-6 du Code précité ont vocation à s'appliquer aux logements n'ayant pas fait l'objet de certificats de conformité.

En conséquence, s'agissant de ces logements, les états des installations intérieures de gaz ont été réalisés respectivement :

- d'une part, par la société QUALICONSULT IMMOBILIER, dont l'agence est située à VALBONNE (06560), 80 route des lucioles ;

- et d'autre part, par cabinet AUDIT-IMMO CORSE 2A, M. Dominique DUNAND-BRUSCHI, dont le siège est à AFA (20167), Casa Nunzia, Piscia Rossa.

Ces certificats de conformité et ces états des installations intérieures de gaz, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, sont récapitulés dans le tableau figurant ci-après :

Certificats de conformités et états des installations intérieures de gaz					
Lot	Bât	Entrée	Auteur du certificat de conformité ou de l'état d'installation intérieure de gaz	Date	Annexe n°
036671	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	05/11/07	258
036672	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	20/05/08	259
036673	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/11/07	260
036674	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	26/11/07	261
036675	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	30/10/07	262
036676	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	06/11/07	263
036677	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	05/11/07	264
036678	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	05/11/07	265
036679	A	2	QUALICONSULT IMMOBILIER	13/07/18	266
036680	A	2	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/11/07	267
036681	A	2	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	08/11/07	268
036682	A	2	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	28/11/07	269
036683	A	2	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	12/11/07	270
036684	A	2	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	23/11/07	271
036685	A	2	AJACCIO BL SPC	15/11/07	272
036686	A	2	SUD CHAUFFAGE	08/11/07	273

			CLIMATISATION		
036687	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/19	274
036688	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/19	275
036689	A	3	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/11/07	276
036690	A	3	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	09/11/07	277
036691	A	3	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	12/11/07	278
036692	A	3	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/11/07	279
036693	A	3	AJACCIO BL SPC	15/11/07	280
036694	A	3	QUALICONSULT IMMOBILIER	24/07/18	281
036695	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	12/12/07	282
036696	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	14/03/08	283
036697	B	4	QUALICONSULT IMMOBILIER	10/07/18	284
036698	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	04/12/07	285
036699	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	20/11/07	286
036700	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	30/11/07	287
036701	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	22/11/07	288
036702	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	28/01/08	289
036703	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	27/11/07	290
036704	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	05/12/07	291
036705	B	5	AJACCIO BL SPC	19/03/08	292
036706	B	5	QUALICONSULT IMMOBILIER	13/07/18	293
036707	B	5	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	01/12/07	294
036708	B	5	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	07/12/07	295
036709	B	5	QUALICONSULT IMMOBILIER	31/07/18	296
036710	B	5	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	08/12/07	297
036711	B	5	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	03/12/07	298
036712	B	5	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	06/12/07	299
036713	B	6	AJACCIO BL SPC	14/02/08	300
036714	B	6	AJACCIO BL SPC	19/03/08	301
036715	B	6	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	11/02/08	302
036716	B	6	AJACCIO BL SPC	15/11/07	303
036717	B	6	QUALICONSULT IMMOBILIER	23/07/18	304
036718	B	6	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	04/02/08	305
036719	B	6	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	06/02/08	306
036720	B	6	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	12/02/08	307

036721	B	7	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	11/05/08	308
036722	B	7	AJACCIO BL SPC	31/01/08	309
036723	B	7	AJACCIO BL SPC	12/12/07	310
036724	B	7	AJACCIO BL SPC	15/11/07	311
036725	B	7	AJACCIO BL SPC	15/11/07	312
036726	B	7	AJACCIO BL SPC	15/11/07	313
036727	B	7	AJACCIO BL SPC	12/12/07	314
036728	B	7	AJACCIO BL SPC	12/12/07	315
036729	B	8	QUALICONSULT IMMOBILIER	25/07/18	316
036730	B	8	AJACCIO BL SPC	19/03/08	317
036731	B	8	AJACCIO BL SPC	31/01/08	318
036732	B	8	AJACCIO BL SPC	12/12/07	319
036733	B	8	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	04/03/08	320
036734	B	8	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	01/02/08	321
036735	B	8	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	22/02/08	322
036736	B	8	AJACCIO BL SPC	14/02/08	323
036737	B	8	AJACCIO BL SPC	30/01/08	324
036738	B	8	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	08/02/08	325
036739	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	13/05/08	326
036740	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	10/03/08	327
036741	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	31/01/08	328
036742	C	9	AJACCIO BL SPC	19/03/08	329
036743	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	13/03/08	330
036744	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	26/03/08	331
036745	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	08/12/07	332
036746	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/19	333
036747	C	10	AJACCIO BL SPC	21/10/07	334
036748	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	05/03/08	335
036749	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	20/11/07	336
036750	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	06/03/08	337
036751	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	18/02/08	338
036752	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	21/02/08	339
036753	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	20/02/08	340
036754	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	07/03/08	341
036755	D	11	QUALICONSULT IMMOBILIER	10/07/18	342
036756	D	11	AJACCIO BL SPC	19/03/08	343
036757	D	11	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	10/12/07	344

036758	D	11	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	29/02/08	345
036759	D	11	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	29/11/07	346
036760	D	11	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	14/02/08	347
036761	D	11	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	29/01/08	348
036762	D	11	AJACCIO BL SPC	19/03/08	349
036763	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/19	350
036764	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	19/06/19	351
036765	D	12	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	27/01/08	352
036766	D	12	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	13/02/08	353
036767	D	12	AJACCIO BL SPC	15/11/07	354
036768	D	12	AJACCIO BL SPC	11/02/07	355
036769	D	12	AJACCIO BL SPC	15/11/07	356
036770	D	12	AJACCIO BL SPC	19/03/08	357
036771	D	12	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	14/01/08	358
036772	D	12	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	15/02/08	359
036773	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/19	360
036774	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/19	361
036775	D	13	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/03/08	362
036776	D	13	QUALICONSULT IMMOBILIER	11/07/18	363
036777	D	13	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	07/04/08	364
036778	D	13	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	10/12/07	365
036779	D	13	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	20/02/08	366
036780	D	13	AJACCIO BL SPC	12/12/07	367
036781	D	14	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	03/03/08	368
036782	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/19	369
036783	D	14	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/02/08	370
036784	D	14	AJACCIO BL SPC	13/03/08	371
036785	D	14	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	25/02/08	372
036786	D	14	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	26/02/08	373
036787	D	14	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	27/02/08	374
036788	D	14	AJACCIO BL SPC	19/03/08	375

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les diagnostics de performance énergétique (DPE) relatifs au **BIEN** donné à bail ont été établis par le cabinet AUDIT-IMMO CORSE 2A, M. Dominique DUNAND-BRUSCHI, dont le siège est à AFA (20167), Casa Nunzia, Piscia Rossa.

Ces diagnostics, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, sont récapitulés dans le tableau figurant ci-après :

Diagnostics de performance énergétique établis par le cabinet AUDIT-IMMO CORSE 2A				
Lot	Bât	Entrée	Date	Annexe n°
036671	A	1	24/07/2019	376
036672	A	1	24/07/2019	377
036673	A	1	24/07/2019	378
036674	A	1	24/07/2019	379
036675	A	1	26/07/2019	380
036676	A	1	24/07/2019	381
036677	A	1	26/07/2019	382
036678	A	1	24/07/2019	383
036679	A	2	10/09/2019	384
036680	A	2	24/07/2019	385
036681	A	2	25/07/2019	386
036682	A	2	23/07/2019	387
036683	A	2	23/07/2019	388
036684	A	2	23/07/2019	389
036685	A	2	23/07/2019	390
036686	A	2	26/07/2019	391
036687	A	3	02/09/2019	392
036688	A	3	02/09/2019	393
036689	A	3	25/07/2019	394
036690	A	3	24/07/2019	395
036691	A	3	26/07/2019	396
036692	A	3	25/07/2019	397
036693	A	3	29/08/2019	398
036694	A	3	23/07/2019	399
036695	B	4	02/09/2019	400
036696	B	4	02/09/2019	401
036697	B	4	24/06/2019	402
036698	B	4	23/08/2019	403
036699	B	4	08/08/2019	404
036700	B	4	03/07/2019	405
036701	B	4	23/08/2019	406
036702	B	4	10/09/2019	407
036703	B	4	24/06/2019	408
036704	B	4	24/06/2019	409
036705	B	5	25/07/2019	410
036706	B	5	27/06/2019	411
036707	B	5	01/07/2019	412
036708	B	5	26/06/2019	413

036709	B	5	19/06/2019	414
036710	B	5	25/06/2019	415
036711	B	5	25/06/2019	416
036712	B	5	20/06/2019	417
036713	B	6	01/07/2019	418
036714	B	6	05/07/2019	419
036715	B	6	24/06/2019	420
036716	B	6	10/09/2019	421
036717	B	6	02/07/2019	422
036718	B	6	05/07/2019	423
036719	B	6	02/07/2019	424
036720	B	6	29/08/2019	425
036721	B	7	25/07/2019	426
036722	B	7	20/06/2019	427
036723	B	7	05/07/2019	428
036724	B	7	27/06/2019	429
036725	B	7	21/06/2019	430
036726	B	7	27/06/2019	431
036727	B	7	26/06/2019	432
036728	B	7	20/06/2019	433
036729	B	8	05/07/2019	434
036730	B	8	03/07/2019	435
036731	B	8	20/06/2019	436
036732	B	8	03/07/2019	437
036733	B	8	21/06/2019	438
036734	B	8	20/06/2019	439
036735	B	8	19/06/2019	440
036736	B	8	08/07/2019	441
036737	B	8	29/08/2019	442
036738	B	8	08/08/2019	443
036739	C	9	08/07/2019	444
036740	C	9	08/07/2019	445
036741	C	9	09/07/2019	446
036742	C	9	04/07/2019	447
036743	C	9	08/08/2019	448
036744	C	9	09/07/2019	449
036745	C	9	05/09/2019	450
036746	C	9	02/09/2019	451
036747	C	10	07/08/2019	452
036748	C	10	04/09/2019	453
036749	C	10	09/07/2019	454
036750	C	10	08/07/2019	455
036751	C	10	11/09/2019	456
036752	C	10	08/07/2019	457
036753	C	10	08/07/2019	458
036754	C	10	08/07/2019	459
036755	D	11	22/08/2019	460
036756	D	11	02/07/2019	461
036757	D	11	01/07/2019	462
036758	D	11	01/07/2019	463
036759	D	11	01/07/2019	464

036760	D	11	01/07/2019	465
036761	D	11	08/08/2019	466
036762	D	11	08/08/2019	467
036763	D	12	04/07/2019	468
036764	D	12	19/06/2019	469
036765	D	12	04/07/2019	470
036766	D	12	01/07/2019	471
036767	D	12	01/07/2019	472
036768	D	12	02/07/2019	473
036769	D	12	01/07/2019	474
036770	D	12	27/06/2019	475
036771	D	12	01/07/2019	476
036772	D	12	03/07/2019	477
036773	D	13	03/07/2019	478
036774	D	13	04/07/2019	479
036775	D	13	04/07/2019	480
036776	D	13	04/07/2019	481
036777	D	13	05/07/2019	482
036778	D	13	03/07/2019	483
036779	D	13	05/07/2019	484
036780	D	13	03/07/2019	485
036781	D	14	04/07/2019	486
036782	D	14	03/07/2019	487
036783	D	14	07/08/2019	488
036784	D	14	05/07/2019	489
036785	D	14	08/07/2019	490
036786	D	14	29/08/2019	491
036787	D	14	03/07/2019	492
036788	D	14	22/08/2019	493

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

ASSAINISSEMENT

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** donné à bail est raccordé dans sa totalité à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Le **PRENEUR** est informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées et que les eaux pluviales ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** est situé dans une commune dans laquelle un plan de prévention des risques technologiques et naturels prévisibles a été prescrit ou approuvé.

Par conséquent, le **BAILLEUR** a fait établir le 1^{er} septembre 2019 l'état des risques naturels et pollutions prescrit par les dispositions du II de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et annexé aux présentes (494^{ème} annexe).

ZONAGE RÉGLEMENTAIRE POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITÉ

Le **BIEN** est situé dans une zone 1.

SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

Conformément aux dispositions du IV de de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que par ailleurs il n'a été pas lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

DÉCLARATIONS FISCALES

Le **BAILLEUR** déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

Taxe de publicité foncière

Le présent bail emphytéotique est soumis à la taxe de publicité foncière prévu par l'article 742 du Code général des impôts au taux de 0,70 % sur le montant du loyer dû pour toute la durée du bail emphytéotique, y compris toutes charges augmentatives, savoir la somme de deux millions six cent soixante mille Euros (2 660 000,00 Eur).

			Montant à payer
2 660 000,00	x 0,70 %	=	18 620,00
18 620,00	x 2,14 %	=	398,00
TOTAL			19 018,00 Eur

Contribution de sécurité immobilière

Le présent bail emphytéotique est soumis à la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,10 % sur le montant du loyer dû pour toute la durée du bail emphytéotique, savoir la somme de deux millions six cent soixante mille Euros (2 660 000,00 Eur).

Soit : 2 660 000,00 x 0,10 % = 2 660,00 Eur

DISPOSITIONS DIVERSES Situation hypothécaire

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le +++++ 2019 et certifié à la date du ++++++ 2019 ne révèle aucune inscription en cours de validité.

Le **BAILLEUR** déclare :

- que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement ;
- que le bien est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Le **BAILLEUR** s'oblige à rapporter la mainlevée de toute inscription qui serait révélée par l'état qui sera délivré lors de la publication du présent acte au service chargé de la publicité foncière.

Publicité foncière

Une copie authentique de l'acte sera publiée au fichier immobilier compétent aux frais du **PRENEUR**.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à M. Jacques RENUCCI, Chef du service de la gestion domaniale administrative du Pumont de la Collectivité de Corse, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état civil.

Frais

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'y oblige expressément, y compris la taxe sur la valeur ajoutée.

Élection de domicile

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Certificat d'identité

M. le Président du Conseil Exécutif de Corse soussigné certifie que l'identité complète des parties, collectivité à statut particulier et établissement public à caractère industriel et commercial, dénommés dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leurs certificats d'identification délivrés par l'INSEE.

Dépôt de la minute

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la **COLLECTIVITE DE CORSE**.

DONT ACTE sur trente-quatre pages**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec M. le Président du Conseil Exécutif de Corse soussigné.

M. Jean BIANCUCCI
Conseiller exécutif

Mme Annie ALBERTINI
Directrice générale de l'OPH2C

M. Gilles SIMEONI
Président du
Conseil Exécutif de Corse

PROJET

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE CORSE ET DU DÉPARTEMENT DE
LA CORSE-DU-SUD

SERVICE DU DOMAINE

Adresse : 2 avenue de la Grande armée

BP 410

20191 AJACCIO CEDEX

Le 09/09/2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Paul BOLOGNA

Téléphone : 04 95 50 35 22

Courriel : paul.bologna@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 201-004L0108

Collectivité de Corse
Direction Générale des Services
Hôtel de la Collectivité de Corse-du-Sud
Cours Napoléon
BP 414
20183 AJACCIO CEDEX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : RÉSIDENCE CASTELLUCIO COMPOSÉE DE 4 IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION ET DE
118 LOGEMENTS

ADRESSE DU BIEN : LIEU-DIT « CASTELLUCIO » SUR LA COMMUNE D'AJACCIO

VALEUR LOCATIVE ANNUELLE 53 000 € (redevance bail emphytéotique)

1 – SERVICE CONSULTANT

Collectivité de Corse

AFFAIRE SUIVIE PAR :

Monsieur Jacques RENUCCI

2 – Date de consultation

:20/03/2019

Date de réception

: 20/03/2019

Date de constitution du dossier « en état »

: 20/03/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre d'un projet de bail emphytéotique au profit de l'office public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C), la Collectivité de Corse souhaite connaître la valeur locative de 118 logements dans quatre immeubles composant la résidence CASTELLUCIO .

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Résidence située lieu-dit Castellucio sur la commune d'Ajaccio, sur une parcelle cadastrée section D n° 220.

4 Bâtiments A,B,C et D pour une surface habitable totale de 7 218 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Les biens sont la propriété de la Collectivité de Corse suite à la résiliation par anticipation du bail à construction qui a été consenti le 30 juin 1975 par le département de la Corse-du-Sud à la Compagnie Immobilière pour le logement des Fonctionnaires Civils et Militaires.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Projet situé à environ 4 km du centre ville d'Ajaccio

PLU d'Ajaccio : zone UC

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Rappel des principes régissant la fixation de la redevance d'un bail emphytéotique :

La législation relative au bail emphytéotique n'évoque pas le montant de la redevance (ou canon emphytéotique) que devra verser le preneur.

Elle est traditionnellement en dessous du prix du marché locatif immobilier eu égard à l'obligation qui pèse sur le preneur d'améliorer, de planter ou de construire sur l'immeuble loué.

En outre, il faut remarquer que l'obligation d'investir à la charge du preneur n'existe que si une clause spéciale du bail le prévoit selon la doctrine récente et la jurisprudence de la Cour de Cassation .

A l'opposé, lorsque la redevance est plus élevée, la position de la Cour de Cassation est fluctuante sur l'existence ou non d'un bail emphytéotique dans cette hypothèse. La doctrine est également partagée sur le caractère essentiel ou non de la modicité du loyer.

Ainsi, il semblerait qu'il convient d'analyser la "justesse" du montant du loyer eu égard aux améliorations, constructions, plantations qui doivent être réalisées par le preneur afin que soit assuré un équilibre contractuel des obligations.

En l'absence de précision du consultant, aucune obligation d'investissement, de constructions ne sera évaluée à la charge du preneur.

Rendement locatif annuel 506 731 € soit au m² : 70,20 €

Charges immobilières évaluées : 418 644 € soit au m² : 58 €

marge locative 88 087 € soit au m² : 12,20 €

S'agissant d'un parc locatif à caractère social, il sera fait application d'un abattement de 40 % pour tenir compte de la durée du bail et du caractère d'intérêt général de la convention.

Le montant de la redevance : 7,30 €/m²

Montant de la redevance annuelle $7\,218 \times 7,30 = 52\,691$ € arrondi à **53 000 €**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

3 ans

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

L'Administrateur des Finances Publiques Adjoint



Jean-Pascal COURCOUX



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré au nom de la commune par le Maire



N° DE DOSSIER
CU 2A004 19 0155

CADRE 1 : IDENTIFICATION DE LA DEMANDE	
LOCALISATION DU TERRAIN	
<u>Adresse :</u>	... CASTELLUCCIO
<u>Cadastre :</u>	0D220 (40800 m ²)
DEMANDEUR DU CERTIFICAT	
<u>Identité :</u>	COLLECTIVITE DE CORSE LEPIDI Marie-Laure
<u>Adresse :</u>	PALAIS DE LA COLLECTIVITE DE CORSE COURS NAPOLEON. BP 414 20183 AIACCIU
PROPRIÉTAIRES DU TERRAIN	
<u>Identité :</u>	SOC NATIONALE IMMOBILIERE DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

CADRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m ²)				
Superficie du terrain de la demande	Surface de Plancher ^① susceptible d'être édifiée ^② (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	Surface de Plancher ^① des bâtiments existants (Sb)	Surface de Plancher ^① résiduelle disponible	Surface de Plancher ^① maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur				
40800 m ²				

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
en vu du plan local d'urbanisme, approuvé le 21 mai 2013, mise à jour suite aux jugements du Tribunal de Bastia en date du 16 Décembre 2014 et de la Cours d'Appel de Marseille du 13 Mai 2016, révisé le 1 Aout 2016 (révision 1 et 2) version consolidée.
le terrain est en zone : NL (1 m ²) le terrain est en zone : UCa (41384 m ²) le terrain est en zone : UEg (2 m ²)
* les surfaces sont à titre indicatif et non règlementaires Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

servitude AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (8924 m²)
 servitude PT2 : Zones et servitudes de protection contre les obstacles au voisinage du centre radio-électrique (41386 m²)

* les surfaces sont à titre indicatif et non réglementaires

CADRE 5 : NATURE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES APPLICABLES AU TERRAIN

risque sévéro : Z1 (41386 m²)
 mouvement de terrain : LR3 (15372 m²)
 mouvement de terrain : GAR4 (7867 m²)

* les surfaces sont à titre indicatif et non réglementaires

CADRE 6 : NATURE DES ZONES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALES APPLICABLES AU TERRAIN

* les surfaces sont à titre indicatif et non réglementaires

CADRE 7 : DROIT DE PREEMPTION

zone NL : pas de préemption
 zone UCa : droit de préemption simple
 zone UEg : droit de préemption simple

Observations :

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.
 Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
 SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME

RESEAUX	Desserte	Capacité	sera desservi: service ou concessionnaire	vers le	date non déterminée
Electricité	<input type="checkbox"/>				
Eau Potable	<input type="checkbox"/>				
Assainissement	<input type="checkbox"/>				
Voirie	<input type="checkbox"/>				
Zonage assainissement			Collectif <input type="checkbox"/>		Autonome <input type="checkbox"/>

CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

* les surfaces sont à titre indicatif et non réglementaires

CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES

Architectes des Bâtiments de France (ABF)
 Télédiffusion de France
 EDF Gaz de France
 Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

CADRE 11 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme	
TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe d'aménagement à 5,0%
Observations :	
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe départementale des espaces naturels sensibles taux à 2,5%
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement à 0,4%
<input checked="" type="checkbox"/>	Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).
<input checked="" type="checkbox"/>	Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de :
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : <ul style="list-style-type: none"> • par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux. • par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
<input type="checkbox"/>	Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input type="checkbox"/>	Participation pour équipement propre à l'opération (article L. 332-15).
<input type="checkbox"/>	Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2ème-a).
<input type="checkbox"/>	Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2ème -d). Délibération du conseil municipal du:
<input type="checkbox"/>	Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).
(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).	

Fait à Ajaccio
Le 8/2/2019
Pour le Maire,
L'adjoint délégué à l'urbanisme



Nicole Ottavy

Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS IMPORTANTES

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE :

(article R 410-18 du code de l'urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE :

(articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 170m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface hors oeuvre brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface hors oeuvre brute).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

COMMUNE AJACCIO

PLAN DE SITUATION

Références cadastrales :

Section: 0D

Parcelle: 220

Surface carto: 41386 m²

Surface impôts: 40800 m²

Format: A4

Date: 08/02/2019

Echelle: 1/2000

EPSG: 4326

Latitude: 41.934

Longitude: 8.716



société urba-earth
Système d'Information Géographique
14 rue conventionnel Chalippe
20 000 Ajaccio
email: contacts@urba-earth.com
site: www.urba-earth.com



RESILIATION ANTICIPEE DE BAIL A CONSTRUCTION

D 18-012 - JR

L'AN DEUX MILLE VINGT

LE

A AJACCIO (Corse du Sud), Palazzu di a Cullettività di Corsica, 22 cours Grandval,

Monsieur Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de la Collectivité de Corse, agissant en sa qualité d'Officier public,

A RECU le présent acte authentique administratif contenant RESILIATION ANTICIPEE DE BAIL A CONSTRUCTION à la requête des parties ci-après identifiées.

ONT COMPARU

IDENTIFICATION DES PARTIES

LA COLLECTIVITE DE CORSE, collectivité à statut particulier au sens de l'article 72 de la Constitution, personne morale de droit public ayant son siège à AIACCIU, Grand Hôtel, 22 cours Grandval, BP 215, 20187 AIACCIU CEDEX 1; Identifiée sous le numéro SIREN : 200 076 958.

Représentée aux présentes Monsieur Jean BIANCUCCI, Conseiller exécutif, spécialement habilité aux présentes aux termes d'une délibération de l'Assemblée de Corse en date du 14 février 2020, dont une expédition a été transmise à Monsieur le Préfet de Corse, qui en a accusé réception le 25 février 2020, ainsi que d'une délibération complémentaire de ladite assemblée en date du +++++, dont une expédition a été transmise à Monsieur le Préfet de Corse, qui en a accusé réception le ++++++.

Les copies de ces deux délibérations sont demeurées ci-annexées (1^{ère} et 2^{ème} annexes).

Figurant ci-après sous la dénomination « **LE BAILLEUR** »,

D'UNE PART

La Société dénommée **CDC HABITAT**, Société d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 933.301.600.00 Euros, dont le siège est à PARIS (75013), 33 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 470801168 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, 13^{ème} arrondissement.

Il est précisé :

- que ladite société était antérieurement dénommée Société Nationale Immobilière (par abréviation SNI), et que suivant procès-verbal des actionnaires en

date à Paris du 15 mai 2018 dont une copie certifiée conforme à l'original a été déposée au rang des minutes de Maître Virginie DEQUESNE, notaire à PARIS (75007), le 7 juin 2018 l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société a décidé d'adopter comme nouvelle dénomination **CDC HABITAT**. Une copie de cette délibération est demeurée annexée aux présentes (3^{ème} annexe).

- que ladite société avait son siège précédemment à PARIS (75013), 100-104 avenue de France. Aux termes du Conseil de Surveillance en date du 26 septembre 2018, il a été décidé et approuvé de transférer le siège social de CDC HABITAT du 100-104 avenue de France, 75013 PARIS, au 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS. Le procès-verbal de ce Conseil de Surveillance a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Virginie DEQUESNE, notaire sus-nommé, le 16 novembre 2018.

La Société dénommée CDC HABITAT est représentée à l'acte par Monsieur Daniel BONIFET, Chargé de clientèle au sein de **CDC HABITAT**, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à Paris du 30 janvier 2020 qui lui a été consentie par Monsieur Vincent MAHE, Secrétaire général du Groupe CDC HABITAT, dont l'original est demeuré ci-annexé (4^{ème} annexe).

Monsieur Vincent MAHE, sus-nommé, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 16 septembre 2014 qui lui a été consentie par Monsieur Yves CHAZELLE, Directeur général de **CDC HABITAT**. Une copie de cette délégation de pouvoirs est demeurée ci-annexée (5^{ème} annexe).

Monsieur Yves CHAZELLE, sus-nommé, agissant lui-même en vertu d'une délibération du Conseil de surveillance de la Société Nationale Immobilière (SNI), en date 2 mai 2016, dont une copie est demeurée ci-annexée (6^{ème} annexe).

Figurant ci-après sous la dénomination « **LE PRENEUR** »,

D'AUTRE PART

Lesquels, préalablement aux présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I/ BAIL A CONSTRUCTION DU 30 JUIN 1975

Suivant acte authentique administratif reçu le 30 juin 1975 par Monsieur le Préfet de Corse dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 janvier 1976 Volume 1722 n°16, le Département de la Corse – aux droits et obligations duquel s'est tout d'abord substitué à compter du 1^{er} janvier 1976 le DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD en vertu de la loi n° 75-356 du 15 mai 1975 puis à compter du 1^{er} janvier 2018 la COLLECTIVITE DE CORSE en vertu des articles L 4421-1 et L 4421-2 du Code général des collectivités territoriales - a donné à bail à construction à la société dénommée « COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES » (C.I.L.O.F), sous diverses charges et conditions, pour une durée de soixante-dix ans à compter du 2 novembre 1972 une parcelle de terre sise à AJACCIO (20090), lieu-dit Castellucciu, et cadastrée Section D n° 220, ledit bien étant ci-après plus amplement désigné.

Ce bail qui avait pour objet la construction de 118 logements (23 logements de type I, 26 logements de type II, 44 logements de type III et 25 logements de type IV) a été conclu moyennant le versement d'une redevance annuelle de 10 Francs (soit une contre-valeur de 1,52 Euro) payable en un seul terme et d'avance le 1^{er} novembre de chaque année.

Aux termes dudit bail à construction, il a notamment été stipulé la clause suivante :

« CHARGES ET CONDITIONS »

(...)

4°/ (...) Jusqu'au complet remboursement des crédits et prêts consentis par la Crédit Foncier de France et par la Caisse de Dépôts et Consignations à la Société preneuse pour le financement des constructions à édifier sur le terrain présentement loué, le présent bail ne pourra être résilié pour inexécution de l'une quelconque des conditions imposées sans que le Crédit Foncier de France et la Caisse des Dépôts et Consignations aient été préalablement informées des intentions du Département. Ces établissements auront alors la faculté de se substituer à la société locataire défailtante dans l'exécution de ses obligations.

Après remboursement intégral des prêts consentis par le Crédit Foncier de France et par la Caisse des Dépôts et Consignations, et en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions imposées à la société preneuse, le Département aura la faculté de prononcer la résiliation du bail sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux.

(...)

Dans la même hypothèse du remboursement intégral des prêts et hors le cas de l'inexécution de l'une quelconque des obligations du preneur, chacune des parties pourra résilier le présent bail à charge de prévenir l'autre partie au moins six mois à l'avance.

Cette faculté de résiliation ou de dénonciation ne pourra être exercée au cas d'aliénation des immeubles donnés à bail ayant pour effet de purger les hypothèques inscrites ».

II/ FUSION-ABSORPTION DE LA S.A. C.I.L.O.F. PAR LA S.A. S.N.I. :

Par délibération en date du 28 juin 1999, l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A » (S.N.I.) a approuvé l'acte sous seings privés en date à PARIS du 19 mai 1999 comportant projet de traité de fusion-absorption à son profit des sociétés dénommées S.A C.I.L.O.F. et « LA NATIONALE IMMOBILIERE GARAGE SA » (N.I.G.).

Cette opération de fusion-absorption a fait l'objet d'un acte de dépôt de pièces reçu au rang des minutes de Maître LEFEBVRE, notaire à PARIS, le 24 juin 1999 et d'un acte complémentaire reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 25 novembre 1999. Les copies authentiques de ces deux actes ont été publiées au Service de la publicité foncière d'AJACCIO les 23 décembre 1999 et 27 juillet 2000 Vol 1999P n°7093.

III/ RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL A CONSTRUCTION DU 30 JUIN 1975 PAR LA S.A. S.N.I. :

Aux termes d'un courrier en date du 27 mars 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée (7^{ème} annexe), le **PRENEUR**, en application de la clause ci-dessus relatée au paragraphe I/ a informé le **BAILLEUR** de sa décision de procéder à la résiliation du bail à construction du 30 juin 1975 avec effet au 31 janvier 2019.

CECI EXPOSE, il est passé à la constatation de la résiliation anticipée du bail à construction objet des présentes.

RESILIATION ANTICIPEE DE BAIL A CONSTRUCTION

Le **BAILLEUR** prend acte de la décision du **PRENEUR** de procéder à la résiliation anticipée du bail à construction sus-visé consenti le 30 juin 1975 et ayant pour objet les biens et droits immobiliers ci-après désignés

En conséquence, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** consentent et requièrent la radiation de la publication de ce bail à construction au service de la publicité foncière d'AJACCIO au profit de la **COLLECTIVITE DE CORSE**.

DESIGNATION DU BIEN OBJET DU BAIL RESILIE

A AJACCIO (CORSE-DU-SUD) 20090, lieudit Castelluccio,

Une parcelle de terre sur laquelle ont été édifiés par le preneur quatre immeubles collectifs comportant un total de 118 logements, ladite parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	220	Castelluccio	04 ha 08 a 00 ca

Ces 118 logements représentent une surface habitable totale de 8059 m² et une surface corrigée totale de 11455 m², dont le détail figure dans les tableaux ci-après.

Ces quatre immeubles comprennent également :

- des locaux communs V.V.E., soit 14 unités (un par entrée) représentant une surface totale de 242 m² ;
- et 95 places de parking en surface (emplacements non numérotés).

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Ci-après dénommé le « **BIEN** » ou les « **BIENS** ».

Le tableau récapitulatif des 118 logements composant ces quatre immeubles collectifs figure ci-après.

Tableaux récapitulatifs des logements

Répartition des logements						
Bâtiment	Entrée	Studio	F1	F2	F3	F4
Bât A	1	1	3	-	1	3
Bât A	2	-	-	1	4	3
Bât A	3	-	-	1	4	3
Total A	-	1	3	2	9	9
Bât B	4	1	4	1	-	4
Bât B	5	1	3	-	1	3
Bât B	6	1	-	3	4	-
Bât B	7	1	-	3	4	-
Bât B	8	1	-	5	4	-
Total B	-	5	7	12	13	7
Bât C	9	-	-	1	4	3
Bât C	10	-	-	1	4	3
Total C	-	-	-	2	8	6
Bât D	11	1	3	-	1	3
Bât D	12	1	-	3	4	-

Bât D	13	1	-	4	5	-
Bât D	14	1	-	3	4	-
Total D	-	4	3	10	14	3
TOTAL GENERAL		10	13	26	44	25

Tableau des surfaces					
N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36671 82	A	RDC	3	76	104
36672 79	A	RDC	1	33	63
36673 76	A	1 ^{er}	4	87	116
36674 73	A	1 ^{er}	1	51	78
36675 70	A	2 ^{eme}	4	87	116
36676 67	A	2 ^{eme}	1	51	78
36677 64	A	3 ^{eme}	4	87	116
36678 61	A	3 ^{eme}	1	51	78
36679 58	A	RDC	2	56	87
36680 55	A	RDC	3	76	104
36681 52	A	1 ^{er}	4	87	116
36682 49	A	1 ^{er}	3	76	105
36683 46	A	2 ^{eme}	4	87	116
36684 43	A	2 ^{eme}	3	76	105
36685 40	A	3 ^{eme}	4	87	116
36686 37	A	3 ^{eme}	3	76	105
36687 34	A	RDC	2	56	87
36688 31	A	RDC	3	76	105
36689 28	A	1 ^{er}	3	76	105
36690 25	A	1 ^{er}	4	87	116
36691 22	A	2 ^{eme}	3	76	105
36692 19	A	2 ^{eme}	4	87	116
36693 16	A	3 ^{eme}	3	76	105
36694 13	A	3 ^{eme}	4	87	116
Sous-total 1	24 logements			1765	2458
36695 10	B	RDC	2	50	76
36696 7	B	RDC	1	33	63
36697 4	B	1 ^{er}	4	87	116
36698 1	B	1 ^{er}	1	51	78
36699 95	B	2 ^{eme}	4	87	116
36700 92	B	2 ^{eme}	1	51	78
36701 89	B	3 ^{eme}	4	87	116
36702 86	B	3 ^{eme}	1	51	78
36703 83	B	4 ^{eme}	4	87	116
36704 80	B	4 ^{eme}	1	51	78
36705 77	B	RDC	1	33	63
36706 74	B	RDC	3	76	105
36707 71	B	1 ^{er}	1	51	78
36708 68	B	1 ^{er}	4	87	116
36709 65	B	2 ^{eme}	1	51	78
36710 62	B	2 ^{eme}	4	87	116
36711 59	B	3 ^{eme}	1	51	78
36712 56	B	3 ^{eme}	4	87	116
36713 53	B	RDC	3	76	104
36714 50	B	RDC	1	33	63
36715 47	B	1 ^{er}	3	76	105
36716 44	B	1 ^{er}	2	65	94
36717 41	B	2 ^{eme}	3	76	105
Sous-total 2 (1)				1484	2136

N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36718 38	B	2 ^{ème}	2	65	94
36719 35	B	3 ^{ème}	3	76	105
36720 32	B	3 ^{ème}	2	65	94
36721 29	B	RDC	1	33	63
36722 26	B	RDC	3	76	104
36723 23	B	1 ^{er}	2	50	76
36724 20	B	1 ^{er}	3	76	105
36725 17	B	2 ^{ème}	2	65	94
36726 14	B	2 ^{ème}	3	76	105
36727 11	B	3 ^{ème}	2	65	94
36728 8	B	3 ^{ème}	3	76	105
36729 5	B	RDC	1	33	63
36730 2	B	RDC	2	50	76
36731 96	B	1 ^{er}	2	65	94
36732 93	B	1 ^{er}	3	76	105
36733 90	B	2 ^{ème}	2	50	76
36734 87	B	2 ^{ème}	3	76	105
36735 84	B	3 ^{ème}	2	65	94
36736 81	B	3 ^{ème}	3	76	105
36737 78	B	4 ^{ème}	2	65	94
36738 75	B	4 ^{ème}	3	76	105
Sous-total 2 (2)				1355	1956
Sous-total 2 (1 + 2) 44 logements				2839	4092
36739 72	C	RDC	2	56	87
36740 69	C	RDC	3	76	104
36741 66	C	1 ^{er}	3	76	105
36742 63	C	1 ^{er}	4	87	116
36743 60	C	2 ^{ème}	3	76	105
36744 57	C	2 ^{ème}	4	87	116
36745 54	C	3 ^{ème}	3	76	105
36746 51	C	3 ^{ème}	4	87	116
36747 48	C	RDC	3	76	104
36748 45	C	RDC	2	56	87
36749 42	C	1 ^{er}	4	87	116
36750 39	C	1 ^{er}	3	76	105
36751 36	C	2 ^{ème}	4	87	116
36752 33	C	2 ^{ème}	3	76	105
36753 30	C	3 ^{ème}	4	87	116
36754 27	C	3 ^{ème}	3	76	105
Sous-total 3				1242	1708
16 logements					
36755 24	D	RDC	1	33	63
36756 21	D	RDC	3	76	104
36757 18	D	1 ^{er}	2	76	105
36758 15	D	1 ^{er}	3	76	104
36759 12	D	2 ^{ème}	2	65	94
36760 9	D	2 ^{ème}	3	76	105
36761 6	D	3 ^{ème}	2	50	76
36762 3	D	3 ^{ème}	3	76	104
36763 97	D	RDC	3	76	104
36764 94	D	RDC	1	33	63
Sous-total 4 (1)				637	922

N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36765 91	D	1 ^{er}	3	76	104
36766 88	D	1 ^{er}	2	76	105
36767 85	D	2 ^{eme}	3	76	105
36768 82	D	2 ^{eme}	2	56	87
36769 79	D	3 ^{eme}	3	76	105
36770 76	D	3 ^{eme}	2	65	94
36771 73	D	4 ^{eme}	3	76	105
36772 70	D	4 ^{eme}	2	65	94
36773 67	D	1 ^{er}	1	33	63
36774 64	D	1 ^{er}	3	76	104
36775 61	D	2 ^{eme}	2	56	87
36776 58	D	2 ^{eme}	3	76	105
36777 55	D	3 ^{eme}	2	65	94
36778 52	D	3 ^{eme}	3	76	105
36779 49	D	4 ^{eme}	2	65	94
36780 46	D	4 ^{eme}	3	76	105
36781 43	D	1 ^{er}	3	76	104
36782 40	D	1 ^{er}	1	33	63
36783 37	D	2 ^{eme}	4	87	116
36784 34	D	2 ^{eme}	1	33	63
36785 31	D	3 ^{eme}	4	87	116
36786 28	D	3 ^{eme}	1	33	63
36787 25	D	4 ^{eme}	4	87	116
36788 22	D	4 ^{eme}	1	51	78
Sous-total 4 (2)				1576	2275
Sous-total 4 (1 + 2) 34 logements				2213	3197
TOTAL		118 LOGEMENTS		8059	11455

EFFET RELATIF

- S'agissant du **BAILLEUR**:

PROCES-VERBAL de transfert des biens de l'ancien Département de la Corse du Sud à la Collectivité de Corse: Acte authentique administratif reçu par Monsieur le Président du Conseil exécutif de la Collectivité de Corse, le présent jour, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO dès avant ou en même temps que les présentes.

Antérieurement, lesdits biens appartenaient au Département de la Corse du Sud au moyen du procès-verbal de transfert des biens de l'ancien Département de la Corse établi suivant acte administratif de Monsieur le Préfet de Corse en date du 17 mars 1977, publié au Service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 mars 1978 Volume 2140 N°1.

- S'agissant du **PRENEUR**:

• S'agissant du terrain:

BAIL A CONSTRUCTION par le Département de la Corse au profit de la société dénommée « COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES » (C.I.L.O.F.): Acte administratif de Monsieur le Préfet de Corse du 30 juin 1975, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 janvier 1976 Volume 1722 n°16.

DEPOT DE PIECES de la fusion-absorption de la S.A « C.I.L.O.F. » et de la société dénommée « LA NATIONALE IMMOBILIERE GARAGE SA « par la société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A » : Acte reçu au rang des minutes de Maître LEFEBVRE, notaire à PARIS, le 24 juin 1999 et acte complémentaire reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS, le 25 novembre 1999, dont les copies authentiques ont été publiées au Service de la publicité foncière d'AJACCIO les 23 décembre 1999 et 27 juillet 2000 Vol 1999P n° 7093.

- S'agissant des constructions:

Pour les avoir faites édifier dans le courant des années 1972 et 1973, sans avoir consenti de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou autre.

La réception des travaux a eu lieu le 2 février 1974.

LOYERS

Les parties déclarent que :

- la redevance de ce bail est versée annuellement et d'avance ;
- le **PRENEUR** est à jour du paiement desdites redevances au titre des années antérieures, ce que le **BAILLEUR** reconnaît expressément.

EXECUTION DU BAIL

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucune dénonciation du droit au bail à construction n'a été délivrée par le **BAILLEUR**.

CHARGES ET CONDITIONS

La résiliation a lieu sous les charges et conditions prévues par le présent acte.

Date d'effet

Les parties prennent acte de la résiliation du bail à construction avec effet au 31 janvier 2019, le **BAILLEUR** reprenant à cette date la propriété pleine et entière du **BIEN** objet des présentes.

Sort des constructions

Toutes les constructions édifiées par le **PRENEUR** et tous aménagements réalisés par lui sur les **BIENS** loués, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient deviennent de plein droit, au jour de la résiliation, la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le **BAILLEUR** prendra les constructions dans l'état où elles se trouveront au jour de la prise d'effet des présentes. Il déclare les connaître et renonce à tout recours ultérieur vis-à-vis du **PRENEUR** relatif à l'état des bâtiments.

Indemnité

Les parties déclarent avoir convenu au terme du bail initial que les constructions et aménagements réalisés sur les **BIENS** loués deviendront la propriété du **BAILLEUR** à l'issue du bail, de plein droit et sans indemnité.

Servitudes

Toutes les servitudes, autres que celles à la constitution desquelles le **BAILLEUR** aurait consenti sont éteintes du fait des présentes.

Assurance dommages ouvrage

Sans objet.

Assurance multirisques immeuble

Le **PRENEUR** déclare avoir souscrit une assurance garantissant les **BIENS** loués.

Le **BAILLEUR** déclare ne pas vouloir continuer ladite police.

SITUATION LOCATIVE

Le **PRENEUR** déclare que le **BIEN** fait l'objet de divers baux à usage d'habitation conclus successivement par la C.I.L.O.F., puis la S.N.I., puis CDC-Habitat, en leur qualité de titulaires successifs du bail à construction objet du présent acte.

Le **BAILLEUR** déclare en avoir d'ores et déjà connaissance au moyen de la communication qui lui en a été faite par le **PRENEUR** préalablement à la signature du présent acte.

Les baux d'habitation en vigueur au 31 janvier 2019 (date d'effet de la résiliation du bail à construction) sont mentionnés dans le tableau récapitulatif figurant ci-après :

Baux d'habitation en cours au 31 janvier 2019							
N° de LGT	Bât	Etage	Type	Identité locataire	Date baux d'habitation	Montant loyer (en Eur)	Montant dépôt de garantie (en Eur)
036671	A	RDC	3	Mme Mélanie NAVARRO	20/08/18	385,26	311,96
036672	A	RDC	1	Mr Anthony BRUNO - MORETTI	17/07/18	219,38	181,72
036673	A	1er	4	Mme Dominique ANDARELLI	10/03/97	443,12	Néant
036674	A	1er	1	Mme Anne Marie SANTONI	02/08/16	278,04	227,15
036675	A	2ème	4	Mme Sandrine LANFRANCHI	16/09/09	443,12	335,00
036676	A	2ème	1	Mme Emmanuelle GALLINATTO	01/12/10	278,04	212,93
036677	A	3ème	4	Mme Angèle NICOLAI	07/06/96	443,12	Néant
036678	A	3ème	Studio	Mr Bernardin POLI	07/06/96	278,04	Néant
036679	A	RDC	2	Mme Melissa MASSEI	16/01/17	336,69	272,58
036680	A	RDC	3	Mr Joseph QUILICHINI	29/09/11	385,26	294,08
036681	A	4ème	4	Mme Anne Sophie MOTILLON	01/01/07	443,12	321,41
036682	A	1er	3	Mme Lucie BLONDET	23/02/16	392,17	318,01
036683	A	2ème	4	Mme Claudine ALLION	06/06/96	443,12	Néant

036684	A	2ème	3	Mme Cécile YOUSSE	30/05/12	392,17	305,49
036685	A	3ème	4	Mr José BERNARDI	06/06/96	443,12	Néant
036686	A	3ème	3	Mr Jean MURGIA	01/07/96	392,17	Néant
036689	A	1er	3	Mme Coralie PINELLI	31/10/12	392,17	305,49
036690	A	1er	4	Mme Emmanuelle FIZE	01/01/11	443,12	335,00
036691	A	1er	3	Mme Claudine CANESSA	07/06/96	392,17	Néant
036692	A	2ème	4	Mme Barbara CERLI	06/06/09	443,12	325,78
036693	A	3ème	3	Mr Jean Louis RENUCCI	07/06/96	392,17	Néant
036694	A	3ème	4	Mme Annick MAHE Mme Sabrina SIMONELLI	06/03/17	443,12	357,39
036695	B	RDC	3	Mme Sylvie DE SIMONE	30/05/12	288,03	226,94
036696	B	RDC	1	Mr Alain SOL	28/08/14	219,38	180,55
036697	B	1er	4	Mme Stéphanie LUPETTI	15/01/18	443,12	357,39
036698	B	1er	1	Mme Eva DIESEL	07/08/00	278,04	164,89
036699	B	2ème	4	Mr Gilbert TORRENT	07/06/96	443,12	Néant
036700	B	2ème	1	Mme Gisèle VANDEN- HAUTTE	30/03/15	278,04	226,97
036701	B	2ème	4	Mme Laetitia FALCHETTI	02/02/09	443,12	325,78
036702	B	3ème	1	Mr Stéphane LE LOUER	30/09/05	278,04	193,45
036703	B	4ème	4	Mr Augustin MASSEY	01/07/96	443,12	Néant
036704	B	4ème	1	Mme Mathéa GAMBARELLI	20/02/13	278,04	223,01
036705	B	RDC	1	Mme Sonia DJELASSI	04/11/13	219,38	178,41
036706	B	RDC	3	Mme Laurence MARCANGELI	03/02/17	385,26	311,96
036707	B	1er	1	Mme Samira ALLOUCH	06/01/14	278,04	225,69
036708	B	1er	4	Mr Josiane GUIDICELLI	13/09/14	443,12	355,08
036709	B	2ème	1	Mme POLI Stéphanie	27/02/18	278,04	227,15
036710	B	2ème	4	Mme Isabelle CAIRE	03/07/00	443,12	259,42
036711	B	3ème	1	Mme Gavina MEREU	01/07/03	278,04	179,26
036712	B	3ème	4	Mr Anthony CASTOLA	31/01/19	443,12	361,85

036713	B	RDC	3	Mme Gisèle MEI	04/03/15	385,26	311,71
036714	B	RDC	1	Mr Jean Marc Didier SCHIAVONE	06/06/96	219,38	Néant
036715	B	1er	3	Mme Stéphanie PISCHEDDA	02/05/05	392,27	258,40
036716	B	1er	2	Mme Stéphanie POLI	31/01/19	338,98	279,06
036717	B	2ème	3	Mme Mathéa NUCCI	02/10/17	392,17	318,01
036718	B	2ème	2	Mme Dominique MARIAGGI	09/11/11	338,98	259,82
036719	B	3ème	3	Mr Jean Marc VANNONI	20/03/15	392,17	317,76
036720	B	3ème	2	Mr François VANNONI	01/01/00	338,98	200,06
036721	B	RDC	1	Mr Louis ANDREUCCI	04/10/18	219,38	181,72
036722	B	RDC	3	Mr Gregory BERNARDI	06/09/16	385,26	311,96
036723	B	1er	2	Mme Marie Françoise VERSINI	06/06/96	338,98	Néant
036724	B	1 ^{er}	3	Mr Pierre OTTAVI	13/03/97 29/10/09	392,17	Néant
036725	B	2ème	2	Mme Marcelle BARONTINI	18/09/07	338,98	247,87
036726	B	2ème	3	Mme Céline PIOGÉ	02/11/16	392,17	318,01
036727	B	3ème	2	Mr Franck MEILLIERE	18/09/07	338,98	247,87
036728	B	3ème	3	Mme Odette MEILLIERE	03/03/97	392,17	Néant
036729	B	RDC	1	Mme Marjorie BARBAGGIO	22/12/17	219,38	181,72
036730	B	RDC	2	Mme Amandine FOURNIER	24/03/16	288,03	236,24
036731	B	1er	2	Mr Michèle POIZOT	03 et 18/11/14	338,98	273,83
036732	B	1er	3	Mr Ours Toussaint ANGELI	07/07/96	392,17	Néant
036733	B	2ème	2	Mme Marie Françoise CHIARISOLI	18/10/16	338,98	275,61
036734	B	2ème	3	Mme Sabrina LOPEZ	01/08/03	392,17	250,97
036735	B	3ème	2	Mr Daniel AMBLARD	13/03/97	338,98	Néant
036736	B	3ème	3	Mme Julie MARTINI	05/09/12	392,17	305,49
036737	B	4ème	2	Mme Vannina DELORME	02/10/12	338,98	264,76
036738	B	4ème	3	Mr Fabrice PADOVANI	03/04/00	392,17	230,84
036739	B	RDC	2	Mme Maud VILA	09/10/00	336,69	197,87

036740	C	RDC	3	Mme Marie Antoinette PAOLI	13/03/97	385,26	Néant
036741	C	1er	3	Mme Michèle SERRERI	20/01/98	392,17	221,38
036742	C	1er	4	Mme Marie- Josée JACQUOT	07/06/96	443,12	Néant
036743	C	2ème	3	Mr Marc François DE GENTILE	28/10/09	392,17	298,10
036744	C	2ème	4	Mme Sabine BONIN	27/07/17 29/07/17	443,12	357,39
036745	C	3ème	3	Mme Graziella PELIGRA	10/03/97	392,17	Néant
036746	C	3ème	4	Mme Corinne GIUSEPPI	28/06/12	443,12	343,31
036747	C	RDC	3	Mme Bernardine POGGI	01/12/15	385,26	311,71
036748	C	RDC	2	Mr Thierry BOCOGNANO	30/07/04	336,69	221,48
036749	C	1er	4	Mme Christelle SALERNO	04/11/13	443,12	350,87
036750	C	1er	3	Mr Gilles COSTA	06/06/96 29/02/08	392,17	Néant
036751	C	2ème	4	Mme Aurore CAUSSE	21/09/15	443,12	357,1
036752	C	2ème	3	Mme Georgette BOCOGNANO	07/06/96 19/06/13	392,17	Néant
036753	C	3 ^{ème}	4	Mr Marc CASANOVA	05/06/96 01/10/10	443,12	Néant
036754	C	3ème	3	Mme Audrey GARCIA	02/05/11	392,17	299,8
036755	D	RDC	1	Mr Loïc TENT	30/01/17	219,38	181,72
036756	D	RDC	3	Mr Jacques OLIVESI	30/11/12	385,26	299,67
036757	D	1er	2	Mme Bonaria GALISTU	04/10/16	338,98	275,61
036758	D	1er	3	Mme Pierrette BIANCO LUPETTI	20/05/11	392,17	299,80
036759	D	2ème	2	Mr Pierre QUILICI	12/02/97	338,98	191,77
036760	D	2ème	3	Mme Marie AMBROG- GIANI	10/10/97	392,17	225,18
036761	D	3ème	2	Mr Anthony PELLE- GRINETTI	06/10/15	338,98	275,39
036762	D	3ème	3	Mr Paul Philippe CANESSA	18/10/16	392,17	318,01
036765	D	1er	3	Mme Michèle MARTINETTI	07/06/96	392,17	Néant
036766	D	1er	2	Mme Hélène OLLIVIER	07/06/96	338,98	Néant

036767	D	2ème	3	Mme Marie CANESSA	01/10/14	392,17	315,96
036768	D	2ème	2	Mme Sonia TAHRI TOUHAMI	18/09/17	338,98	275,61
036769	D	3ème	3	Mme Marie Madeleine LE VIOL	02/02/09	392,17	289,89
036770	D	3ème	2	Mme Véronique LECA OTTAVI	01/01/10	338,98	258,35
036771	D	4ème	3	Mr Jean LECA	03/02/14	392,17	315,96
036772	D	4ème	2	Mr Jean Noël MURGIA	01/12/99	338,98	200,06
036775	D	2ème	2	Mme Maria Adelaïde GOMEZ DA SILVA	10/09/18	338,98	275,61
036776	D	2ème	3	Mme Sandra GODET	27/11/17	392,17	318,01
036777	D	3ème	2	Mme Lysiane SERRERI	17/05/11	338,98	259,82
036778	D	3ème	3	Mme Arlette LACOMBE	07/06/96	392,17	Néant
036779	D	4ème	2	Mr Jean Toussaint BRUSSE	30/11/11	338,98	259,82
036780	D	4ème	3	Mme Sandrine BENIELLI	28/06/12	392,17	305,49
036781	D	1er	3	Mme Sylviane MESNARD	10/10/05	385,26	265,67
036783	D	2ème	4	Mr Christian CELLI Mme Bernardine CELLI	30/05/12 27/09/13	443,12	343,31
036784	D	2ème	1	Mr Robert GHEYSSENS	02/04/97	278,04	158,05
036785	D	3ème	4	Mme Deborah BIANCHI	16/08/13	443,12	350,87
036786	D	3ème	1	Mr Jean Philippe SOUBIRANT	08/11/14	278,04	225,69
036787	D	4ème	4	Mme Jocelyne SCAPARO	02/02/07	443,12	311,36
036788	D	4ème	1	Mme Estelle ALLOT	03/10/16	278,04	227,15

Le **PRENEUR** précise qu'il n'existe aucune procédure pendante ou difficulté contentieuse en cours entre lui et les locataires.

Le **BAILLEUR** reconnaît avoir pris, dès avant ce jour, connaissance des clauses de ces baux, notamment des clauses relatives :

- aux modalités de cession ou de sous-location ;
- aux travaux et réparations pouvant lui incomber ;

Il s'engage à respecter les locations résultant des baux ci-dessus énoncés et accepte d'être substitué au **PRENEUR** dans tous les droits et obligations en résultant.

Le **PRENEUR** déclare :

- qu'il a rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles vis-à-vis de ses locataires et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours ;

- qu'il n'a jusqu'à ce jour fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration concernant les locaux objets de la location, notamment au titre de la réglementation sur l'hygiène, la sécurité ou la salubrité.

Subrogation du bailleur:

Le **PRENEUR** subroge expressément le **BAILLEUR**, qui accepte, dans tous les droits et actions qu'il peut avoir à l'encontre de ses locataires, même si leur cause est antérieure à ce jour.

Notification aux locataires de la résiliation du présent bail à construction:

La résiliation anticipée du présent bail à construction a été notifiée par le **PRENEUR** aux locataires des logements au moyen de courriers qui leur ont été adressés courant janvier 2019.

Remise de documents:

Le **PRENEUR** a remis le dès avant ce jour au **BAILLEUR**, qui le reconnaît et lui en donne décharge :

- les originaux des baux d'habitation et avenants sus-énoncés;
- les originaux des états des lieux établis lors de l'entrée en jouissance des différents locataires.

Sort des dépôts de garantie:

Il résulte des dispositions de l'article 22 in fine de la loi du n° 89-462 du 6 juillet 1989, qu' « *en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.* »

En application de cette disposition légale, le **PRENEUR** s'engage à verser au **BAILLEUR**, dans un délai de trois mois à compter de la signature du présent acte, l'ensemble des dépôts de garantie qu'il détient au titre des baux d'habitation en cours de validité à la date du 31 janvier 2019 et ci-dessus relatés.

Maintien de la convention APL

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à AJACCIO du 5 avril 1993 a été conclue entre la société dénommée « COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES » (C.I.L.O.F), et l'Etat, un contrat de conventionnement ayant pour objet les **BIENS** objet du présent bail.

Ce contrat a été établi en application des dispositions de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation (abrogé par l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet. 2019, art. 2 et 23, à compter du 1^{er} sept. 2019) relatif à l'aide personnalisée au logement (APL).

Il a été publié au Service de la publicité foncière d'AIACCIO le 15 avril 1993 Volume 1993P n°2013.

L'article L 353-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose au sujet de ce type de conventions qu'« *en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet de conventions mentionnées à l'article L. 831-1 [relatif aux logements éligibles à l'aide personnalisée au logement], lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire* ».

A ce sujet, l'article L 353-17 du Code de la construction et de l'habitation ajoute dans ses alinéas 2 et 3 : « *En cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux des biens faisant l'objet de ces conventions, l'acte de cession de ces biens doit faire mention desdites conventions.* »

La validité de la mutation est subordonnée à l'engagement pris par le nouveau propriétaire de respecter toutes les stipulations des conventions. »

Aussi, en application des dispositions de l'alinéa 3 de l'article L 353-17 du Code de la construction et de l'habitation, la **COLLECTIVITE DE CORSE** prend par les présentes l'engagement de respecter toutes les stipulations de ce contrat de conventionnement.

Le **COLLECTIVITE DE CORSE** déclare avoir déjà pleinement connaissance de cette convention par suite de la communication qui lui en a été faite par le **PRENEUR** préalablement à la signature du présent acte.

En conséquence, le **COLLECTIVITE DE CORSE** sera notamment substituée au **PRENEUR** dans tous les droits et obligations résultant du contrat de conventionnement conclu initialement par la société dénommée « COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES » (C.I.L.O.F) avec l'Etat le 5 avril 1993 et publié au Service de la publicité foncière d'AJACCIO ainsi que cela est ci-dessus relaté.

Précision étant ici faite qu'aux termes de l'acte sous seings privés en date à PARIS du 19 mai 1999 comportant projet de traité de fusion-absorption des sociétés dénommées S.A C.I.L.O.F. et « LA NATIONALE IMMOBILIERE GARAGE SA » (N.I.G.) au profit de la société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A » (S.N.I.), approuvé par délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés de ladite société en date du 28 juin 1999, il avait été stipulé que « *la SNI sera notamment substituée (...) dans tous les droits et obligations résultant des baux emphytéotiques [lire en réalité baux à construction] et contrat de conventionnement avec l'Etat publiés au fichier immobilier dont la liste figure à l'Annexe 8 des présentes* ».

Ainsi que cela est ci-dessus relaté, cette opération de fusion-absorption a fait l'objet d'un acte de dépôt de pièces reçu au rang des minutes de Maître LEFEBVRE, notaire à PARIS, le 24 juin 1999 et d'un acte complémentaire reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 25 novembre 1999. Les copies authentiques de ces deux actes ont été publiées au Service de la publicité foncière d'AJACCIO les 23 décembre 1999 et 27 juillet 2000 Vol 1999P n°7093.

AVIS DU SERVICE LOCAL DU DOMAINE

Le **BAILLEUR** déclare que la présente résiliation ne nécessite pas de saisine du Service local du domaine.

PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

Taxe de publicité foncière – Exonération

Il résulte de l'arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 24 juin 1997 (n°95-13 038, Sté Agnel-Teissonnière : RFJ 1997.1064. D 1997.IR 188) que la résiliation d'un bail à construction est soumise aux droits d'enregistrement des mutations d'immeubles dès lors qu'elle entraîne transfert de propriété des immeubles au bailleur, ce qui est le cas en l'espèce.

Toutefois, le présent acte est exonéré de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Exonération

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties estiment le montant cumulé des loyers afférents à la période restant à courir à la somme de 36,20 Eur.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le requérant donne tous pouvoirs nécessaires à Monsieur Jacques RENUCCI, Chef du service de la gestion domaniale administrative du Pumont de la Collectivité de Corse, à l'effet de dresser et signer tout acte complémentaire, rectificatif ou modificatif des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires ou cadastraux.

DECLARATIONS

Les parties déclarent que leur identification est conforme à celle mentionnée aux termes du présent acte.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Monsieur le Président du Conseil exécutif de la Collectivité de Corse soussigné certifie que l'identité complète des parties, collectivité à statut particulier et société d'économie mixte, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leurs certificats d'identification délivrés par l'INSEE.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments résultant des présentes et de leurs suites, seront supportés par le **BAILLEUR**, qui s'y oblige.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

DEPOT DE LA MINUTE

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la **COLLECTIVITE DE CORSE**.

DONT ACTE sur dix-sept pages**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec Monsieur le Président du Conseil exécutif de Corse soussigné.

Monsieur Jean BIANCUCCI
Conseiller exécutif

Monsieur Daniel BONIFET
Chargé de clientèle
de CDC HABITAT

Monsieur Gilles SIMEONI
Président du
Conseil exécutif de la
Collectivité de Corse