

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 27 JANVIER 2021

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

**CESSIONE DI 5 PIANELLE DI TERRA E DI UNA CASA
IN FURIANI**

**CESSION DE 5 PARCELLES DE TERRE ET D'UNE MAISON
A FURIANI AU PROFIT DE L'OCCUPANT
(BENEFICIAIRE N° 1)**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

L'enquête préalable à la DUP de la voie nouvelle Bastia/Furiani a été faite sur un fuseau de 100 mètres incluant l'unité foncière composée de cinq parcelles de terre cadastrées B 1851, 1852, 1853, 1854, et d'une maison B 1855 à Furiani .

L'acquisition de la maison a été décidée compte tenu de la réalisation du giratoire programmé sur cette unité foncière et validée par arrêté préfectoral de cessibilité le 8 mars 2004 et ordonnance d'expropriation le 28 février 2005.

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

Cette maison familiale appartenait à deux sœurs et au fils de l'une d'elle, lequel occupait à titre gratuit le premier étage.

Le juge des expropriations, lors de son déplacement sur les lieux le 26 janvier 2006, a accordé à ce dernier la possibilité de continuer à occuper la maison pendant 1 an le temps de trouver à se reloger.

Il s'est avéré que la réalisation des travaux sur la propriété n'a nécessité que l'emprise de la parcelle B 1852 située derrière la maison.

Le Service Foncier a alors proposé à ce monsieur la location pour un loyer de 996 € par mois ou la cession au prix de 220 570 € *lequel prix comportait un abattement tenant compte de la proximité de la voie nouvelle et de l'état de vétusté de la maison.*

Ne pouvant acquitter un loyer de 996 € par mois, il a souhaité emprunter la somme requise à un membre de sa famille et a sollicité l'acquisition de la maison familiale par courrier en date du 21 avril 2008.

L'Administration a refusé cette cession au motif que le prix de vente était inférieur à celui payé dans le cadre de l'expropriation.

Une analyse juridique réalisée en janvier 2009 par deux cabinets d'avocats a conclu à la légalité de la cession au prix proposé par France Domaine.

Toutefois, la gestion du dossier ayant pris du temps, l'Administration en 2011 a conditionné la vente à la régularisation de l'occupation des lieux par le règlement d'une indemnité pour occupation sans droit ni titre due à la Collectivité de Corse.

Ce dernier ayant été informé de cette décision a demandé par courrier le 18 novembre 2011 une remise gracieuse de celle-ci au Président du Conseil exécutif de Corse.

Le rapport relatif à la cession et à la régularisation de l'occupation de la maison par ce monsieur a été retiré de l'ordre du jour de la séance du 3 mai 2011.

La situation de cette personne et de sa famille n'a pu être régularisée, et il demeure encore aujourd'hui dans la maison sans droit ni titre.

Pour autant, la Direction des Routes a donné un avis favorable à la vente, à condition toutefois que des clauses particulières soient insérées dans l'acte, à savoir :

- L'interdiction de tout recours contre les désagréments résultants de la proximité de la nouvelle voie (le prix comportant une moins-value en raison d'un abattement pour proximité de voie).
- L'interdiction de modifier l'utilisation actuelle du terrain et de la maison (maintien exclusif en habitation, aucune vocation commerciale autorisée).

Cet occupant souhaite acheter les terrains (1 470 m²) et la maison (204 m²) au prix de 220 570 euros, lequel a été estimé par France Domaine le 7 septembre 2018 et confirmé le 25 février 2020.

Cette valeur tient compte de l'état de vétusté de la maison et de la proximité immédiate de la voie nouvelle en cours d'achèvement, prochainement ouverte à la circulation.

Ces parcelles font partie du domaine privé routier n'ayant pas été utilisées pour la réalisation de la voie nouvelle.

Se pose la question de la régularisation de l'occupation de la maison sans droit ni titre pendant les 12 années, pour laquelle l'occupant a demandé en 2008, 2011 et 2019 une remise gracieuse car il ne pouvait payer à la fois l'indemnité d'occupation et l'acquisition de la maison.

Une analyse juridique réalisée par Maître Genuini portant sur la question de l'indemnité d'occupation a été demandée par la direction des affaires juridiques.

La conclusion est que l'indemnité est due pour les 5 dernières années, car une partie des sommes est prescrite suivant 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, quelque 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 d'un délai de 5 ans pour émettre les titres de recettes correspondant à l'indemnité pour l'occupation sans titre à compter du mois de mai 2008. Cependant depuis ce temps l'occupant réclame inlassablement l'acquisition de la maison familiale.

Le montant dû s'élève pour 5 ans à 59 770 euros.

La remise gracieuse est juridiquement envisageable mais doit être motivée d'une part par l'impossibilité pour ce dernier en raison de sa situation financière, sa charge de famille tel que cela est exposé dans ses différents courriers, d'acquitter à la fois l'indemnité d'occupation et le prix de la vente, et d'autre part en raison de l'opportunité pour la Collectivité de vendre cette maison au prix évalué par France Domaine.

En effet, l'état de cette habitation nécessiterait d'importants travaux de remise aux normes en vue de sa location, tant en raison de sa vétusté que de la présence d'amiante constatée lors de l'expertise foncière.

C'est pourquoi la vente qui ne peut se faire qu'avec la remise gracieuse demeure la meilleure solution pour la Collectivité.

Je vous propose en conclusion :

- d'accorder au profit de l'occupant, la remise gracieuse de l'indemnité d'occupation sans titre de 59 760 euros correspondant aux 5 dernières années, en application de l'article L. 2321 du Code de la propriété des personnes publiques, au regard de sa situation financière et de sa charge de famille, telles qu'exposées dans les trois courriers adressés au Président du Conseil exécutif de Corse. Il est à préciser que cette remise gracieuse conditionne la vente de la maison.
- d'approuver la cession par acte notarié au profit de l'occupant des parcelles de terre, B 1853, B 1851, B 1854, B 3168 (ex. B 1852p) et B 3166 (ex. B 825) pour une surface totale de 1 470 m², ainsi que la maison cadastrée B 1855 d'une surface de 204 m² au prix évalué par France Domaine à 220 570 euros.
- de m'autoriser à signer l'acte de vente notarié ainsi que le titre de recette correspondant.
La somme sera versée sur le chapitre 938 - 93842-775-1132-ROU.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.