

MINUTE



**CONVENTION AUTORISANT UNE SERVITUDE DE PASSAGE
POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX D'ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES
SUR DES PARCELLES PRIVÉES
SITUÉE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CALVI**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, et le

À AJACCIO (Corse-du-Sud), 22 cours Grandval, au Grand Hôtel, siège de la COLLECTIVITÉ DE CORSE,

M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil exécutif de Corse, soussigné a reçu le présent acte authentique contenant vente d'immeuble conformément à l'article L. 1311-13 du code général des collectivités territoriales.

IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

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

Représentée aux présentes par **Mme Lauda GUIDICELLI-SBRAGGIA**, Conseillère exécutive, spécialement habilitée en vertu de la délibération n° 23/020 CP de la Commission Permanente du 29 mars 2023.

D'une part,

ET

Monsieur X
demeurant à
Né à le

D'autre part,

EXPOSE

La délibération n° 23/ CP de la Commission Permanente du 28 juin 2023 approuve les travaux de réaménagement de l'aire de stationnement sur l'aéroport de Calvi - Santa Catalina, aux fins d'augmenter la capacité d'accueil des parkings d'aviation générale et d'affaires.

La Collectivité de Corse a réalisé le redimensionnement d'un ouvrage existant d'évacuation des eaux pluviales afin d'éviter tout risque de surcharge de l'ouvrage existant, pouvant entraîner l'inondation des maisons d'habitation proches.

Cette convention est établie aux fins de régularisation de la présence de cet ouvrage.

À cet effet, Monsieur X constitue au profit de la Collectivité de Corse, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passage sur ses parcelles référencées ci-dessus, situées sur le territoire de la commune de CALVI. Ces parcelles restent propriété de Monsieur X

Cet ouvrage se trouve sur les parcelles privées visées ci-dessous.

DÉSIGNATION DU BIEN

COMMUNE DE CALVI

SECTION	NUMÉRO	LIEU-DIT	CONTENANCE TOTALE	SURFACE IMPACTÉE
F	225	Vetrice	747,00 m ²	299,00 m ²
F	210	Vetrice	940,00 m ²	243,00 m ²

EFFET RELATIF

Les parcelles F 225 et F 210 sont entrées dans le patrimoine de Monsieur par un acte, établi par Maître _____, notaire associé à CALVI, le _____, publié et enregistré le _____ Volume _____ au bureau de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Bastia.

MODALITÉS

Le propriétaire et ses ayants droit s'engagent, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif où les parcelles concernées par l'ouvrage, les termes de la présente convention.

La Collectivité a effectué les travaux de redimensionnement d'un ouvrage d'évacuation d'eaux pluviales sur les parcelles F 210 - F 212 - F 213 - F 225 et F 286.

Sur les parcelles F 210 et F 225, l'ouvrage est constitué :

- d'une canalisation enterrée à 80 cm minimum de profondeur sur une longueur de 121 mètres environ (Ø 500),
- d'un ouvrage à ciel ouvert en béton d'une profondeur et d'une largeur moyenne de 80 cm sur une longueur d'environ 108 mètres.

La surface totale utilisée est de 542 m², soit 243 m² sur la F 210 et 299 m² sur la F 225.

Les emprises de cet ouvrage ont fait l'objet d'un plan joint aux présentes afin d'être publié au Bureau de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de BASTIA en même temps.

Il appartient de fait et de droit à la Collectivité de Corse de canaliser les eaux pluviales issues (uniquement) d'infrastructures lui appartenant (route et parkings avions),

La Collectivité est chargée d'entretenir cet ouvrage d'évacuation.

Les parcelles devront être accessibles de tout temps et à tout moment par le personnel de la Collectivité de Corse, voir par l'entreprise mandatée par cette dernière.

INDEMNITÉ

Cette servitude a été évaluée par le Cabinet DOLESI, expert foncier à Bastia, en date du 14 novembre 2022, à 70,00 € le m² pour la parcelle cadastrée F 210 et 50,00 € le m² pour la parcelle cadastrée F 299, classées au PLU en zone UFa (zone destinée à l'accueil d'habitations et activités liées à la présence de l'aéroport de Santa Catalina de CALVI).

Elle est donc concédée et acceptée pour un total de 31 960,00 € (trente et un mille neuf cent soixante euros) pour une superficie totale de 542 m².

DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention ainsi que la servitude accordée sont établies sans limitation de durée à compter de la date de la signature. L'ouvrage est réalisé pour une durée indéterminée dans la propriété de Monsieur X.

TIMBRE ET ENREGISTREMENT

En vertu des dispositions de l'article 1042 du code général des impôts, les présentes seront visées pour timbre et enregistrées gratis.

LA MINUTE

La minute de cette convention sera déposée aux archives de la COLLECTIVITÉ DE CORSE, Direction de la Gestion Foncière, antenne de Bastia (20200).

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à leurs adresses respectives en en tant que de besoin en l'Hôtel de la Collectivité de Corse, rond-point Maréchal Leclerc à Bastia Cedex 9.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ

Le rédacteur déclare que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée pour la **COLLECTIVITÉ DE CORSE** au vu de son numéro **SIREN : 200 076 958** et pour **Monsieur X** au vu de son livret de famille.

Comprenant

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

Fait et passé, aux lieu, jour, mois et an susdits

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte.

**LA COLLECTIVITÉ DE CORSE,
Par délégation,
La Conseillère Exécutive**

LE PROPRIÉTAIRE,

Lauda GUIDICELLI-SBRAGGIA

***Pour authentification
Le Président du Conseil exécutif de Corse***

Gilles SIMEONI

Commune de CALVI

**CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÀ DE CORSE**

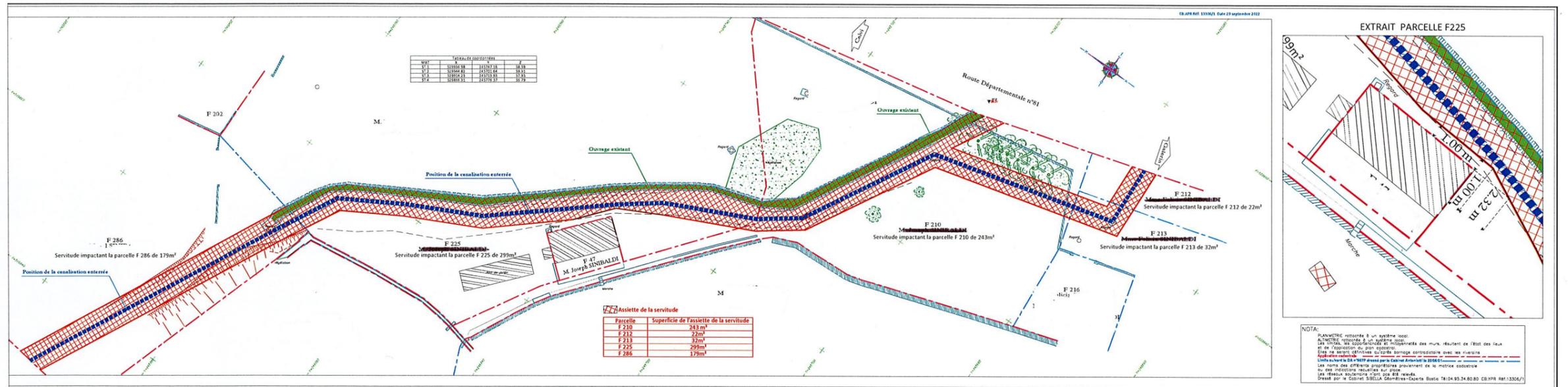
Parcelles F 210, F 212,
F 213, F 225 et F286

Projet de servitude
Echelle : 1/200

INDEX	DATE	MODIFICATIONS
A	25/07/2022	Prédimensionnement de la canalisation suivant les indications transmises par la CAC lors de la réunion sur site
B	02/09/2022	Prédimensionnement de la servitude suivant les plans transmis par la CAC "PLAN CREATION SERVITUDE PASSAGE"
C		
D		
E		
F		

SIBELLA Bureau de Bastia
Les Terrasses du Fort - Bastia - C
Rue Pierre de Médicis - 20100 Bastia
Bureau de Ajaccio
Rue de la République - 20100 Ajaccio
Bureau de Corte
Rue de la République - 20200 Corte
Bureau de Porto-Vecchio
Les Terrasses du Fort - Bastia - C
Rue Pierre de Médicis - 20100 Bastia
Bureau de Bigugliu
Rue de la République - 20200 Corte
Bureau de Toga
Rue de la République - 20200 Corte

Créé le 25/04/2022 REV 13306/1



I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

Nous Stéphane DOLESI, Expert foncier et immobilier près la Cour d'Appel de BASTIA, avons été requis par :

**COLLECTIVITÉ DE CORSE
Service Foncier
22, Cours Grandval
BP 215
20187 AJACCIO CEDEX 1**

Avec pour mission de déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le cadre de la mise en œuvre de servitude de passage :

Adresse et Désignation du bien évalué :

Emprises sur les Parcelles cadastrées F 286 – F 225 -F 210 - F 213 -F 212 sur la commune de CALVI,

Contexte et finalité du rapport : Etude Projet

II. PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)

Il nous a été remis les documents suivants :

PLAN CREATION SERVITUDE RESEAU

Aucune autre pièce ne nous a été communiquée par notre(s) requérants(s). Par conséquent, le présent rapport a été établi selon ses dires et informations obtenues au cours d'entretien ou de la visite des lieux. Aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

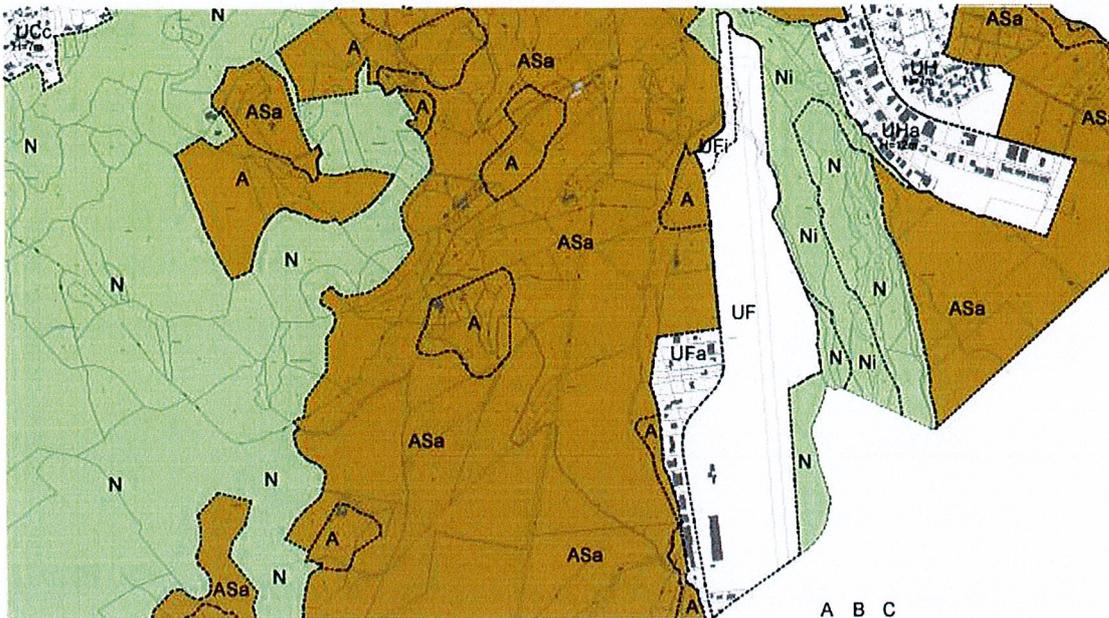
III. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE

Aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Par conséquent, les désignations, compositions et destinations (usage) des immeubles expertisés et la qualité des propriétaires déclarés correspondent aux seules informations transmises par notre(s) requérant(s) et constatées in situ.

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Dans le cadre de cette étude, nous considérons ledit bien comme libre de toute occupation.

ZONES UF: la zone d'activités et d'équipements aéroportuaires de Sainte-Catherine:



La zone UF est destinée à la zone d'activités et d'équipements aéroportuaires de Sainte-Catherine.

Le secteur UFa a été délimité correspondant à un secteur destiné à l'accueil d'habitations et activités liées à la présence de l'aéroport.

De plus, le secteur UFI a été délimité pour tenir compte des risques d'inondation.

UF est la zone aéroportuaire de Sainte-Catherine. Elle est réservée aux activités aéroportuaires et aéronautique. Elle concerne la plateforme aéroportuaire de Sainte Catherine et ses abords immédiats. Elle comprend les terrains nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'aéroport partagé avec la commune de Calenzana et situé dans la plaine de la Figarella. Elle comprend un secteur UFa, espace où se mêlent habitations et entreprises liées à la présence de l'aéroport.

La nature de l'occupation du sol des zones est étroitement dépendante du caractère de la zone et de la fonction unique qui lui est affectée (zone aéroportuaire).

Dans le secteur UFa sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis :

- les occupations et utilisations du sol si elles sont liées à l'activité aéroportuaire et aéronautique.
- les constructions à usage d'habitation;
- les commerces s'ils correspondent à des commerces de gros ou destinés à la vente des produits fabriqués dans les établissements de la zone;
- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens;
- les affouillements et exhaussements du sol exclusivement s'ils sont liés à la réalisation des opérations autorisées dans la zone.

VII. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX

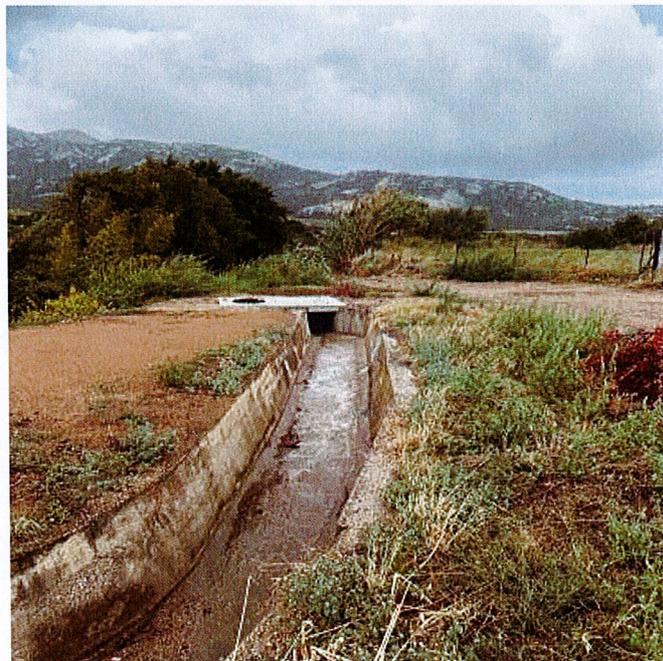
Les lieux ont été visités le 28/09/2022 sans accompagnant.

L'accès à la propriété s'effectue depuis la voie publique.

La parcelle présente une forme régulière

La déclivité de la parcelle est nulle compétents.

Parcelles des terres avec constructions sommaires traversées par une canalisation



VIII. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE**1) ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL**

Notre étude de marché sur le secteur susvisé a été établie d'après les données récoltées dans le Fichier *Demandes de Valeur Foncière* (DVF : jeu de données sur les transactions immobilières produit par la Direction générale des finances publiques) complétées par des informations plus précises récoltées auprès des Notaires, Organisme tel la SAFER.....

A propos du fichier DVF, il convient de noter :

- La valeur foncière inclut les frais d'agence, s'ils sont à la charge du vendeur, l'éventuelle TVA mais exclut les frais d'agence, s'ils sont à la charge de l'acquéreur, les frais de notaires et la valeur des biens meubles stipulée dans l'acte de mutation.
- La surface réelle est la surface mesurée au sol entre les murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur. Les surfaces des dépendances ne sont pas prises en compte. Elle peut différer selon les déclarations fiscales des propriétaires. Seules les surfaces « Carrez » sont certifiées par des tiers indépendants. Par conséquent, il convient d'être prudent sur les prix au m² annoncés des immeubles bâtis.
- La surface du terrain est la contenance cadastrale.

En l'espèce, aucune vente de terrains nus n'a été réalisée sur le secteur durant la période 2014/2021

Ventes de locaux commerciaux et industriels sur le secteur

Date de la mutation	Nom de la voie de l'adresse	Secti on	Num éro	Valeur foncière (en €)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (en m ²)
15/07/2014	TECHIARCO	OF	0163	80 000,00 €		
15/07/2014	TECHIARCO	OF	0163	80 000,00 €		
15/07/2014	TECHIARCO	OF	0163	80 000,00 €		
15/07/2014				80 000,00 €		
28/12/2017	VETRICE	OF	0204	1 650 000,00 €		575
28/12/2017	VETRICE	OF	0199	1 650 000,00 €		2914
28/12/2017	VETRICE	OF	0200	1 650 000,00 €		628
28/12/2017	VETRICE	OF	0198	1 650 000,00 €		1658
28/12/2017	VETRICE	OF	0202	1 650 000,00 €		507
28/12/2017	VETRICE	OF	0201	1 650 000,00 €		2286
28/12/2017				1 650 000,00 €	190,36	8568
30/08/2018	TECHIARCO	OF	0167	1 800 000,00 €	1224,49	4800

2) ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DU BIEN EN REGARD DU MARCHÉ

Les valeurs unitaires retenues (Prix au m²) émanent de l'étude de marché établie ci-dessus). Cependant, une adaptation des termes de comparaison s'avère nécessaire selon les :

- Equipement de la parcelle (voirie, eau, électricité...etc.)
- Déclivité de la parcelle et nature des sols
- Éloignement des parties actuellement urbanisées

Section	Numéro	Zone PLU	Emprise m ² à évaluer	Valeur au m ²	Valeur retenue
F	210	UFa	243	70,00 €	17 010,00 €
F	212	UFa	22	100,00 €	2 200,00 €
F	213	UFa	32	100,00 €	3 200,00 €
F	225	UFa	299	50,00 €	14 950,00 €
F	286	A	179	3,00 €	537,00 €
Total					37 897,00 €

La validité de cette estimation est de six mois sous réserve que les conditions juridiques restent inchangées.

Dans l'hypothèse d'une vente, la valeur vénale arrêtée ci-dessus peut être augmentée ou diminuée d'un pourcentage oscillant autour de 5%.

Aussi, la nécessité d'obtenir l'accord de l'ensemble des indivisaires pour vendre ne permet pas une valorisation optimale dudit bien à ce jour.

De plus, une vente distincte de chaque lot profiterait à la valorisation de l'ensemble.

Tel est l'avis de l'Expert soussigné,
Pour valoir ce que de droit,
Fait à Bastia, le 14 Novembre 2022

Stéphane DOLESI

CABINET STÉPHANE DOLESI
Expert près la Cour d'Appel de Bastia
Résidence l'Aiglón - Bat A - 20200 BASTIA
Tél. 04 95 33 17 87 - Fax 04 95 34 20 77
email : expert@dolesi.com - www.dolesi.com
SIRET : 43146246500054

Le client ne peut utiliser le Rapport d'Expertise de façon partielle en isolant telle ou telle partie de son contenu. Le présent Rapport d'Expertise, en tout ou partie, ne pourra pas être cité, ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés, et ne pourra pas être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourra paraître.