

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Service : Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : SQUARE SAINT VICTOR – CS 50110
20291 BASTIA CEDEX

A Bastia , le 25/02/2020

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de Haute-Corse

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Eliane TARDI
Téléphone : 04 95 32 88 21
Courriel : eliane_tardi@dgfip.finances.gouv.fr
LIDO 2018-120V0174

à

Monsieur le Président de la Collectivité de Corse
22 Cours Grandval BP 215
20187 AJACCIO cedex 1

PROROGATION d'AVIS de VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DES BIEN : MAISON

ADRESSE DU BIEN : FURIANI

VALEUR VÉNALE : DEUX CENT VINGT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (220 570 €)

1 – SERVICE CONSULTANT

AFFAIRE SUIVIE PAR

Collectivité de Corse
Muriel LESLING

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

Cession amiable à M. GENNARO Marco de la maison concernée par l'évaluation, occupant à titre gratuit et fils d'une des deux anciennes propriétaires expropriées.


3 – AVIS INITIAL

Avis daté du 07 septembre 2018 - référence LIDO 2018-120V174

4 – VALEUR VENALE PROROGÉE

En l'absence de changement de consistance des immeubles évalués, la valeur vénale estimée le 07/09/2018 à DEUX CENT VINGT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-DIX EUROS (220 570 €), terrain intégré et compte tenu des éléments de moins-value (proximité de la future voie Bastia Furiani...) est prorogée pour une durée de 1 an sous réserve expresse que restent inchangés l'état et la nature du bien, la nature de l'opération envisagée et les conditions d'urbanisme

Pour la Directrice départementale des Finances publiques,
et par délégation,
l'inspectrice des Finances Publiques



Eliane TARDI

Angeline TOMASI
Jacques VACCAREZZA
Benoît BRONZINI de CARAFFA
Valérie TABOUREAU
Benjamin GENUINI
Claudia LUISI

Monsieur le Président du Conseil
Exécutif
Collectivité de Corse
22, Cours Grandval
20000 AJACCIO

À Bastia, le 3 décembre 2020

Vos réf. : N°20CJ109
Marché : Lot 5 : 206DAJ0127
Ligne BPU : 1.5 Consultation experte sans caractère urgent (12 jours)
Affaire suivie par Madame Johanna ORSATELLI, Direction des Affaires Juridiques
Nos réf. : 20.00556

Objet : Consultation juridique - dossier GENNARO

Monsieur le Président du Conseil Exécutif,

Par courrier daté du 20 novembre 2020, vous avez sollicité une analyse juridique concernant l'opportunité de régulariser l'occupation d'une maison occupée par Monsieur GENNARO sans droit ni titre depuis mai 2008 par le paiement d'une indemnité ou de procéder à la cession de cette maison à ce dernier en lui accordant une remise gracieuse.

L'acquisition de cette maison et des parcelles de terre appartenant à la mère et la tante de Monsieur GENNARO a été effectuée par la voie de l'expropriation pour les travaux de voirie routière.

Par une délibération du 25 juillet 2005, l'Assemblée de Corse a autorisé le Président du Conseil Exécutif à rétrocéder aux anciens propriétaires ou à céder à toute personne qui en ferait la demande, les emprises non utilisées lors des travaux et qui ne revêtent aucun intérêt pour le domaine public routier.

Les travaux en cause n'ayant visiblement pas utilisé la totalité de l'emprise de ces parcelles, et celles-ci ne revêtant a priori pas d'intérêt pour le domaine public routier, des discussions existent depuis plusieurs années entre Monsieur Marc GENNARO et la Collectivité.

Monsieur **GENNARO** occupe la maison depuis plusieurs années et, suite à l'expropriation, la Collectivité l'a autorisé à rester dans les lieux à titre gratuit jusqu'en mai 2008.

À compter de cette date, la Collectivité lui a proposé, soit de louer la maison, soit de l'acquérir ainsi que les parcelles en cause, à un prix proposé par France Domaine.

Or, passé cette date, aucune régularisation de la situation n'a eu lieu.

Le 4 mars 2019, une offre de vente de la Collectivité de Corse pour ces parcelles a été signée par Monsieur **GENNARO** au prix estimé par France Domaine de 220.570 euros.

Par un courrier du même jour, Monsieur **GENNARO** a fait savoir à la Collectivité que cette vente ne serait possible que si celle-ci lui accordait une « *remise gracieuse des loyers, depuis 2008 jusqu'à ce jour [...]* ».

Dès lors, deux points seront étudiés successivement :

- La possibilité de céder les terrains et la maison avec une remise en gracieuse ;
- La question de la cession sans remise gracieuse et les possibilités de recouvrer les sommes dues.

Les biens en cause n'étant pas affectés à l'utilité publique, ils semblent bien appartenir au domaine privé de la Collectivité de Corse.

La jurisprudence a en effet considéré par exemple que des immeubles, loués à des personnes physiques au moyen de baux d'habitation de droit privé et dans les conditions du droit commun appartenaient au domaine privé de la collectivité propriétaire (CE, 21 octobre 1974, n° 94194).

Or, conformément aux dispositions de l'article L. 2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques :

« Ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du code civil, les personnes publiques mentionnées à l'article L. 1 gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables. »

En l'espèce, aucun bail n'a visiblement jamais été signé entre la Collectivité et Monsieur **GENNARO**.

En revanche, une indemnité pour occupation sans droit ni titre est due par celui-ci.

1. La remise gracieuse des sommes dues est possible sous certaines conditions.

En effet, la remise gracieuse d'une créance d'une collectivité territoriale est constatée par une décision de l'assemblée délibérante dont l'effet est de mettre fin à l'obligation de payer du débiteur d'une créance régulièrement constatée et non contestée au fond.

Cette décision d'opportunité peut se fonder sur la situation d'indigence ou de précarité du redevable.

À cet égard, l'instruction codificatrice n° 11-022-M0 du 16 décembre 2011 a précisé :

« Le débiteur d'une créance locale régulièrement mise à sa charge peut présenter à la collectivité locale une demande de remise gracieuse en invoquant tout motif plaidant en sa faveur (situation de ressources, charges de famille...). Il appartient alors à l'assemblée délibérante de la collectivité ou de l'établissement public local, en raison de sa compétence budgétaire, de se prononcer sur cette demande qu'elle peut rejeter ou admettre dans sa totalité ou partiellement. La remise de dette totale ou partielle fait disparaître le lien de droit existant entre la collectivité et son débiteur en éteignant la créance sans remettre en cause les éventuels règlements réalisés par le redevable ou recouvrements constatés par le comptable. Il en résulte par conséquent que la remise gracieuse libère la responsabilité personnelle et pécuniaire du comptable public. »

Il semble donc que la Collectivité puisse bien accorder une remise gracieuse de la dette de Monsieur **GENNARO**, même dans l'hypothèse où un titre exécutoire aurait été émis.

Néanmoins, il convient de préciser que cette remise gracieuse doit être justifiée et motivée.

Elle peut l'être au regard de la situation financière de Monsieur **GENNARO** et de sa charge de famille, comme il l'évoque lui-même dans ses différents courriers.

La motivation pourrait aussi mettre en avant le fait que, sans remise gracieuse, la vente ne saurait se faire, ce qui ne serait pas dans l'intérêt de la Collectivité.

Il existe un risque qu'une motivation imprécise ou incomplète attire l'attention du contrôle de légalité qui pourrait, le cas échéant, déférer la délibération devant le Tribunal administratif de Bastia.

Afin de motiver au mieux une telle délibération, je me tiens à la disposition de vos services pour échanger sur ce point.

2. Si la Collectivité devait faire le choix de recouvrer les sommes dues, j'attire votre attention sur le fait qu'une partie des sommes semble prescrite.

Effectivement, l'article L. 2321-4 du code général de la propriété des personnes publiques :

« Les produits et redevances du domaine public ou privé d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 se prescrivent par cinq ans, quel que soit leur mode de fixation.

Cette prescription commence à courir à compter de la date à laquelle les produits et redevances sont devenus exigibles. »

La Collectivité disposait donc d'un délai de cinq ans pour émettre les titres de recettes correspondant à l'indemnité pour l'occupation sans titre à compter du mois de mai 2008 (*Rép. Min. publiée au JO le 4 août 2015, page : 5969*).

Or, selon les documents dont je dispose, il semble qu'aucun titre n'ait été émis à l'encontre de Monsieur **GENNARO**.

Si tel était bien le cas, la Collectivité ne pourrait pas exiger une indemnité d'occupation depuis mai 2008 puisqu'elle ne pourrait remonter que sur les cinq dernières années, ce qui réduirait considérablement la créance.

Si, néanmoins, un ou plusieurs titres a été émis, l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales dispose que « [...] l'action des comptables publics chargés de recouvrer les créances des régions, des départements, des communes et des établissements publics locaux se prescrit par quatre ans à compter de la prise en charge du titre de recettes. Le délai de quatre ans mentionné à l'alinéa précédent est interrompu par tous actes comportant reconnaissance de la part des débiteurs et par tous actes interruptifs de la prescription. »

La jurisprudence a pu préciser qu'un courrier du débiteur reconnaissant sa dette interrompt la prescription (CAA, Marseille, 3 Juillet 2018, n° 17MA03137).

Les rapports entre une collectivité et l'occupant sans titre d'un logement appartenant au domaine privé de celle-ci sont régis essentiellement par le droit privé.

Selon l'article 2251 du code civil, un débiteur peut renoncer à une prescription acquise :

« La renonciation à la prescription est expresse ou tacite. La renonciation tacite résulte de circonstances établissant sans équivoque la volonté de ne pas se prévaloir de la prescription. »

Au visa de cet article, la jurisprudence a précisé que :

« La renonciation à la prescription acquise doit être libre, exempte de vices, faite en pleine connaissance de cause. La renonciation tacite résulte de tout fait accompli en pleine connaissance de cause après réalisation de la prescription et manifestant de façon non équivoque l'intention d'abandonner le recours à cette institution. Le doute doit profiter au bénéficiaire. »

En l'espèce, l'intimée invoque la renonciation à la prescription en s'appuyant sur le courrier du 5 avril 2016.

Toutefois, dans ce courrier, M. C. s'engage à régler dans les meilleurs délais la créance due au CIF (Crédit Immobilier de France), sans autre précision : ce courrier ne vise pas la nature de la créance, ne se réfère à aucun décompte, et n'indique pas le montant dû. Ce simple engagement ne peut être considéré comme manifestant de manière non équivoque l'intention de M. C. de renoncer à se prévaloir de la prescription extinctive.

Aussi, l'action en paiement à l'égard de M. C. est donc prescrite » (CA, Riom, 7 octobre 2020, n° 19/00215).

La renonciation expresse résulte effectivement d'une déclaration de volonté, verbale ou écrite.

La renonciation tacite peut résulter de tout fait accompli en pleine connaissance de cause,

après réalisation de la prescription, et manifestant de façon non équivoque l'intention de renoncer à la prescription acquise.

En l'espèce, Monsieur GENNARO a reconnu sa dette par plusieurs courriers, des 20 octobre 2008, 18 novembre 2011 et du 4 mars 2019, sollicitant des remises gracieuses.

Il reconnaît par là même que depuis le mois de mai 2008, il est redevable d'une dette envers la Collectivité de Corse du fait de son occupation sans droit ni titre des lieux.

Il pourrait ainsi être considéré que ce dernier courrier du 4 mars 2019 s'analyse comme une reconnaissance de sa dette à cet égard courant depuis mai 2008.

Or, le 4 mars 2019, sa dette semble prescrite en ce qui concerne la période allant de mai 2008 au 4 mars 2014.

En effet, je ne dispose d'aucun élément au dossier me permettant de considérer que Monsieur GENNARO aurait renoncé à la prescription, expressément ou tacitement.

Il paraît donc difficile de remonter au-delà des cinq dernières années afin de réclamer une indemnité d'occupation qui serait constituée à minima du montant des loyers évalués par France Domaine, à moins que des titres exécutoires aient été émis.

Enfin, concernant l'offre du 4 mars 2019 signée par Monsieur GENNARO, s'il venait à ne pas acquérir ce bien, la Collectivité pourrait lui reprocher de ne pas avoir donné suite à cette offre en engageant le cas échéant une action en justice à son encontre pour réclamer des dommages et intérêts.

Néanmoins, il convient de préciser que Monsieur GENNARO pourrait justifier l'impossibilité pour lui de poursuivre la procédure d'acquisition au regard de sa situation financière si une somme importante venait à lui être réclamée pour son occupation sans droit ni titre du logement.

En tout état de cause, la Collectivité pourrait décider de recouvrer les sommes dues à travers l'émission d'un titre exécutoire, dans la limite de ce qui n'est pas prescrit et de tenter de poursuivre la procédure de cession avec le risque que Monsieur GENNARO ne soit pas en mesure financièrement de régler les sommes dues et d'acquérir ces biens.

La Collectivité a donc la possibilité de réclamer une indemnité à Monsieur GENNARO sur les sommes non prescrites à ce jour.

Néanmoins, au regard de ce qui précède et des pièces mises à ma disposition, si la Collectivité entend toujours céder ces biens à Monsieur GENNARO, il semble que, stratégiquement, la voie de la remise gracieuse doive être privilégiée.

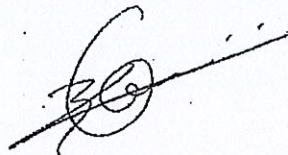
Sous réserve d'une motivation précise, cette voie pourrait effectivement permettre à la Collectivité de vendre ces parcelles rapidement, si la situation financière de Monsieur GENNARO lui permet une telle acquisition.

Si la Collectivité devait régulariser l'occupation sans droit ni titre de la maison à travers le versement par Monsieur GENNARO d'une indemnité d'occupation, il semble que la cession s'en trouverait compromise dans la mesure où celui-ci indique ne pas avoir les fonds nécessaires pour payer à la fois l'acquisition et l'indemnité.

J'insiste sur le fait que le choix qui doit être fait par la Collectivité est un choix d'opportunité dans la mesure où les deux possibilités qui s'offrent à elle semblent juridiquement parfaitement réalisables, sous les réserves précédemment indiquées.

Je me tiens à votre entière disposition ainsi qu'à celle de vos services pour en discuter et vous prie, Monsieur le Président du Conseil Exécutif, de bien vouloir agréer l'expression de mes respectueuses salutations.

Benjamin GENUINI

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line extending to the right.

Commune :
FURIANI (120)

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Section : B
Feuille(s) : 000 B 03
Qualité du plan : Plan non régulier

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 1206 P
Document vérifié et numéroté le 07/11/2018
ACDIF de Bastia
Par Laurence SAULI
Inspectrice
Signé

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

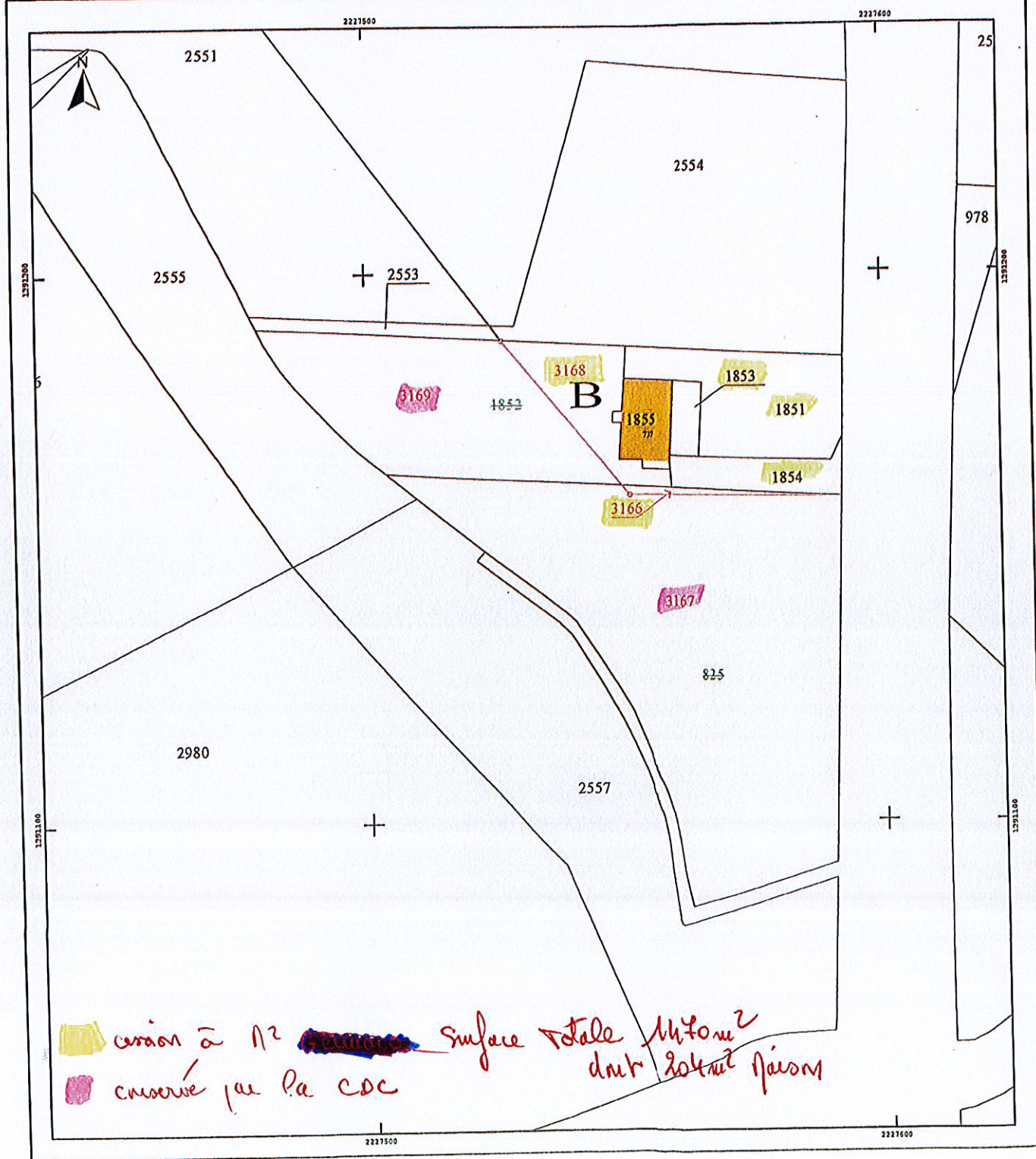
BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO
BP 301
20402 BASTIA
Téléphone : 04 95 32 94 52
Fax : 04 95 32 93 94
cdif.bastia@dgfip.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les Indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : effectué sur la terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copia ci-jointe, dressé
le par géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des Informations portées
au dos de la feuille n° 6483.
....., le

Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 09/11/2018
Support numérique :

D'après le document d'arpentage
dressé
Par SIBELLA (2)
Réf. : 11365/CD
Le 19/10/2018

(1) Rayez les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan relevé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, arpenteur, géomètre ou technicien inscrit au cadastre, etc...)
(3) Précisez les noms et qualité de signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité publique, etc...)



verrou à 12 ~~surface~~ Surface totale 1470m²
censuré par la CDC dont 200m² piscin



2540

2539

2541

2543

2542

2544

2549

2545

2543

2551

B

2555

2553

1852

1855

1854

1851

1854

825

2557

978

2567

980

2572

2571

2570

2569

2588

2578

475

480

483

487

495

50 m

Route nationale n° 199 de gauche à droite