

# **COMMISSION PERMANENTE**

REUNION DU 4 NOVEMBRE 2020

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

**CONSTATATION PAR ACTE AUTHENTIQUE DE LA  
RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL A CONSTRUCTION  
DONT ETAIT TITULAIRE LA SOCIETE "CDC HABITAT",  
SUR LE PARC DE LOGEMENTS DE LA RESIDENCE DE  
CASTELLUCCIU SIS A AIACCIU ET CADASTRE SECTION  
D N°220 - POUVOIR DONNE A MONSIEUR JEAN  
BIANCUCCI, CONSEILLER EXECUTIF, DE SIGNER  
L'ACTE AUTHENTIQUE ADMINISTRATIF  
CORRESPONDANT**

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

Par délibération n° 20/055 AC en date du 14 février 2020, l'Assemblée de Corse a décidé, 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 S.A. » (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.

En effet, cette formalité juridique constitue le préalable indispensable à la conclusion par acte authentique administratif du bail emphytéotique devant être consenti sur cet ensemble immobilier au profit de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) et ce, en application de la délibération n° 20/057 AC également adoptée par l'Assemblée de Corse le 14 février 2020.

Dans le cadre de ces transferts de gestion de ce parc de logements se posait parallèlement la problématique juridique du maintien du contrat de conventionnement conclu entre l'Etat et l'ex-CILOF (aux droits et obligations de laquelle vient la société CDC HABITAT) le 5 avril 1993 en application des dispositions de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

En effet, cette convention, sur la base de laquelle sont octroyées les Allocations Personnalisées au Logement (APL) aux locataires qui y sont éligibles, était susceptible d'être devenue caduque par suite de la résiliation anticipée du bail à construction sus-évoqué intervenue à l'initiative de la société CDC HABITAT. Cette caducité pouvait résulter l'application des dispositions de l'article L. 251-6 du CCH selon lesquelles tous les droits et obligations consentis par le titulaire d'un bail à construction s'éteignent en fin de bail.

Suite à une analyse juridique approfondie menée conjointement par les services de la Collectivité de Corse et de l'OPH2C, et à l'obtention d'une consultation juridique à ce sujet, il a été établi qu'en l'espèce, le maintien du contrat de conventionnement dont est l'objet le parc de logements de Castellucciu s'impose de plein droit, en application des dispositions des articles L. 353-4 et L. 353-17 du CCH.

L'article L. 353-4 du CCH dispose : « *en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet de conventions mentionnées à l'article L. 831-1, lesdites conventions s'imposent de plein droit au nouveau propriétaire* ».

L'article L. 353-17 du CCH poursuit quant à lui 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 ».*

Dès lors, afin d'assurer la validité des transferts de gestion de ce parc de logements (tout d'abord, transfert CDC HABITAT / Collectivité de Corse suite à la résiliation du bail à construction, puis ensuite transfert Collectivité de Corse / OPH2C à raison de la conclusion du bail emphytéotique sus-évoqué), il est donc indispensable que tout nouveau propriétaire ou titulaire de droits réels prenne à l'occasion de l'acte lui transférant la gestion de ce parc de logements l'engagement de respecter l'ensemble des stipulations du contrat de conventionnement conclu entre l'Etat et l'ex-CILOF le 5 avril 1993.

En conséquence, le projet d'acte authentique administratif constatant la résiliation anticipée du bail à construction dont faisait l'objet le parc de logements de Castellucciu a été modifié en vue de respecter les dispositions des articles L. 353-4 et L. 353-17 du CCH.

En effet, à défaut de comprendre l'engagement prévu par l'article L. 35317 alinéa 3 du CCH, sa validité en serait affectée.

Compte tenu de cet exposé, je vous serais obligé de bien vouloir approuver les modifications apportées à ce projet d'acte, et 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 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 :

- d'une part, de procéder à la publication de cette résiliation au service de la publicité foncière compétent ;
- et d'autre part, de prendre l'engagement, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, de respecter l'ensemble des dispositions du contrat de conventionnement susvisé en date du 5 avril 1993 en application de l'article L. 35317 du CCH.

Précision étant faite que la Collectivité de Corse sera en charge de l'application de ce contrat de conventionnement pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> février 2019 (date d'effet de la résiliation du bail à construction dont bénéficiait CDC Habitat) et le 1<sup>er</sup> janvier 2020 (date d'entrée en vigueur rétroactive du bail emphytéotique devant être consenti à l'OPH2C).

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.