

100399004

PGA/MPM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE**

**A BORGIO (Haute-Corse), Avenue de Boggio, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Pierre GABRIELLI, Notaire – Officier Public Ministériel, recevant
les actes authentiques sous le sceau de l'Etat,**

**Associé au sein de la Société par actions simplifiée dénommée « JURIS
NOTAIRE CONSULTING – OFFICE NOTARIAL DE BORGIO », titulaire d'un Office
Notarial à BORGIO (20290), Avenue de Boggio, Domaine du Levant III, Bâtiment C,
identifié sous le numéro CRPCEN 20065,**

**A REÇU LE PRÉSENT ACTE AUTHENTIQUE PORTANT AUTORISATION
D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC CONSTITUTIVE DE
DROITS RÉELS.**

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROPRIÉTAIRE

La **COLLECTIVITE DE CORSE**, personne morale de droit public, dont
l'adresse est à AJACCIO (20000), 22 cours Grandval, identifiée sous le numéro
SIREN 200076958.

TITULAIRE

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA**, Etablissement public
de coopération intercommunal, située en région CORSE dont le siège est à BASTIA
(20200), Port de Toga CS 60097, identifiée sous le numéro SIREN 242000354.

Créée aux termes d'un arrêté préfectoral n°2001-1966 du 24 septembre 2001
portant transformation du DISTRICT DE BASTIA en COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE BASTIA, suivi d'une délibération du Conseil du District de
BASTIA en date du 21 décembre 2001.

Le changement de dénomination, à compter du 1er janvier 2002, a été
constaté aux termes d'un acte reçu par Maître MINGALON, lors notaire à BASTIA, le
8 juillet 2002 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 10 juillet 2002,
volume 2002P, numéro 4453.

TERMINOLOGIE

- Le mot « **Annexe** » désigne tous documents annexés aux présentes.
L'ensemble des Annexes forme un tout indissociable avec l'acte lui-même. Elles acquièrent le même caractère d'authenticité que si elles avaient intégralement figurées dans le corps de l'acte.
- Le mot « **Autorisations d'Urbanisme** » vise la ou les autorisations d'urbanisme définies à l'Article « Autorisations d'Urbanisme » de l'acte.
- Le mot « **A.O.T** » désigne l'autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public constitutive de droits réels et ses Annexes, objet des présentes.
- Le mot « **PROPRIETAIRE** » ou « **Propriétaire** » désigne la **COLLECTIVITE DE CORSE**
- Le mot « **TITULAIRE** » ou « **Titulaire** » désigne la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA**.
- Le mot "**Bien**" ou "**Biens**" désigne le bien ou les biens et droits de nature mobilière et immobilière objet des présentes qui ont été identifiés dans un état descriptif de division en volume reçu par le notaire soussigné, et supportant l'installation des ouvrages suivants :
 - o une partie des toitures de l'Ensemble immobilier,
 - o les emplacements nécessaires au raccordement de l'Equipement au Réseau public,
 - o tout droit de passage, intérieur et extérieur, nécessaire à l'installation, au raccordement de l'Equipement au Réseau public, ainsi qu'à son exploitation.
- Le mot "**Ensemble immobilier**" ou "**Immeuble**" définit le groupe d'immeuble ou l'immeuble faisant l'objet d'une organisation juridique dans lequel s'insère, le cas échéant, les Biens loués.
- Le mot "**Equipement**" ou "**Centrale**" désigne un ensemble d'équipements photovoltaïques de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil que le TITULAIRE envisage d'installer dans les Biens de l'Immeuble ; ledit ensemble étant composé d'une étanchéité, de capteurs photovoltaïques fixés sur cette dernière, d'onduleurs, et de réseaux et accessoires divers.
- Le mot « **Jours** » se réfère aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées. Il est précisé que si le dernier jour calendaire se trouve un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.
- Le mot « **PARTIE** » ou « **Partie** » désigne, au singulier, le TITULAIRE, ou le PROPRIETAIRE en fonction de la situation et, au pluriel, le TITULAIRE et le PROPRIETAIRE.
- Le mot « **Plan** » désigne le plan demeuré annexé aux présentes après mention, matérialisant l'implantation du Bien.
- Le mot ou « **Réseau Public** » désigne le réseau public de transport et de distribution d'électricité.
- Le mot **COSEC ARINELLA** désigne l'immeuble sur lequel sera implantée la centrale

DECLARATIONS ET CONDITIONS DETERMINANTES

Concernant le PROPRIETAIRE :

Le représentant es-qualités du PROPRIETAIRE déclare :

- que les éléments d'identification indiqués en tête des présentes tels que, notamment : siège social, SIREN, sont exacts ;
- que la signature des présentes et leur exécution par le PROPRIETAIRE 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 aux termes des présentes ;
- qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

En outre, le PROPRIETAIRE garantit par les présentes au TITULAIRE :

- qu'il est régulièrement propriétaire du BIEN, ainsi qu'il résulte des faits et actes ci-après visés, lesquels permettent d'établir une origine de propriété régulière et incommutable ;
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucun privilège, sûreté, hypothèque ou autre charge réelle ainsi qu'il résulte des renseignements hypothécaires délivrés de son chef ainsi que de celui des anciens propriétaires et tel qu'indiqué à l'Article « Situation Hypothécaire » ;
- l'absence d'éviction tant de son chef que de celui de tout tiers dans les termes de l'article 1626 du Code civil.

Concernant le TITULAIRE :

Le représentant es-qualités du TITULAIRE déclare :

- que les éléments d'identification indiqués en tête des présentes tels que, notamment : siège social, SIREN, sont exacts.
- que la signature des présentes et leur exécution par le TITULAIRE 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 aux termes des présentes ;
- qu'en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

EXPOSE

1 - SITUATION DES PARTIES

La présente A.O.T est conclue pour répondre aux particularismes de la situation :

L'Etat a transféré la compétence des collèges et lycées de l'État aux Départements et aux régions par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 complétée par la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983. Dans ce cadre la Collectivité de Corse a récupéré les compétences collèges et lycées et s'est retrouvée gestionnaire des bâtiments et installations visées.

Ledit transfert de propriété a été constaté suivant acte reçu par Maître BERLINGHI, notaire à FURIANI le 10 juillet 2025 publié au service de la publicité foncière DE LA HAUTE-CORSE, le 24 juillet 2025, volume 2025P numéro 6327.

Les installations du complexe sportif dit « de l'Arinella », rattaché aux lycées techniques Paul Vincensini et Professionnel Fred Scamaroni de Bastia, sont utilisées à la fois par les Lycées sus-cités et des associations via des conventions tripartites CdC/CAB/association.

La gestion du complexe est assumée par la Communauté d'Agglomération de Bastia dans la continuité d'une convention avec la Collectivité Territoriale de Corse (CTC) en date du 12 décembre 2006.

Ce mode de gestion s'avérait lourd et ne facilitait pas l'entretien et la mise à niveau des installations. De plus, le complexe ne répond plus aux normes de sécurité, d'accessibilité et aux besoins des usagers.

La Communauté d'Agglomération de Bastia porte un projet ambitieux de rénovation et de développement de cette structure, aussi, les deux collectivités ont souhaité transférer la gestion de ce complexe sportif de la Collectivité de Corse à la Communauté d'Agglomération de Bastia.

A ce titre, une convention de transfert de gestion a été signée en date du 21 octobre 2025, dont une copie se trouve annexée aux présentes.

Aux termes de l'article 3 de ladite convention, il a été prévu ce qui suit littéralement rapporté :

« ARTICLE 3 : Obligation du bénéficiaire »

La personne publique bénéficiaire, soit la CAB :

[...]

- accomplit tous les actes de gestion sur l'emprise transférée et peut si cela est justifié accorder dans les limites de la durée du transfert de gestion des autorisations d'occupation temporaires constitutives de droits réels, en application des articles R. 2122-12 et R. 2122-15 ;

- perçoit à ce titre les produits des redevances d'occupation et en assure le recouvrement. »

L'article 5 de la convention prévoit ce qui suit :

« ARTICLE 5 : Durée de la convention »

La présente convention a une durée de 20 ans à compter de la date de sa notification, sauf dénonciation expresse adressée trois mois avant, par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée et accusé de réception. Cette durée pourra être prolongée par voie d'avenant dans les conditions prévues à l'article 8 de la présente. »

Par un transfert de gestion, une personne publique confie l'usage de l'un de ses biens à une autre personne publique afin que celle-ci le gère en fonction de son affectation. L'un des avantages du transfert de gestion est qu'il permet de déroger à l'article L. 2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques qui fixe le montant minimal de la redevance d'occupation.

En effet, le transfert donne seulement lieu à indemnisation à raison des dépenses ou de la privation de revenus qui peuvent en résulter pour la personne dessaisie (Art. L. 2123-6 du CGPPP.)

Afin qu'il soit possible au **TITULAIRE** de conférer à son tour des droits réels, la régularisation de la présente autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels portant sur la toiture du bien est nécessaire.

Par une délibération en date du **du ++++**, l'Assemblée de Corse a expressément autorisé le Président du Conseil Exécutif à signer les présentes.

L'autorisation d'occupation temporaire est conclue pour une durée de 20 ans, ainsi qu'il sera dit ci-après.

En l'espèce, il est convenu que le **TITULAIRE** devra au **PROPRIETAIRE** une indemnisation fixée conformément au rapport du président du conseil exécutif dont une copie est annexé, validé suivant délibération de l'Assemblée de Corse en date du **du ++++** et dont un extrait relatif à la redevance est relaté :

« **ARTICLE 2 : APPROUVE** le mode de calcul de la redevance liée à cette autorisation d'occupation temporaire basé sur la valeur des droits induite par la vente de l'électricité

défini ainsi :

- 60 % au profit de la Communauté de communes de BASTIA
- 40% au bénéfice de la Collectivité de Corse. »

2 – NOTION DE DOMAINE PUBLIC

L'article L. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques nous donne une définition du Domaine Public « *Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* » .

Ainsi, relèvent du domaine public, les biens appartenant à une personne publique qui sont :

- soit affectés à l'usage direct du public,
- soit affectés à un service public, pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

En l'espèce, le COSEC DE L'ARINELLA relève donc bien du domaine public en ce qu'il se trouve affecté à un service public.

3 – PROJET ENVISAGÉ

Les présentes ont pour objet de permettre au **TITULAIRE** de conférer à son tour des droits réels.

La société dénommée SIRSA 1, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1000 €, dont le siège est à BORGIO (20290), 10 lotissement Magnificu di Borgio Strada Vechja, identifiée au SIREN sous le numéro 984 684 910 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA, a pour principale activité : "L'investissement dans des panneaux solaires intégrés à la toiture d'un bâtiment, ou l'installation de champs photovoltaïque au sol, la production d'énergie et d'électricité, le négoce de panneaux solaire et tout matériel fonctionnant avec l'énergie solaire".

Ladite société a répondu à un appel à manifestation d'intérêt lancé par le TITULAIRE afin d'installer l'Équipement destiné à être raccordé au Réseau Public en vue de vendre l'électricité produite à ELECTRICITE DE FRANCE (ci-après EDF) ou toute société concurrente, ce que les derniers ont accepté.

C'est dans ce contexte que les Parties ont convenues de régulariser l'Autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels, objet des présentes, afin de permettre la conclusion par la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA la conclusion d'une seconde l'Autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels au profit de la société SIRSA.

Conformément à la loi, la conclusion des présentes répond à une mission d'intérêt général.

Cette mission est la suivante : la valorisation du patrimoine de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA dans le cadre de son action engagée en faveur du développement des énergies renouvelables sur son territoire.

Ce projet s'inscrit dans les plans d'action du futur Plan Climat Air Energie Territorial.

Pour répondre aux exigences de l'article L2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, dès lors que l'A.O.T permet à son titulaire d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, la collectivité doit mettre en place une procédure de sélection.

Dans le souci d'accélérer le développement des énergies renouvelables, l'exigence d'une procédure de mise en concurrence connaît néanmoins des inflexions législatives, codifiées notamment à l'article L. 2122-1-3-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. La loi ASAP du 7 décembre 2020. n° 2020-1525, d'accélération et de simplification de l'action publique : a d'abord introduit la faculté, sur le domaine public de l'État, de " *renoncer à organiser la procédure de mise en concurrence prévue au même article L. 2122-1-1 lorsque le titre d'occupation est destiné à l'installation et à l'exploitation d'une installation de production d'électricité à partir d'énergies renouvelables bénéficiant d'un soutien public au terme d'une des procédures de mise en concurrence prévues [...]* " par le Code de l'énergie.

Toutefois, le **TITULAIRE** a lancé un avis d'appel à manifestation d'intérêt en vue de la réalisation, l'exploitation et la maintenance de centrales photovoltaïques.

L'offre de la société dénommée **CORSICA ENERGIA**, société à laquelle sera substituée la société **SIRSA 1**, a été retenue.

4 – AUTORISATION D'OCCUPATION

Cette autorisation est consentie par la **COLLECTIVITE DE CORSE** au profit de la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA** dans les conditions déterminées par les articles L. 1311-5 à L. 1311-8 du Code général des collectivités territoriales, ci-après relatés :

« Article L1311-5

I. – Les collectivités territoriales peuvent délivrer sur leur domaine public des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence. Le titulaire de ce titre possède un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice de cette activité.

Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente section, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Le titre fixe la durée de l'autorisation, en fonction de la nature de l'activité et de celle des ouvrages autorisés, et compte tenu de l'importance de ces derniers, sans pouvoir excéder soixante-dix ans.

Ces dispositions sont applicables aux groupements et aux établissements publics des collectivités territoriales, tant pour leur propre domaine public que pour celui mis à leur disposition.

II. – Dans les ports et les aéroports, sont considérées comme satisfaisant à la condition d'intérêt public local mentionnée au premier alinéa du I les activités ayant trait à l'exploitation du port ou de l'aéroport ou qui sont de nature à contribuer à leur animation ou à leur développement.

III. – Les collectivités territoriales ne peuvent utiliser ces autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels pour l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour leur compte ou pour leurs besoins.

Dans le cas où une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels serait nécessaire à l'exécution d'un contrat de la commande publique, ce contrat révoit, dans le respect des dispositions du I et du code général de la propriété des personnes publiques, les conditions de l'occupation du domaine.

IV. – Les constructions mentionnées au présent article peuvent donner lieu à la conclusion de contrats de crédit-bail. Dans ce cas, le contrat comporte des clauses permettant de préserver les exigences du service public.

Versions Liens relatifs Informations pratiques

Article L1311-6

Le droit réel conféré par le titre, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne peuvent être cédés, ou transmis dans le cadre de mutations entre vifs ou de fusion, absorption ou scission de sociétés, pour la durée de validité du titre restant à courir, y compris dans le cas de réalisation de la sûreté portant sur lesdits droits et biens et dans les cas prévus aux premier et deuxième alinéas de

l'article L. 1311-6-1, qu'à une personne agréée par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé.

Lors du décès d'une personne physique titulaire d'un titre d'occupation constitutif de droit réel, celui-ci peut être transmis, dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, au conjoint survivant ou aux héritiers sous réserve que le bénéficiaire, désigné par accord entre eux, soit présenté à l'agrément de l'autorité compétente dans un délai de six mois à compter du décès.

Versions Liens relatifs Informations pratiques

Article L1311-6-1

Le droit réel sur le titre, les ouvrages, constructions et installations ne peuvent être hypothéqués que pour garantir les emprunts contractés par le titulaire de l'autorisation en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée.

Les créanciers chirographaires autres que ceux dont la créance est née de l'exécution des travaux mentionnés à l'alinéa précédent ne peuvent pratiquer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens mentionnés au présent article.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard à l'expiration des titres d'occupation délivrés en application de l'article L. 1311-5, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

Versions Liens relatifs Informations pratiques

Article L1311-7

A l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis, soit par le titulaire de l'autorisation, soit à ses frais, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition.

Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dont le maintien à l'issue du titre d'occupation a été accepté deviennent de plein droit et gratuitement la propriété des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Toutefois, en cas de retrait de l'autorisation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et conditions, le titulaire est indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée. Les règles de détermination de l'indemnité peuvent être précisées dans le titre d'occupation. Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé sont reportés sur cette indemnité.

Deux mois au moins avant la notification d'un retrait pour inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, les créanciers régulièrement inscrits sont informés des intentions de l'autorité compétente à toutes fins utiles, et notamment pour être mis en mesure de proposer la substitution d'un tiers au permissionnaire défaillant ou de s'y substituer eux-mêmes.

Versions Liens relatifs Informations pratiques

Article L1311-8

Les dispositions des articles L. 1311-5 à L. 1311-7 ne sont pas applicables au domaine public naturel. »

La présente autorisation définit les droits et obligations du **TITULAIRE** dans le cadre de l'occupation privative du domaine public.

L'autorisation d'occupation temporaire respecte le Code général de la propriété des personnes publiques. Elle ne doit ni modifier ou gêner de quelque manière que ce soit le fonctionnement et les activités exercées dans les immeubles objets des présentes dispositions, à l'exception des troubles normaux d'un chantier et des travaux nécessaires à la réalisation, au raccordement et à la maintenance de

l'Équipement. Ces troubles normaux seront limités aux nuisances habituellement liées à de tels travaux.

Toute installation, utilisation, exploitation devra respecter les principes définis ci-après dans l'AOT.

Ces modalités d'occupation s'appliqueront tant au stade de l'installation de ces équipements que dans le cadre de leur utilisation et de leur entretien.

Le Titulaire est autorisé à occuper le bien pour conférer à son tour des droits réels pour la construction d'une centrale photovoltaïque dont l'exploitation sera assurée par la société dénommée SIRSA 1.

AUTORISATION D'URBANISME

Le projet de construction de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments a fait l'objet d'une demande de déclaration préalable de travaux déposée à la Mairie de BASTIA le 15 mars 2024, par la société dénommée CORSICA ENERGIA 3.

Cette déclaration de travaux pour l'intégration de panneaux photovoltaïques a été accordée par le Maire de BASTIA (20200) le 30 mars 2024, sous le numéro DP 02B 033 24 A 0051.

Une copie de la déclaration préalable de travaux déposée, ainsi que l'attestation de non-opposition de la Mairie sont annexées.

Le requérant déclare que cette autorisation administrative a fait l'objet d'un affichage régulier pendant une période continue de deux (2) mois sur le terrain, et ce, conformément à l'article R424-15 du Code de l'urbanisme.

Un procès verbal de constat d'affichage établi par la SCP MICHEL FILIPPI-SEBASTIEN FILIPPI, commissaires de justice dont le siège se trouve à BASTIA (20200) 4 rue Miot, atteste que l'autorisation initiale était affichée les 4 avril 2024, 26 avril 2024, 14 mai 2024 et 5 juin 2024.

Une copie dudit document se trouve annexée aux présentes

- Un arrêté de transfert de la déclaration préalable au profit de la société CORSICA ENERGIA 4, portant le numéro DP 02B 033 24 A 0051 T01, a été accordé par la commune de BASTIA le 25 septembre 2024.

Une copie du document ainsi que du CERFA de demande sont annexés.

- Un second arrêté de transfert de la déclaration préalable au profit de la société SIRSA.1, TITULAIRE aux présentes, portant le numéro DP 02B 033 24 N 0051 T02, a été accordé par la commune de BASTIA le 20 janvier 2025.

Une copie du document ainsi que du CERFA de demande sont annexés.

Un procès verbal de constat d'affichage établi par la SCP MICHEL FILIPPI-SEBASTIEN FILIPPI, commissaires de justice dont le siège se trouve à BASTIA (20200) 4 rue Miot, atteste que les deux autorisations de transferts susmentionnées étaient affichées les 5 février 2025, 14 mars 2025 et 7 avril 2025.

Une copie dudit document se trouve annexée aux présentes.

Aucun recours administratif, gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral à l'encontre de la déclaration préalable et des transferts n'a été notifié au pétitionnaire dans les formes et délais légaux.

Une copie des courriels émanant du greffe du tribunal administratif de BASTIA (20200) en date des 18 juillet 2025, 2 septembre 2025 et 3 septembre 2025 certifiant que la déclaration préalable initiale et ses transferts susvisés n'ont fait l'objet d'aucun recours est annexée.

Un courrier adressé à la Commune de BASTIA en date du 17 juillet 2025, avait pour objet de savoir si un retrait avait été prononcé à l'encontre des autorisations susvisées.

A ce jour, ledit courriel est resté sans réponse.

Précision étant ici faite que la Commune disposait d'un délais de trois (3) mois afin d'envisager un retrait de l'autorisation.

Le délai de retrait est donc à ce jour expiré.

AUTORISATION DE DIVISION ARTICLE L115-3 DU CODE DE L'URBANISME

Un courrier adressé à la mairie de BASTIA, resté sans réponse et qui avait pour objet de savoir si une délibération avait été prise, afin de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager, conformément à l'article 115-3 du code de l'urbanisme.

La société SIRSA.1 a été avertie par le notaire soussigné des risques éventuellement encourus du fait de la division en volume de l'immeuble objet des présentes sans réponse de la commune quant à l'autorisation de division.

Elle déclare en faire son affaire personnelle.

CADRE JURIDIQUE DE L'AUTORISATION OCCUPATION TEMPORAIRE (PAR ABRÉVIATION A.O.T.)

Le Titulaire, en application du 2° de l'article L 2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques, est autorisé à occuper le bien objet des présentes pour conférer à son tour des droits réels au profit d'un opérateur privé ayant pour projet l'implantation d'une centrale photovoltaïque, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A BASTIA (HAUTE-CORSE) 20200 Puretti,

Une parcelle de terre sur laquelle est édifié un complexe sportif composé :

- d'un terrain extérieur multisport ;
- d'un terrain d'athlétisme ;
- d'une structure d'escalade ;
- d'un bâtiment d'une superficie totale de 2 390 m², dont la plus grande partie est en structure métallique composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage ;
- d'une maison de gardien.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	122	PURETTI	02 ha 77 a 10 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

LOT DE VOLUME NUMERO TROIS (3)

Lot de droit de superficie

Lot de volume de forme irrégulière figurant sur le plan sous le numéro **TROIS** et d'une surface de base de neuf cent cinquante et un (951) mètres carrés environ.

Horizontalement :

Par les lots de volume numéro 1 et 4.

Verticalement :

Niveau bas :

- Sur le lot de volume 2 par la face supérieure du bac acier, délimité par les points 10, 24, 27, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 et 23 situé approximativement à une cote variant de (2 pans inclinés) :

- 30.08m à 30.74m

• 30.74m à 30.00m

Niveau haut :

- D'une manière générale sans limitation de hauteur.

LOT DE VOLUME NUMERO QUATRE (4)

Logette onduleurs

Lot de volume figurant sur le plan sous le numéro **QUATRE** et d'une surface de base de deux (2) mètres carrés environ.

Horizontalement :

Par les lots de volume numéro 1, 2 et 3 et délimité par les sommets : 24-25-26-27.

Verticalement :

Niveau bas :

- Sur le lot de volume 1 par la face intérieure de la fondation, située approximativement à une cote de 21.40m.

Niveau haut :

- D'une manière générale sans limitation de hauteur

ORIGINE CADASTRALE

La parcelle cadastrée section BE numéro 122 susdésignée provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section BE numéro 34 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre du 29 novembre 1983 sous le numéro PV n°766 publiée au service de la publicité foncière de HAUTE CORSE le 29 novembre 1983 volume 3666 n°26.

ADRESSE POSTALE

L'adresse postale du bien objet des présentes est la suivante :

*Complexe sportif – COSEC de l'Arinella
Lieudit Puretti
20200 BASTIA*

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMÉTRIQUE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre GABRIELLI notaire à BORGIO ce jour, un instant avant les présentes, en cours de publication au service de la publicité foncière de BASTIA.

PLANS

Les plans suivants demeurent annexés aux présentes, savoir :

- Plan de situation (échelle 1/1500) ;
- Plan de masse vue n°1 (échelle 1/500) ;
- Plan de masse vue n°2 (échelle 1/500)
- Plan de coupe vue coté Est et Nord.

L'ensemble de ces plans ont été dressés par le cabinet KALLIGEO, géomètre expert dont le siège social se trouve à AJACCIO, route du Vazzio, résidence les Genêts d'Alzo, bâtiment N1.

EFFET RELATIF

Transfert de propriété suivant acte reçu par Maître BERLINGHI, notaire à FURIANI le 10 juillet 2025 publié au service de la publicité foncière DE LA HAUTE-CORSE le 24 juillet 2025, volume 2025P numéro 6327.

SERVITUDES

Le **PROPRIETAIRE** déclare et garanti que l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude de droit privé de nature conventionnelle ou légale, à l'exception de celles constituées et relatées :

I/ Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce jour, un instant avant les présentes, contenant état descriptif de division en volumes, ci-après littéralement rapportées, savoir :

« SERVITUDES PARTICULIÈRES »

1/ Servitude de passage et d'accès

- *Fonds servant : volumes 1 et 2 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*
- *Fonds dominant : volumes 3 et 4 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*

Les volumes 1 et 2 sont grevés d'une servitude de passage et d'accès piéton, véhicules et tous engins permettant la construction, la réfection et le remplacement des ombrières photovoltaïques et de tous équipements de la Centrale.

Cette servitude inclut le passage de tous entrepreneurs pour la réalisation des travaux, et la maintenance des ombrières et de la Centrale notamment le passage des machines et véhicules nécessaires afin de préparer, réaliser les travaux et maintenir les ombrières et la Centrale, et ce, en tout temps et en toute heure, depuis la route territoriale jusqu'aux espaces communs et voiries déservant les bâtiments

Les propriétaires du fonds servant, les titulaires de droit réels sur ce fonds ou leurs ayants droit entretiendront à leurs frais le passage afin qu'il soit normalement accessible en tout temps.

Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les personnes ou les biens, dans la mesure où ces personnes font un usage normal du droit de passage.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant, par dégradation dudit fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette du passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant, titulaires de droit réels, à leur famille et ayants droit et préposés.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant

Cette servitude s'exercera de manière à être la moins dommageable pour le fonds servant.

L'emprise de cette servitude n'est figurée sur aucun plan.

2/ Servitude de tour d'échelle

- *Fonds servant : volumes 1 et 2 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*
- *Fonds dominant : volumes 3 et 4 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*

Les volumes 1 et 2 sont grevés d'une servitude de tour d'échelle.

Cette servitude est constituée afin de permettre au Titulaire d'effectuer l'installation, la maintenance et la réparation des Ombrières et de l'Equipement ainsi que de ses accessoires. Le propriétaire et le gestionnaire concède à titre de servitude réelle et uniquement pour la durée de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public à conclure et de ses éventuels renouvellements, sur le surplus de sa propriété, au profit des volumes donnés conformément à l'autorisation d'occupation temporaire à conclure, une servitude de tour d'échelle.

Le propriétaire du fonds dominant disposera du droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils à l'effet de permettre l'installation, la maintenance et la réparation des Ombrières et de l'Equipement.

Cette servitude inclut le passage de tous entrepreneurs pour la réalisation des travaux, et la maintenance des ombrières et de la Centrale notamment le passage des machines et véhicules nécessaires afin de préparer, réaliser les travaux et maintenir les ombrières et la Centrale, et ce, en tout temps et en toute heure, depuis la route territoriale jusqu'aux espaces communs et voiries déservant les bâtiments.

Cette servitude s'exercera de manière à être la moins dommageable pour le fonds servant. Aussi le droit de poser une échelle, un échafaudage, une nacelle, des outils,... s'exercera dans les conditions les plus convenables pour le fonds servant.

L'emprise de cette servitude n'est figurée sur aucun plan.

3/ Servitudes de passage de réseaux, canalisations et gaines et point de livraison EDF SEI

- *Fonds servant : volumes 1 et 2 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*
- *Fonds dominant : volumes 3 et 4 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*

Les volumes 1 et 2 sont grevés d'une servitude de réseaux, canalisations et gaines pour le passage, l'entretien, la refaction et le remplacement de toutes canalisations, gaines, réseaux divers, qu'ils soient publics ou privés, enterré ou aérien, nécessaires ou utiles à l'alimentation technique des ouvrages édifiés en son sein. Cette servitude est constituée pour assurer le bon fonctionnement de l'Equipement, l'implantation du point de livraison et le raccordement entre l'Equipement et le point de livraison. A titre d'accessoires de cette servitude, les propriétaires successifs du fonds dominant, les titulaires de droits réels sur ce fonds, leurs ayants droit et préposés pourront faire toutes les tranchées nécessaires pour le passage des câbles, les visiter et les remplacer, à la condition toutefois de remettre les lieux en l'état. Ils pourront également implanter tous pylônes nécessaires pour soutenir lesdits câbles.

Cette servitude inclut le passage :

- *de tout personnel d'EDF, EDF SEI, ENEDIS, ainsi que tout employé du TITULAIRE, pour l'implantation, l'entretien, la réfection et le remplacement du coffret EDF et afin d'y relever les compteurs ;*
- *de tous les entrepreneurs pour la réalisation des travaux de câblage entre l'Equipement et le point de raccordement, selon les règles de l'art ;*
- *tous les techniciens et/ou entrepreneurs, pour l'implantation, l'entretien, la réfection et le remplacement de l'Equipement, de ses accessoires et toutes canalisations, gaines et réseaux divers.*

Cette servitude sera exercée de manière à gêner la moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés. Les règles et normes d'enfouissement des canalisations électriques en tranchée, notamment la mise en place des fourreaux et des grillages avertisseurs devront être respectées par les propriétaires successifs du fonds dominant, les titulaires de droits réels sur ce fonds, leurs ayant droit et préposés.

Les réseaux nécessaires à l'Equipement seront entretenus par le propriétaire du fonds dominant, à ses frais exclusifs.

Aucune culture, plantation, construction, ni labour, susceptible d'endommager les câbles, ne devra être pratiquée par les propriétaires successifs du fonds servant, les titulaires de droits réels sur ce fonds, les ayants droit et préposés, sur le parcours des dits câbles et de part et d'autre sur une largeur de deux mètres.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant

L'emprise de cette servitude sera déterminée entre les parties postérieurement à la signature des présentes.

4/ Servitudes d'appui, d'accrochage et d'ancrage

- *Fonds servant : volumes 1 et 2 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*
- *Fonds dominant : volumes 3 et 4 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*

Les volumes 1 et 2 sont grevés d'une servitude d'appui, d'accrochage et d'ancrage nécessaires ou utiles à l'installation des ombrières projet, de la Centrale et de ses accessoires en leur sein (notamment la fixation des onduleurs, des chemins de câbles, câbles, ...).

Les charges maximales de structures porteuses, telles que définies par les notes de bureau d'études techniques, devront être respectées lors de l'installation de la Centrale et de ses accessoires, ainsi que lors de toute modification.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par les titulaires de droits réels sur le fonds dominant, leurs propriétaires successifs ou leurs ayants droit dans le cas seulement où ces derniers en seraient responsables.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

L'emprise de cette servitude n'est figurée sur aucun plan.

5/ Servitudes altius tollendi et de non-ombrage

- *Fonds servant : volumes 1 et 2 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*
- *Fonds dominant : volumes 3 et 4 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*

Les volumes 1 et 2 sont grevés d'une servitude « altius-tollendi » et non-ombrage limitant la hauteur des constructions futures, ou des surélévations ou plantations, d'un plan faisant un angle de 10° avec l'horizontale sur tout le périmètre inférieur de la toiture des ombrières.

En outre, le fonds servant est grevé au profit des fonds dominants, d'une servitude interdisant toute activité en son sein susceptibles de gêner la captation de l'énergie radiative par la Centrale, notamment l'émission de toutes fumées.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Le gestionnaire et le propriétaire s'engagent expressément à consulter le Titulaire et obtenir son accord, pour toute construction nouvelle qui serait édifiée sur le fonds servant.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

6/ Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

- *Fonds servant : volumes 1 et 2 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*
- *Fonds dominant : volumes 3 et 4 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*

Les volumes 1 et 2 sont grevés d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales au profit des volumes 3 et 4.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

L'emprise de cette servitude n'est figurée sur aucun plan.

7/ Servitudes de surplomb

- *Fonds servant : volumes 1 et 2 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*
- *Fonds dominant : volumes 3 et 4 parcelle cadastrée section BE numéro 122 sis sur la commune de BASTIA (Haute-Corse).*

Les volumes 3 et 4 auront un droit de surplomb sur les volumes 1 et 2, une emprise correspondant à la projection au sol des ombrières supportant les panneaux photovoltaïques.

Une servitude de surplomb est créée à cet effet sur les volumes 1 et 2 au profit des volumes 3 et 4.

Tout aménagement et toute modification ultérieure de cette servitude ne pourront intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par le propriétaire du fonds servant au profit du propriétaire du fonds dominant.

L'emprise de cette servitude n'est figurée sur aucun plan. »

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits objet des présentes appartiennent à la **COLLECTIVITE DE CORSE**, susmentionnée, par suite d'un transfert de propriété intervenu à son profit par :

L'ETAT FRANÇAIS, qui conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du code de commerce.

La loi relative aux libertés et responsabilités locales a transféré à titre gratuit la propriété des biens immobiliers des collèges appartenant à l'État aux départements ainsi que la propriété des biens immobiliers des lycées, des établissements d'éducation spéciale et des lycées professionnels maritimes appartenant à l'État aux régions (L. n° 2004-809, 13 août 2004, art. 79, codifié C. éduc., art. L. 213-3 et L. 214-7).

En conséquence, le transfert de propriété entre la COLLECTIVITE DE CORSE, et l'ETAT – Ministère de l'Education Nationale – a été établi.

Suivant acte reçu par Maître BERLINGHI, notaire à FURIANI (20600), le 10 juillet 2025, publié au service de la publicité foncière DE LA HAUTE-CORSE le 24 juillet 2025, volume 2025P numéro 6327.

A l'occasion dudit transfert de propriété, les biens ont été évalués, pour les besoins de la publicité foncière, la somme d'un million sept cent mille euros (1.700.000,00 eur).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

L'ETAT, Ministère de l'Education Nationale, susmentionné, est propriétaire du bien objet des présentes depuis des temps immémoriaux.

DROITS ET OBLIGATIONS DU TITULAIRE

La présente autorisation d'occupation temporaire est constitutive de droits réels au sens des articles L.2122-6 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

Les droits réels consentis au Titulaire ne porteront que sur le volume toiture et lui confèrent pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et limites précisées dans le Code général de la propriété des personnes publiques, les prérogatives et obligations du Propriétaire.

Le Titulaire s'engage, après réception du bien, à :

- Prendre celui-ci en l'état où il se trouve le jour de la remise, sans pouvoir exiger de la part de l'État de remise en état ou de réparations pendant la durée de la convention.
- Maintenir en bon état d'entretien, de sécurité et de propreté, l'équipement et à remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

- Occuper les lieux mis à disposition dans le cadre d'une utilisation normale du patrimoine public, et conformément à la destination prévue.
- Aviser le Propriétaire immédiatement de toutes dépréciations subies par l'équipement dès lors qu'elles pourraient avoir une incidence sur le patrimoine public, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.
- Ne faire aucune modification de l'équipement susceptible de porter atteinte au patrimoine public, ou de perturber la bonne marche du service qui l'occupe sans l'autorisation expresse préalable et écrite du Propriétaire.
- Faire son affaire personnelle de l'exploitation de l'équipement, de manière que le Propriétaire ne subisse aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée pour cette mise à disposition, pour quelque cause que ce soit.
- A laisser circuler librement les agents du Propriétaire. Ceux-ci étant informés, le cas échéant, des précautions à prendre pour la préservation de l'équipement.
- Faire en sorte que son activité telle que définie dans la présente autorisation ne perturbe pas le fonctionnement du bâtiment.
- Respecter l'ensemble de la réglementation applicable en la matière notamment celle applicable aux établissements recevant du public.

DURÉE

L'autorisation entre en vigueur au jour de sa signature.

L'A.O.T est accordée à titre précaire et révocable et prendra fin 20 années consécutives et entières après la mise en service de l'installation photovoltaïque, ainsi qu'il sera relaté ci-après.

En aucun cas, la présente autorisation ne pourra faire l'objet d'une prorogation ou d'un renouvellement par tacite reconduction.

Par ailleurs, la présente autorisation se conforme aux dispositions prévues dans la seconde A.O.T relatives à la durée.

Précision étant ici faite qu'aux termes des extraits relatés, le terme PROPRIETAIRE désigne le COLLECTIVITE DE CORSE, le terme GESTIONNAIRE désigne la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA et le terme TITULAIRE désigne la société dénommée SIRSA 1.

« DURÉE

L'autorisation entre en vigueur au jour de sa signature.

L'A.O.T est accordée à titre précaire et révocable et prendra fin 20 années consécutives et entières après la mise en service industrielle de la Centrale.

Le TITULAIRE notifiera au GESTIONNAIRE la date de ladite mise en service, par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette mise en service devra avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2026.

Il est ici précisé que la date de mise en service industrielle de la Centrale correspond à la date à compter de laquelle l'électricité produite par cette dernière sera délivrée sur le Réseau Public.

L'A.O.T ne peut se prolonger par tacite reconduction. Toutefois, à la demande du TITULAIRE ou de toute personne qui se serait substituée dans ses droits après autorisation de l'autorité, la présente A.O.T pourra être renouvelé à deux (2) reprise pour une durée de vingt (20) années pour le cas où le TITULAIRE déciderai de poursuivre l'exploitation de la Centrale a l'expiration du présent contrat.

Cette demande de renouvellement devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au GESTIONNAIRE et au PROPRIETAIRE six (6) mois avant l'expiration de l'A.O.T.

Précision étant ici faite qu'en raison de l'existence d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels entre le

PROPRIETAIRE et le GESTIONNAIRE, les deux prorogations seront conditionnées au renouvellement de ladite A.O.T constitutive de droits réels.

En ce qui concerne la période initiale de 20 ans, le PROPRIETAIRE, intervenant aux présentes, donne expressément son accord aux présentes, ainsi qu'il était prévu aux termes de l'acte mentionné au paragraphe « effet relatif »

CONDITIONS D'ACCÈS AU SITE

Le Titulaire exercera son droit d'accès dans des conditions compatibles avec la gestion du site et les missions du service public et sans contrevenir aux conditions qui seront prévues avec l'opérateur privé aux termes de la seconde A.O.T, dont les conditions seront relatées ci-après.

ETAT DES LIEUX

Les parties déclarent qu'aucun état des lieux ne sera établies entre elles.

Un état des lieux sera cependant établi dans les conditions de la seconde A.O.T à recevoir un instant après les présentes.

La clause se trouve relatée ci-après

Précision étant ici faite qu'aux termes des extraits relatés, le terme PROPRIETAIRE désigne le COLLECTIVITE DE CORSE, le terme GESTIONNAIRE désigne la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA et le terme TITULAIRE désigne la société dénommée SIRSA 1.

« ETAT DES LIEUX

Un constat des lieux contradictoire sera dressé, à la charge du Titulaire, avant le commencement des travaux et déposé au rang des minutes de l'office notarial aux frais du Titulaire. »

PROJETS DE TRAVAUX

Le Titulaire ne réalisera pas de travaux sur le bien objet des présentes.

Seule la société dénommée SIRSA 1 sera en charge de réaliser les travaux ci-après relatés, ainsi qu'il résulte de la seconde A.O.T. conclue entre la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA et la société SIRSA 1, approuvé par la COLLECTIVITE DE CORSE, propriétaire du bien :

Précision étant ici faite qu'aux termes des extraits relatés, le terme PROPRIETAIRE désigne le COLLECTIVITE DE CORSE, le terme GESTIONNAIRE désigne la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA et le terme TITULAIRE désigne la société dénommée SIRSA 1.

« PRINCIPE DE REALISATION DE L'EQUIPEMENT

Le GESTIONNAIRE autorise d'ores et déjà expressément le TITULAIRE à procéder aux travaux nécessaires à la réalisation de l'Equipement et à son raccordement au Réseau Public, sous sa seule responsabilité.

L'A.O.T permet au TITULAIRE :

- *d'aménager les accès à l'Immeuble pour des véhicules à moteurs (voitures, camions, engins de chantier), au travers de la servitude d'accès ci-après relatée ;*
- *d'implanter, dans le sol des assiettes foncières de l'Immeuble et sur l'Immeuble, les gaines, chemins de câbles, câbles, tuyauteries nécessaires à l'exploitation normale de l'Equipement et à son raccordement au Réseau Public (raccordement au poste source ou au poste de livraison de l'électricité), au travers des servitudes de passage de réseaux ci-après relatées ;*
- *d'avoir accès et d'utiliser comme emprise au sol pendant toute la durée des travaux le périmètre nécessaire ;*

- d'exploiter et d'entretenir les installations.

Les travaux et aménagements effectués par le TITULAIRE, tels que décrits dans les autorisations d'urbanisme, devront respecter les règles de l'art et être conformes aux Autorisations d'urbanisme obtenues et visées précédemment.

Préalablement à la réalisation des travaux, le TITULAIRE s'engage à s'assurer, auprès de techniciens spécialisés, que la charpente de l'Immeuble peut supporter l'Equipement.

Si besoin, le TITULAIRE devra procéder, à ses frais, aux travaux nécessaires de renforcement de la charpente de l'Immeuble, de manière à ce que celle-ci puisse supporter l'Equipement.

Le TITULAIRE devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature que ce soit au surplus de la propriété du PROPRIETAIRE et des droits du GESTIONNAIRE et aux avoisinants, à l'exception des troubles normaux du chantier.

A titre indicatif, la durée prévisionnelle des travaux de réalisation de l'Equipement est fixée à douze (12) mois.

Les travaux ne pourront commencer qu'après transmission au parties du dossier d'exécution comprenant le mode opératoire et le planning des travaux, qui auront fait l'objet d'une concertation préalable entre les deux parties.

Le TITULAIRE est responsable des dommages provenant de son fait dans l'exécution des travaux.

Toute modification majeure du dossier d'exécution des travaux devra être notifiée dans les meilleurs délais au GESTIONNAIRE lequel pourra apporter les remarques nécessaires relatives aux conditions d'utilisation du site. Il est convenu que pour le bon déroulement des travaux, le GESTIONNAIRE donnera au TITULAIRE son avis sur les modifications susvisées dans un délai de quinze jours suivant la réception des plans d'exécution modifiées.

Pour l'information du PROPRIETAIRE et du GESTIONNAIRE, les principales modalités d'installation de l'Equipement dans l'Immeuble, ainsi que les travaux de raccordement au Réseau Public avec tous les dispositifs nécessaires sont décrits dans les Autorisations d'urbanismes et leurs plans correspondants, dont il a eu connaissance dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît.

Si un retard dans l'exécution des travaux est dû au fait du TITULAIRE, le GESTIONNAIRE ne sera tenu en aucun cas au versement d'une indemnité pour privation de jouissance de l'installation.

Pour la réalisation des travaux, le TITULAIRE aura obligatoirement recours aux services d'un Coordonnateur de Sécurité et Protection de la Santé ainsi qu'aux services d'un Contrôleur Technique de son choix.

À l'achèvement des travaux d'installation, le TITULAIRE remettra au GESTIONNAIRE une attestation délivrée par un bureau de contrôle mentionnant la conformité des installations aux normes nationales générales en vigueur et applicables en la matière.

CONDITIONS PARTICULIÈRES LIÉES À LA RÉALISATION DES TRAVAUX - MAÎTRISE D'OUVRAGE

Il est expressément entendu que le TITULAIRE a qualité de maître d'ouvrage des travaux réalisés sur le bien mis à disposition dans le cadre de la réalisation de l'ouvrage, y compris les travaux d'investigation préalables.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, le TITULAIRE fait son affaire de la maîtrise d'œuvre du projet.

Le TITULAIRE fera appel aux entreprises de son choix, dans le respect des conditions légales et réglementaires en vigueur.

Le TITULAIRE est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires tant pour la bonne exécution des travaux que pour prononcer la livraison de l'ouvrage.

REMISE EN ÉTAT DES LIEUX À LA FIN DES TRAVAUX

À la fin des travaux, un constat contradictoire d'achèvement des travaux sera réalisé à la charge du TITULAIRE et déposé au rang des minutes de l'office notarial du notaire soussigné aux frais du TITULAIRE. Tous les dommages éventuellement causés aux bâtiments et imputables aux faits du TITULAIRE ou des entreprises qu'il a fait intervenir seront à la charge de celui-ci et les biens endommagés immédiatement remis en état.

En cas de refus, le GESTIONNAIRE mettra le TITULAIRE en demeure de s'exécuter sans délai.

À l'expiration d'un délai de deux mois sans intervention du TITULAIRE, elle fera procéder aux travaux nécessaires, sous son entière responsabilité par l'entreprise de son choix aux frais du TITULAIRE. »

CARACTÈRE DE L'OCCUPATION, CESSIION, APPORT EN SOCIÉTÉ

CARACTÈRE DE L'OCCUPATION

L'autorisation revêt un caractère strictement personnel, lequel implique qu'elle ne puisse être utilisée par d'autres personnes que son TITULAIRE sous réserve des dispositions prévues au paragraphe relatif à la cession de l'A.O.T.

Le TITULAIRE est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom les biens qui font l'objet de la présente autorisation.

L'autorisation ne confère au TITULAIRE, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole.

L'autorisation n'est pas soumise aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et ne pourra conférer la propriété commerciale au TITULAIRE.

TRANSFERT

Tout transfert par le TITULAIRE des droits retirés de la présente autorisation est interdite sauf accord exprès du PROPRIETAIRE.

La demande d'agrément sera adressée au PROPRIETAIRE qui devra intervenir à l'acte.

En cas de transfert partiel, l'avis du Directeur des Finances Publiques devra être recueilli sur la répartition de la redevance prévue par les parties.

L'agrément pourra être refusé en cas de disproportion manifeste entre cette répartition et l'importance relative du bien sur lequel porte les droits réels objet du contrat de cession partielle par rapport à celui ou ceux conservés par le cédant.

L'article 2122-7 du Code général de la propriété des personnes publiques prescrit que tout transfert doit faire l'objet d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

CONSTITUTION DE DROITS RÉELS

Le TITULAIRE pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit issu de l'A.O.T et les constructions et ouvrages qu'il aura réalisés dans les Biens, uniquement pour la garantie des emprunts contractés en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives nécessaires à l'utilisation des Biens conformément aux dispositions des présentes.

Toute autre servitude passive ne pourra être conférée qu'avec le consentement du PROPRIETAIRE.

Le PROPRIETAIRE donne également tous pouvoirs au TITULAIRE à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage, nécessaires l'utilisation des Biens.

A l'expiration de l'A.O.T, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes actives et passives régularisées simultanément ou

postérieurement aux présentes, grevant ou bénéficiant aux Biens, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le TITULAIRE, s'éteindront de plein droit.

Dans ce cas, le TITULAIRE s'engage à faire le nécessaire afin d'obtenir la radiation des inscriptions hypothécaires qu'il aura consenties.

ENTRETIEN ET EXPLOITATION DES OUVRAGES

Le Titulaire devra garantir au Propriétaire le respect des clauses ci-après relatées en matière d'entretien et d'exploitation de l'équipement par la société SIRSA¹

Précision étant ici faite qu'aux termes des extraits relatés, le terme PROPRIETAIRE désigne le COLLECTIVITE DE CORSE, le terme GESTIONNAIRE désigne la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA et le terme TITULAIRE désigne la société dénommée SIRSA 1.

ENTRETIEN ET MAINTENANCE DE L'EQUIPEMENT

Le TITULAIRE devra, pendant tout le cours de l'A.O.T, conserver en bon état d'entretien et de maintenance les constructions, ouvrages et aménagements propres à l'Equipement qu'il aura réalisés et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations de toute nature sur ceux-ci.

Le TITULAIRE devra informer le GESTIONNAIRE des travaux de maintenance qu'il pourra être amené à effectuer sur l'équipement afin de procéder à son maintien en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

Le GESTIONNAIRE devra être prévenu au moins dix jours avant le début de la réalisation des travaux par courrier.

Aussitôt après l'achèvement des travaux, le TITULAIRE devra veiller à ce que tout ce qui encombrerait le patrimoine public soit enlevé.

Concernant l'installation sur les fractions de parcelles mises à disposition, le TITULAIRE devra pendant toute la durée de l'occupation conserver en bon état d'entretien les aménagements qu'il aura réalisés (poste d'injection,...) sur les lieux mis à disposition, de manière à garantir la permanence de leur exploitation et la qualité de leur aspect.

Le TITULAIRE devra effectuer à ses frais, sur les constructions, ouvrages et aménagements propres à l'Equipement qu'il aura réalisés, les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage.

En cas de sinistre, le TITULAIRE pourra, si bon lui semble, procéder à la reconstruction de l'Equipement ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, sous réserve de l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives nécessaires.

Le GESTIONNAIRE s'engage quant à lui à garantir au TITULAIRE une jouissance paisible des Biens et à le garantir des vices cachés.

De la même façon, le GESTIONNAIRE s'engage à entretenir l'Immeuble, à l'exception de la partie correspondant à l'Equipement, et des autres installations propriété du TITULAIRE, de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement des constructions, ouvrages et aménagements réalisés par le TITULAIRE ou causer des dommages à ce dernier.

L'étanchéité du toit demeurera à la charge exclusive du GESTIONNAIRE, ou du PROPRIETAIRE, selon les dispositions prévues directement entre eux.

Le GESTIONNAIRE aura droit de visiter, après en avoir informé le TITULAIRE par écrit moyennant un préavis de trois jours ouvrés, les installations réalisées par le TITULAIRE. Ces visites s'adressent à des spécialistes de l'infrastructure.

Le GESTIONNAIRE pourra faire visiter les installations par son architecte ou mandataire pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien et de réparation.

L'exploitation des installations réalisées doit être assurée de façon continue.

Dans le cas où le GESTIONNAIRE aurait à intervenir sur les installations pour s'assurer de l'exécution de tous les travaux qui lui incombent, comme notamment des

travaux d'entretien, de réparation ou de ravalement des bâtiments, il en informera par écrit le TITULAIRE moyennant un préavis de trois jours ouvrés, sauf urgence ; l'intervention du GESTIONNAIRE sera réalisée en concertation avec le TITULAIRE.

En cas de carence du GESTIONNAIRE constatée au titre des dispositions ci-dessus, et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet à l'expiration d'un délai maximum d'un (1) mois, le TITULAIRE pourra effectuer ou faire effectuer, aux frais du GESTIONNAIRE, tous travaux ou démarches qu'il jugerait nécessaires.

Dans le cas où, par suite de la survenance d'un cas de force majeure ou, pour raison d'entretien ou de mise en conformité, le GESTIONNAIRE serait contraint de procéder à des travaux sur l'Immeuble qui obligeraient à faire déposer par le TITULAIRE temporairement tout ou partie de l'Equipement, le GESTIONNAIRE devra en avertir le TITULAIRE en lui adressant au moins trois (3) mois à l'avance une lettre recommandée avec avis de réception comprenant notamment, outre l'engagement d'en supporter le coût :

- les plans de réalisation des travaux ;
- la date de la dépose ;
- la date de la réinstallation prévisible de la partie de l'Equipement concernée.

La dépose ne pourra en tout état de cause excéder par intervention ou par tranche plus de 1/10^{ème} à la fois de la surface de l'emplacement loué de telle sorte que lesdits travaux n'affecteront pas plus de 1/10^{ème} de la production de l'Equipement à la fois.

Les frais de dépose et de remise en place de l'Equipement seront supportés par le GESTIONNAIRE.

A la demande du TITULAIRE, la durée de l'A.O.T sera prolongée de la durée de toute interruption.

OBLIGATIONS DU GESTIONNAIRE

Le GESTIONNAIRE garantit au TITULAIRE la jouissance paisible des Biens loués et de tous droits de passage qui en sont l'accessoire.

Le GESTIONNAIRE s'oblige à laisser libre accès :

- au TITULAIRE, ainsi qu'à toute entreprise et technicien qu'il mandaterait à l'effet de procéder à l'installation de l'Equipement et à l'exécution des travaux et aménagements de raccordement, ainsi qu'à leur entretien, maintenance ou contrôle et, plus généralement, à tous travaux et interventions qui s'avèreraient nécessaires ;
- à tout technicien d'EDF, d'ENEDIS ou toute autre société concurrente d'ENEDIS pour accéder à l'Equipement, aux travaux et aménagements de raccordement ainsi qu'à tout compteur.

Le GESTIONNAIRE s'interdit, une fois l'Equipement installé et le raccordement effectué, d'intervenir de quelque manière que ce soit sur ledit Equipement et sur les différents travaux et aménagements de son raccordement (câbles, panneaux de comptage, etc ...) et, d'une manière générale, de porter atteinte à leur intégrité et à leur bon fonctionnement.

Le GESTIONNAIRE s'engage :

- à faire son affaire personnelle de l'acceptation des contraintes liées à l'exploitation de l'Equipement par ses propres locataires de l'Immeuble, notamment en matière d'accès et d'entretien, de renonciation à l'utilisation de la toiture pour tout usage (antennes, etc.), d'absence de création de zones d'ombres ;

- à ne pas conférer d'autres droits à autrui sur l'emplacement loué ;
- à ne pas utiliser l'Immeuble pour y exercer des activités ou y stocker des matières de nature à porter atteinte au bon fonctionnement de l'Equipement et à sa durée de vie (par exemple des activités d'élevage, des activités de stockage de matières corrosives et/ou dangereuses, ...). De plus, il est recommandé d'entretenir les abords et de respecter un périmètre vide de stockage de minimum cinq mètres autour du bâtiment support des installations assurées.
- à ne pas stocker des carburants ou toute autre matière inflammable ;
- à ne pas allumer un feu sous le Bâtiment, et dans un rayon de quarante mètres autour du Bâtiment ;
- à ne pas stocker une quantité d'engrais nécessitant une déclaration ICPE ou de l'engrais en vrac.
- à notifier au TITULAIRE tout changement d'activité notable dans l'Immeuble ;
- à prévenir préalablement le TITULAIRE pour tout changement de destination de ses lots volumes afin que ce dernier en informe son assureur.
- à ne réaliser, dans la structure de l'Immeuble et son environnement immédiat, aucune modification de quelque nature que ce soit portant préjudice à l'activité de production photovoltaïque, et ce, pendant toute la durée de l'A.O.T, ce qui inclue la destruction ou la modification architecturale du site, sauf motif d'intérêt général. En ce cas, il sera fait application des clauses résiliation ;

Le GESTIONNAIRE, et le PROPRIETAIRE reconnaissent que l'Equipement, une fois installé, aura un impact, notamment visuel sur l'Immeuble, et s'interdisent de prétendre à une quelconque indemnité liée à la présence de l'Equipement.

Ils feront également leur affaire personnelle, sans recours contre le TITULAIRE, de toute réclamation émanant des tiers ou usagers de l'Ensemble immobilier.

En cas de vente ou de transfert de propriété de l'Immeuble sur lequel se trouve l'emplacement loué, que cela nécessite une procédure de déclassement ou non, le GESTIONNAIRE et le PROPRIETAIRE devront prévenir l'acquéreur ou le nouveau propriétaire de l'Immeuble de l'existence de l'A.O.T, laquelle se poursuivra de plein droit jusqu'à son terme entre le TITULAIRE et le nouveau propriétaire ou gestionnaire de l'Immeuble.

Les présentes obligations sont transférées aux futurs acquéreurs ou gestionnaires en cas de cession ou de transmission de droits réels sur l'Immeuble par le PROPRIETAIRE. »

ASSURANCES

Le Titulaire devra contracter toutes assurances de dommages aux biens et de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance.

Ces contrats d'assurance devront notamment garantir la responsabilité civile, les risques électriques, d'incendie, d'effondrement, de voisinage, des dégâts des eaux, d'explosion et autres dommages pouvant survenir du fait de la construction ou de l'exploitation des installations par le Titulaire sur les biens mis à disposition.

Les polices souscrites devront garantir l'Etat contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit tiré de l'utilisation des lieux mis à disposition.

Le Titulaire est responsable de la gestion de ses contrats d'assurance et ne recherchera pas la responsabilité du Propriétaire à l'expiration de la présente autorisation.

Le Titulaire communiquera à l'Etat la copie des attestations d'assurance et de leurs avenants dans le mois de leur signature.

Les parties sont informées des clauses relatives aux assurances suivantes résultant de la seconde A.O.T qui sera conclue un instant après les présentes au profit de la société dénommée SIRSA 1

Précision étant ici faite qu'aux termes des extraits relatés, le terme PROPRIETAIRE désigne le COLLECTIVITE DE CORSE, le terme GESTIONNAIRE désigne la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA et le terme TITULAIRE désigne la société dénommée SIRSA 1.

« ASSURANCE DE L'IMMEUBLE PAR LE GESTIONNAIRE

Le GESTIONNAIRE (ou le PROPRIETAIRE) s'oblige à maintenir l'Immeuble constamment assuré pendant toute la durée de l'A.O.T, à ses frais, au moyen d'une police d'assurance multirisque dans le cadre d'une garantie reconstruction en « valeur à neuf ».

Il devra fournir la justification de la souscription au TITULAIRE à la première demande de celui-ci.

Il en sera de même des assurances à souscrire par les différents occupants, sous la seule responsabilité du GESTIONNAIRE, sans que le TITULAIRE puisse être inquiété sur ce sujet.

ASSURANCES PENDANT LA PERIODE D'INSTALLATION DE L'EQUIPEMENT ET DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS DE RACCORDEMENT

Le TITULAIRE sera tenu de souscrire, à ses frais, ou de faire souscrire par les entreprises chargées des travaux, ainsi que par les divers prestataires, des assurances de responsabilité civile ainsi qu'une assurance Responsabilité Civile décennale exploitation et installation d'une centrale photovoltaïque.

ASSURANCES APRÈS INSTALLATION DE L'EQUIPEMENT ET RÉALISATION DES TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS DE RACCORDEMENT

Le TITULAIRE devra en outre assurer, à ses frais, sa responsabilité civile de propriétaire de l'Équipement, des travaux et ouvrages de raccordement et produire toute attestation mentionnant le montant des capitaux couverts, à première demande du GESTIONNAIRE.

Renonciation à recours

D'une part, en cas de sinistre, le TITULAIRE renonce à tous recours et actions directs et indirects envers le GESTIONNAIRE et ses locataires, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre par incendie, explosion, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégât des eaux, vandalisme, refoulements d'égout, dommages électriques et vol, le tout sauf comportement délictuel ou criminel de l'une des Parties ou de l'un ou des locataire(s) du GESTIONNAIRE relevant de la juridiction pénale.

De son côté, le GESTIONNAIRE renonce à tous recours et actions directs et indirects envers le TITULAIRE, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre par incendie, explosion, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégât des eaux, vandalisme, refoulements d'égout, dommages électriques et vol, le tout sauf comportement délictuel ou criminel de l'une des PARTIES ou de l'un ou des locataire(s) du GESTIONNAIRE relevant de la juridiction pénale.

Le GESTIONNAIRE s'engage également à porter à la connaissance de ses locataires, et à leur imposer l'application de la présente clause de renonciation à tous recours et actions directs et indirects envers le TITULAIRE, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages en cas de sinistre par incendie, explosion, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégât des eaux, vandalisme, refoulements d'égout, dommages électriques et vol, le tout sauf comportement

délictuel ou criminel de l'une des PARTIES ou de l'un ou des locataire(s) du GESTIONNAIRE relevant de la juridiction pénale.

D'autre part, le TITULAIRE s'engage à ce que soit inséré dans ses polices d'assurance une clause de renonciation à tous recours et actions directes et indirectes que les assureurs pourraient exercer en cas de sinistre contre le GESTIONNAIRE, son personnel et ses assureurs, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages notamment en cas de sinistre par incendie, explosion, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégâts des eaux, vandalisme, refoulements d'égouts, dommages électriques et vol, le tout sauf comportement délictuel ou criminel de l'une des PARTIES relevant de la juridiction pénale.

De son côté, le GESTIONNAIRE s'engage à ce que soit inséré dans ses polices d'assurance une clause de renonciation à tous recours et actions directs et indirects que les assureurs pourraient exercer en cas de sinistre contre le TITULAIRE, son personnel et ses assureurs, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages notamment en cas de sinistre par incendie, explosion, dégâts des eaux, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégâts des eaux, vandalisme, refoulements d'égouts, dommages électriques et vol, le tout sauf comportement délictuel ou criminel de l'une des PARTIES.

Le GESTIONNAIRE s'engage également à porter à la connaissance de ses locataires du bien, et à leur imposer l'application de la présente clause visant à ce que soit inséré dans leurs polices d'assurance une clause de renonciation à tous recours et actions directs et indirects que les assureurs pourraient exercer en cas de sinistre contre le TITULAIRE, son personnel et ses assureurs, et ce quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages notamment en cas de sinistre par incendie, explosion, dégâts des eaux, quelle qu'en soit la cause, gel ou dégâts des eaux, vandalisme, refoulements d'égouts, dommages électriques et vol, le tout sauf comportement délictuel ou criminel de l'une des PARTIES ou de l'un ou des locataire(s) du GESTIONNAIRE.

DISPOSITIONS COMMUNES

Pour le cas où l'une des Parties ne respecterait pas ses obligations en matière d'assurance, telles que définies au présent article, l'autre Partie aura la faculté de se substituer à la Partie défaillante pour effectuer tout paiement de primes non acquittées.

Chacune des Parties aura, en outre, le droit de souscrire des polices complémentaires si l'autre Partie ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par le présent article.

Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, la Partie défaillante devra rembourser à l'autre Partie, le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des polices complémentaires s'il y a lieu.

SINISTRES

En cas de sinistre affectant l'Equipement, les indemnités versées au TITULAIRE par les Compagnies d'Assurance seront employées à la réparation et à la remise en état de l'Equipement.

Le TITULAIRE devra à cette fin obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou déclaration préalable) qui seraient nécessaires à l'exécution de ces travaux de réparations et de remise en état.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives requises et, plus généralement, pour le cas d'impossibilité de réparation et de remise en état ou d'impossibilité de poursuivre l'exploitation de l'Equipement à des conditions économiques satisfaisantes, la résiliation de l'A.O.T, sans indemnité de part ou d'autre, pourra être demandée par le TITULAIRE au GESTIONNAIRE par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, la résiliation prendra effet, de plein droit, trente (30) jours après la réception de la notification par le GESTIONNAIRE.

En cas de sinistre affectant l'Immeuble, les indemnités versées au GESTIONNAIRE par les Compagnies d'Assurance seront employées à la réparation et à la remise en état dudit Immeuble, le GESTIONNAIRE étant tenu à cette remise en état sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui s'avèreraient nécessaires.

RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION

Le TITULAIRE veillera sous sa seule responsabilité à respecter les lois et règlements établis par les autorités compétentes, notamment ceux liés à la prévention contre le risque d'incendie pendant les travaux.

Le TITULAIRE s'engage à relever et garantir le GESTIONNAIRE dans l'hypothèse où ce dernier serait mis en cause pour tout manquement. »

REDEVANCE

Il résulte de la délibération de l'Assemblée de Corse en date du ++++ que la présente autorisation est consentie pour un montant annuel correspondant à 40% de la valeur des droits induits par la vente de l'électricité, soit la somme de VINGT-HUIT MILLE SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (28.007,60 EUR).

Les conditions de versement de ladite redevance seront identiques à celles prévues aux termes de la clause « REDEVANCE » issue de la seconde A.O.T et ci-après relatées :

Précision étant ici faite qu'aux termes des extraits relatés, le terme PROPRIETAIRE désigne le COLLECTIVITE DE CORSE, le terme GESTIONNAIRE désigne la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA et le terme TITULAIRE désigne la société dénommée SIRSA 1.

« REDEVANCE

La présente A.O.T est consentie et acceptée moyennant le versement d'un loyer exceptionnel de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR) puis UN EURO (1 € HT) sur les 19 années suivantes de l'A.O.T pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque d'une puissance totale minimale de 131 KWc.

Ceci est calculé notamment après prise en considération de la réalisation et de l'entretien par le TITULAIRE des constructions, améliorations, des installations et aménagements susmentionnés.

La redevance est exigible à compter de la date de mise en service de l'installation, soit au plus tard le 31 décembre 2026.

Le paiement de la redevance s'effectuera sur production d'un titre de recette émis par le Directeur des Finances Publiques.

Le montant de la redevance devra être versé par le Titulaire dans le délai d'un mois à compter de la notification du titre de perception.

Tout retard dans le versement de cette redevance ouvrira droit sans autre formalité pour le GESTIONNAIRE au bénéfice d'intérêts moratoires à compter du jour suivant l'expiration du délai, sans préjudice d'une résiliation de la présente autorisation.

Le taux des intérêts moratoires est le taux légal en vigueur à la date du paiement de la redevance augmenté de quatre points.

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du GESTIONNAIRE par chèque ou virement bancaire.

En cas de reconduction de la convention pour une nouvelle période, les Parties conviennent qu'une nouvelle redevance, exceptionnelle ou annuelle, devra être préalablement déterminée.

Cette nouvelle redevance sera fixée d'un commun accord entre le TITULAIRE et le GESTIONNAIRE ou le PROPRIETAIRE sur la base de critères objectifs et sans déséquilibrer l'économie du projet.

À défaut d'accord entre les Parties dans un délai de 3 mois à compter de la demande de prorogation, la redevance applicable à la période renouvelée sera déterminée par un expert indépendant désigné conjointement par les Parties, ou, à défaut d'accord sur le choix de l'expert, par le Président du Tribunal administratif statuant en référé. »

RÉSILIATION – RETRAIT DU TITRE – SUSPENSION TEMPORAIRE - CONDITIONS RESOLUTOIRES

A) DISPOSITIONS COMMUNES AU RETRAIT ANTICIPÉ DU TITRE

Dans le cas où l'autorité qui a délivré le titre constitutif de droits réels envisage, pour quelque motif que ce soit, de le retirer en totalité ou en partie avant le terme fixé, le Titulaire du titre, à cette date doit en être informé par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale, trois mois au moins avant le retrait.

Dans le cas où le retrait envisagé aurait pour motif l'inexécution des clauses et conditions de l'autorisation, l'autorité qui l'a délivrée en informe les créanciers régulièrement inscrits selon les mêmes modalités deux mois avant le retrait.

Dès l'annonce au Titulaire de son intention de procéder au retrait total ou partiel du titre, le Propriétaire pourra, s'il le juge utile, prendre les mesures nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble des installations situées sur les biens mis à sa disposition.

A la date du retrait anticipé, et quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier deviennent de plein droit la propriété du Propriétaire.

Dans tous les cas de retrait anticipé, les redevances payées d'avance par le Titulaire resteront acquises au Propriétaire, sans préjudice du droit, pour ce dernier, de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant lui être dues.

B) RETRAIT DE L'A.O.T. AVANT LE TERME PRÉVU POUR UN MOTIF AUTRE QUE L'INEXÉCUTION DE SES CLAUSES ET CONDITIONS

Dans le cas d'une résiliation totale ou partielle de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, avant le terme fixé, pour un motif d'intérêt général, le Propriétaire devra alors verser au Titulaire une indemnité couvrant le préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée.

Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les parties ou, à défaut, à dire d'expert nommé par les parties.

L'indemnité prendra notamment en compte la part non amortie des installations au jour du retrait anticipé, le manque à gagner résultant de l'éviction anticipée et les conséquences pécuniaires liées à la rupture des contrats que le Titulaire aura conclus, notamment la seconde A.O.T découlant des présentes, qui sera signée un instant après les présentes au profit de la société SIRSA 1

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait ne dépasseront le terme de la présente autorisation.

Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé seront reportés sur les indemnités (article L.2122-9, 3ème alinéa du Code général de la propriété des personnes publiques).

C) RETRAIT POUR INEXÉCUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public pourra être révoquée par l'autorité qui a délivré le titre en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment :

- en cas de non paiement d'un seul terme de la redevance, à son échéance ;
- en cas de cession partielle ou totale de l'A.O.T sans intervention du propriétaire telle que prévue dans la présente autorisation ;

- en cas de non-exécution ou de l'exécution seulement partielle des engagements du Titulaire tels énoncés dans la présente autorisation.

En cas de retrait prononcé pour inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le Titulaire.

La Propriétaire informe, dans un délai de deux mois au moins avant la notification de la révocation du titre, les créanciers régulièrement inscrits, du projet de décision de révocation de l'autorisation, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'effet de cette révocation est suspendu, si dans le délai de trois mois après la réception de la lettre recommandée, l'un au moins des créanciers inscrits justifie avoir introduit une procédure de saisie immobilière à l'encontre du Titulaire et acquitte, en son lieu et place, les redevances ou toutes autres sommes restant dues à la Direction des Finances Publiques.

D) SUSPENSION DES TRAVAUX D'INSTALLATION OU DE L'EXPLOITATION DE L'INSTALLATION DU FAIT DU PROPRIÉTAIRE

Pour permettre la réalisation de travaux par le Propriétaire ou tout autre besoin que le Propriétaire aura à satisfaire, le Propriétaire pourra imposer une interruption de l'exploitation.

Le Propriétaire préviendra le Titulaire dans un délai minimum de six mois.

Les conditions d'interruption de l'exploitation seront établies en concertation entre le Propriétaire et le Titulaire.

Par ailleurs, la clause de step-In suivante est portée à la connaissance du PROPRIÉTAIRE, celle-ci est intégrée dans la seconde A.O.T conclue.

Précision étant ici faite qu'aux termes des extraits relatés, le terme PROPRIÉTAIRE désigne le COLLECTIVITE DE CORSE, le terme GESTIONNAIRE désigne la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BASTIA et le terme TITULAIRE désigne la société dénommée SIRSA 1.

« CLAUSE DE STEP-IN

Dans tous les cas où le TITULAIRE ou ses ayants droits auraient conféré des sûretés à des tiers et/ou financé ou refinancé tout ou partie de la construction du Bâtiment et/ou de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement par crédit ou par crédit-bail, aucune résiliation même amiable ou judiciaire ne pourra intervenir à la requête du GESTIONNAIRE avant la dénonciation à chacun de ces tiers bénéficiaires de telles sûretés, et/ou aux institutions financières ayant financé ou refinancé la construction et l'exploitation du Bâtiment et/ou de la Centrale et/ou aux organismes de crédit-bail, par lettre recommandée avec avis de réception, de la sommation de payer ou d'exécuter qu'il a fait délivrer au TITULAIRE.

Si, dans les deux (2) mois suivant la première présentation de ces lettres recommandées avec accusé de réception, aucun desdits tiers bénéficiaires de telles sûretés, et/ou aucune desdites institutions financières ayant financé ou refinancé la construction et l'exploitation du Bâtiment et/ou de la Centrale et/ou aucun desdits organismes de crédit-bail n'a expédié au GESTIONNAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception également, une lettre l'informant :

- *soit de son engagement à prendre en charge la réparation intégrale des manquements imputables au TITULAIRE dans un délai de six (6) mois au maximum à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée avec avis de réception ;*
- *soit de sa substitution pure et simple dans les droits et obligations du TITULAIRE aux termes de l'A.O.T (qui aura été préalablement acceptée par le GESTIONNAIRE) qui devra réparer intégralement les manquements imputables au TITULAIRE dans un délai de six (6) mois au maximum à compter du transfert de l'A.O.T à son profit ;*

- soit de sa décision de faire remplacer la personne du TITULAIRE au titre de l'A.O.T par un tiers (qui aura été préalablement acceptée par le GESTIONNAIRE) qui devra réparer intégralement les manquements imputables au TITULAIRE dans un délai de six (6) mois au maximum à compter du transfert de l'A.O.T à son profit, la résiliation pourra intervenir.

Pour les besoins de la présente clause, le TITULAIRE notifiera au GESTIONNAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'identité et les coordonnées de l'institution financière ayant financé ou refinancé tout ou partie de la construction du Bâtiment et/ou de la Centrale et des travaux et aménagements de raccordement dans le mois de la signature de l'opération et/ou du financement et/ou du refinancement et/ ou de la convention de crédit.

Dans l'éventualité d'une application du privilège du bailleur, le GESTIONNAIRE renonce au bénéfice du privilège légal prévu à l'article 2332 1° du Code civil et à se prévaloir de celui-ci jusqu'à la date à laquelle les PRETEURS lui auront signifié par écrit que le TITULAIRE a rempli toutes ses obligations au titre de la Convention de Prêt. Le GESTIONNAIRE renonce donc à se prévaloir d'un quelconque droit afférent à la possession ou la propriété des équipements installés par le TITULAIRE. »

SORT DES INSTALLATIONS À LA CESSATION DE L'AUTORISATION

A l'issue de l'autorisation, les installations devront pouvoir être démantelées à la charge du Titulaire ou transférées en pleine propriété au Propriétaire.

Les installations deviendront de plein droit et gratuitement la propriété du Propriétaire, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Le Titulaire s'engage à ce que les installations soient en bon état de fonctionnement.

Les parties conviennent de procéder à un état des lieux des ouvrages et constructions réalisés par le Titulaire douze mois avant la date d'expiration de la présente autorisation pour définir et planifier les éventuels travaux nécessaires au respect des conditions susmentionnées.

SAISIES IMMOBILIÈRES

Dans le cas où, sur le fondement des articles L.2122-7 et L.2122-8 du Code général de la propriété des personnes publiques, un créancier du Titulaire des droits réels entend provoquer la cession forcée de tout ou partie de ces droits, il sera procédé comme il est dit ci-après :

- Le poursuivant avertit l'autorité qui a délivré le titre d'occupation constitutif de droits réels de la publication du commandement valant saisie.
- Cette autorité, dans les vingt jours de la réception de cette lettre, fait publier dans un ou plusieurs journaux d'annonces légales un avis comportant :
 - la localisation et les caractéristiques du bien saisi ;
 - la durée de validité du titre d'occupation restant à courir et les références de ce titre ;
 - le montant et les modalités de paiement de la redevance domaniale fixée par ce titre, ou si les droits réels portent également sur d'autres biens que le bien saisi, la quote-part de cette redevance afférente au bien saisi, laquelle doit être déterminée après avis de l'autorité qui a fixé la redevance ;
 - la mention que la participation à l'adjudication et, le cas échéant, à la surenchère, est subordonnée à l'agrément préalable du postulant par l'autorité qui a délivré le titre d'occupation du domaine public constitutif des droits réels ;

- l'indication de la date limite et de l'adresse à laquelle doit lui être adressée la demande d'agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal et du contenu du dossier à joindre à la demande. Ce dossier doit comporter les éléments exigés par la loi ainsi que l'engagement de payer la redevance mentionnée dans l'avis publié.
- Le silence gardé pendant un délai de trois mois à compter de la date de l'avis de réception de la demande par l'autorité à laquelle elle a été adressée vaut agrément du postulant. Toutefois, seul un agrément exprès peut autoriser, pour le cas où il serait déclaré adjudicataire, à modifier ultérieurement l'utilisation du bien.
- Lorsque les droits réels portent également sur d'autres biens que le bien saisi, l'autorité compétente pour délivrer l'agrément doit notifier à l'avocat du poursuivant, en vue de son insertion dans le cahier des charges de l'adjudication prévu à l'article 688 du Code de Procédure Civile, le montant et les modalités de paiement de la quote-part de la redevance afférente au bien saisi.
- Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle à la conversion de la saisie en vente volontaire.

Le contrat ou le titre d'adjudication qui doit porter mention de l'agrément exprès ou tacite du cessionnaire, emporte à sa date et pour les lieux qu'il concerne substitution de ce dernier dans les droits et obligations afférentes au titre d'occupation du domaine public.

En cas de cession partielle, le contrat ou titre d'occupation d'adjudication emporte soustraction des biens cédés du titre d'occupation du cédant.

A l'expiration de la présente autorisation, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous les privilèges et hypothèques conférés par le Titulaire ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques et pollutions en date du **8 août 2025** est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le PROPRIETAIRE déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

Plan de prévention du risque inondation

Le plan de protection du risque inondation est prescrit dans les zones soumises à un risque d'inondation.

Un plan de protection du risque inondation a été approuvé par arrêté préfectoral et se trouve ci-annexé. Il en résulte que le bien objet des présentes se trouve dans une zone soumise à un aléa inondation par ruissellement et coulée de boue.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Une copie de la cartographie est annexée.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Le titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

Le **BIEN**, objet des présentes, est situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

En zone urbaine, cette obligation s'applique sur l'intégralité des parcelles :

- situées dans des zones délimitées par un plan local d'urbanisme (PLU) rendu public ou approuvé ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée (ZAC) ou à un lotissement ;
- supportant des lieux de résidences démontables ;

- situées dans les communes non dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (le préfet peut porter l'obligation au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres) ;
- supportant la création de campings et parcs résidentiels de loisirs (obligation sur une profondeur de 50 mètres, pouvant être portée à 100 mètres par le maire) ;
- aux abords des installations dans lesquelles des substances, préparations ou mélanges dangereux sont présents dans des quantités telles qu'ils peuvent être à l'origine d'accidents majeurs (obligation sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de la propriété de l'établissement que le préfet peut augmenter, sans toutefois excéder 200 mètres).

Obligation de débroussailler au-delà des limites de sa propriété

Le propriétaire d'un terrain soumis à l'obligation de débroussaillage doit réaliser cette dernière dans le périmètre imposé par la loi, sans tenir compte des limites de sa propriété, conformément à l'article L 131-12 du Code forestier : les travaux à sa charge peuvent en effet aller au-delà des limites de sa propriété et empiéter sur la parcelle voisine, si celle-ci n'est pas bâtie.

Il doit alors :

- informer, par tout moyen permettant d'établir date certaine, le propriétaire du fonds voisin de l'obligation pesant sur ses terrains,
- lui demander l'autorisation de pénétrer sur sa propriété pour les besoins de l'opération,
- l'informer qu'en cas de refus ou à défaut de réponse de sa part dans le délai d'un mois, l'obligation de débroussaillage sera transférée à sa charge. Le maire devra en être informé.

Le propriétaire voisin peut aussi proposer d'assurer lui-même la réalisation des travaux de débroussaillage sur sa propre parcelle à ses frais.

En cas de superposition d'obligations légales de débroussaillage portant sur deux parcelles voisines, toutes deux bâties, l'article L 131-13 du Code forestier précise que chaque propriétaire débroussaillera son propre terrain du moment qu'il est lui-même soumis à cette obligation. S'il ne l'est pas, l'obligation revient au propriétaire de la construction la plus proche de la limite de la parcelle voisine.

Si le propriétaire voisin est inconnu, la commune y pourvoit d'office, se doit de rechercher son identité par tous moyens, et de le mettre en demeure par le biais d'une notification en mairie. La commune pourra éventuellement acquérir le bien sans maître pour prendre elle-même en charge l'obligation de débroussaillage.

Les parties attestent être informés du fait que le BIEN est soumis à une obligation légale de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

Il est convenu entre les parties que cette charge est transférée entre les mains du TITULAIRE.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Un état hypothécaire obtenu à la date du 11 juillet 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le PROPRIETAIRE déclarent que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

IMPÔTS ET FRAIS

Le Titulaire supportera tous les frais inhérents à la présente autorisation ainsi que tous les impôts, et notamment l'impôt foncier auxquels seront assujettis les immeubles bâtis qui seront exploités en vertu de la présente autorisation.

Le Titulaire fera, en outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles prévue par l'article 1406 du Code Général des Impôts.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

La présente autorisation sera soumise à la formalité fusionnée dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

DÉCLARATION FISCALE

Le droit fixe de 125 euros sera exigible conformément à l'article 1048 ter 1° du Code général des impôts.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

La contribution de sécurité immobilière fixe représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 881 C 15° du Code général des impôts s'élève à :

Type de contribution	Montant
Contribution de sécurité immobilière fixe	15 euros

ÉLECTION DU DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de tout ce qui s'y rattache, les parties font élection de domicile en l'office du notaire soussigné.

JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre le Titulaire et le Propriétaire au sujet de l'exécution ou de l'interprétation de la présente autorisation seront de la compétence du tribunal administratif de BASTIA.

CLÔTURE

Une copie authentique de l'acte et ses annexes sera adressée au Propriétaire.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs

nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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 de la redevance.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

CONVENTION DE TRANSFERT DE GESTION DU COMPLEXE SPORTIF DE L'ARINELLA

Les soussignés :

La Collectivité de Corse dont le siège social est 22 cours Grandval - 20000 AIACCIU représentée par M. Gilles Simeoni, Président du Conseil exécutif de Corse agissant en vertu de la délibération n° 25/025 CP de la Commission Permanente du 26 mars 2025, à signer la présente convention, ci-après dénommée « LE PROPRIÉTAIRE ».

D'une part,

ET :

La Communauté d'Agglomération de Bastia représentée par M. Louis Pozzo Di Borgo, Président de la Communauté d'Agglomération de Bastia agissant en vertu de la délibération du 19 décembre 2022, à signer la présente convention, ci-après dénommée « LE BÉNÉFICIAIRE »

D'autre part,

- VU** le Code général des collectivités territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie, et notamment les articles L. 4424-1 à L. 4424-5, alinéa 1^{er}, issu de l'article 51 de la loi n° 91-428 du 13 mai 1991 dispose que la Collectivité territoriale de Corse finance, construit, équipe et entretient les collèges, lycées
- VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L. 2123-3 à L. 2123-6, L. 2123-7 autorisant la superposition d'affectations compatibles du domaine public et R. 2123-9 à R. 2123-14,
- VU** l'article L. 1111-4 du CGCT la compétence en matière de sport est une compétence partagée entre les communes, les départements, les régions et les collectivités à statut particulier,

PRÉAMBULE

L'Etat a transféré la compétence des collèges et lycées de l'État aux Départements et aux régions par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 complétée par la loi n° 83-663 du 22 juillet 1983. Dans ce cadre la Collectivité de Corse a récupéré les compétences collèges et lycées et s'est retrouvée gestionnaire des bâtiments et installations visées.

Les installations du complexe sportif dit « de l'Arinella », rattaché aux lycées techniques Paul Vincensini et Professionnel Fred Scamaroni de Bastia, sont utilisées à la fois par les Lycées sus-cités et des associations via des conventions tripartites CdC/CAB/association.

La gestion du complexe est assumée par la Communauté d'Agglomération de Bastia dans la continuité d'une convention CAB/CTC en date du 12 décembre 2006.

Ce mode de gestion s'avère lourd et ne facilite pas l'entretien et la mise à niveau des installations. De plus, le complexe ne répond plus aux normes de sécurité, d'accessibilité et aux besoins des usagers. La CAB porte un projet ambitieux de rénovation et de développement de cette structure, aussi, les deux collectivités souhaitent transférer la gestion de ce complexe sportif de la Collectivité de Corse à la Communauté d'Agglomération de Bastia.

IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

ARTICLE 1^{er} : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de formaliser le transfert de gestion du complexe sportif de l'Arinella sis sur la commune de Bastia à la Communauté d'Agglomération de Bastia afin de rénover et développer ce lieu, de maintenir en faveurs des collèges et lycées un accès prioritaire pendant le temps scolaire pour les activités d'enseignements d'EPS, de conclure des conventions avec les collèges et lycées de Corse mais également avec les associations sportives qui utilisent les installations hors temps scolaires.

ARTICLE 2 : Désignation des lieux occupés

Un complexe sportif d'une superficie de 27 710 m² tel que figurant sur le plan en ANNEXE 1 située sur la commune de BASTIA, constituant la parcelle cadastrée BE 122.

L'état des lieux est détaillé en ANNEXE 2.

ARTICLE 3 : Obligation du bénéficiaire

La personne publique bénéficiaire, soit la CAB :

- doit maintenir pendant toute la durée du transfert de gestion le caractère de domanialité publique attaché à la dépendance transférée ;
- jouit de l'immeuble conformément à sa destination ;

Accusé de réception en préfecture
02A-200076958-20251112-2025-13319-CC
Date de réception préfecture : 12/11/2025

- assume toutes les responsabilités sur l'emprise transférée ;
- accomplit tous les actes de gestion sur l'emprise transférée et peut si cela est justifié accorder dans les limites de la durée du transfert de gestion des autorisations d'occupation temporaires constitutives de droits réels, en application des articles R. 2122-12 et R. 2122-15 ;
- perçoit à ce titre les produits des redevances d'occupation et en assure le recouvrement.

La CAB occupe sous sa responsabilité, le complexe sportif de l'Arinella sis sur la commune de Bastia attribué par la présente convention. Elle est seule responsable à l'égard des tiers, usagers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont elle a la charge.

La CAB s'engage à ne pas changer la destination des lieux et installations : l'enseignement, l'entraînement et la pratique de sports.

Toute activité différente de celles prévues à la convention est interdite sous peine de résiliation de cette dernière. Aucune autre activité connexe ou complémentaire ne sera admise sans l'accord préalable et écrit de la CdC et qui sera formalisé par avenant.

La CAB s'engage à assurer, durant toute la durée de la convention :

- la maîtrise d'ouvrage des travaux de restauration du complexe sportif et à maintenir les espaces occupés,
- l'aménagement des emprises destinées à être fréquentées par le public ou les scolaires,
- la prise en charge des frais liés à la surveillance et à l'entretien du bien, la maintenance, les frais d'impôts et charges.

Par ailleurs, la CAB s'engage à :

- Respecter la destination des espaces qui lui sont transférés et ne peut modifier en tout ou partie cette destination ou procéder des aménagements à caractère immobilier, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune industrie ni aucun commerce ;
- Assumer la bonne conservation du complexe sportif, propriété de la CdC, avec une programmation des interventions de travaux d'entretien, de maintenance et d'aménagement pour le développement des activités ;
- Gérer les procédures associant les services de l'Etat compétents ;
- Réserver un accès prioritaire aux collèges et lycées pendant le temps scolaire pour les activités d'enseignements d'EPS ;
- Conclure des conventions avec les associations sportives utilisant les installations hors temps scolaire ;
- Accueillir le public tout au long de l'année en dehors du temps scolaire (en définissant des plages horaires d'ouverture/fermeture sur l'année ;
- Réaliser et diffuser des outils de communication ;
- Assurer la maintenance technique de tous les équipements des espaces occupés afin qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont dédiés ;
- Renouveler lesdits équipements si nécessaire (matériel de diffusion, mobilier...) avec l'accord préalable de la CdC ;
- Aménager, si nécessaire, des espaces d'accessibilité au complexe sportif, notamment pour les personnes à mobilité réduite avec l'accord préalable de la CdC et des services de l'État en application des dispositions réglementaires applicables ;
- Vérifier les éventuelles installations mises en place pour la sécurité des scolaires et

Accusé de réception en préfecture
02A-200076958-20251112-2025-13319-CC
Date de réception préfecture : 12/11/2025

particuliers au moins une fois par an.

L'occupation des lieux sur les emplacements autorisés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité et à la santé publique, notamment la réglementation relative aux établissements recevant du Public (ERP).

La CAB supporte toutes les périodes de travaux de développement ou d'entretien qu'elle pourrait réaliser et qui pourraient contrarier l'exploitation de l'espace transféré.

ARTICLE 4 : Obligation du propriétaire

La personne publique propriétaire soit la CdC :

- ne contrôle pas l'utilisation et la gestion par le bénéficiaire du bien transféré, mais s'assure que durant le transfert le caractère de domanialité publique reste bien attaché à l'emprise ;
- dispose de la faculté de reprendre gratuitement le bien dès que le bénéficiaire met fin à l'affectation qui avait justifié le transfert de gestion.

La CdC s'engage à :

- Transférer à titre gracieux la gestion du complexe sportif de l'Arinella sis sur la commune de Bastia.
- Vérifier le bon entretien du complexe sportif en se réservant le droit de procéder à des contrôles.

ARTICLE 5 : Durée de la convention

La présente convention a une durée de 20 ans à compter de la date de sa notification, sauf dénonciation expresse adressée trois mois avant, par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée et accusé de réception. Cette durée pourra être prolongée par voie d'avenant dans les conditions prévues à l'article 8 de la présente.

ARTICLE 6 : Responsabilités et assurances

6-1 : Responsabilités

Le Bénéficiaire est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés conformément, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- ☐ aux bâtiments, aux espaces occupés et à leurs dépendances,
- ☐ aux biens d'équipement, matériels de toute nature,
- ☐ aux personnes physiques notamment usagers publics ou scolaires des espaces.

La CdC est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel présents dans l'espace transféré à la CAB ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux

Accusé de réception en préfecture
02A-200076958-20251112-2025-13319-CC
Date de réception préfecture : 12/11/2025

scolaires, particuliers du complexe sportif ou aux personnels employés par la Collectivité de Corse.

La CAB devra également informer sans délai la CdC de tout sinistre ou dégradation dont elle aura eu connaissance et impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour la CdC de ce sinistre.

6-2 : Assurances :

La CAB doit contracter dès l'effectivité du transfert de gestion opéré par la CdC, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers.
- Un contrat d'assurance MULTIRISQUE incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient avec abandon de recours contre la CdC et ses assureurs.

Les attestations d'assurance devront être transmises annuellement à la CdC.

ARTICLE 7 : Communication

Les parties s'engagent à faire figurer de manière lisible leurs logos sur les opérations et tous les documents établis dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 8 : Révision de la convention

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant dans le respect des principes définis à l'article 1.

ARTICLE 9 : Résiliation de la convention

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une des obligations résultant de la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de six mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

La présente convention pourra également être résiliée pour motif d'intérêt général.

À la date de la fin de la convention, quelle qu'en soit la cause, la commune n'a droit à aucune indemnité d'aucune sorte.

Accusé de réception en préfecture
02A-200076958-20251112-2025-13319-CC
Date de réception préfecture : 12/11/2025

ARTICLE 10 : Recours

Tout différend qui naitrait de l'exécution de l'interprétation de la présente convention devra faire l'objet d'une tentative de conciliation à l'amiable entre les parties. En cas de désaccord persistant entre la Collectivité de Corse et la CAB, le Tribunal administratif de Bastia sera seul compétent pour trancher les litiges.

Fait à BASTIA, le 21/10/2025

En deux exemplaires originaux



Le Président du Conseil Exécutif
de Corse
Gilles SIMEONI



Commune :
BASTIA

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Cet extrait de plan vous est délivré par :

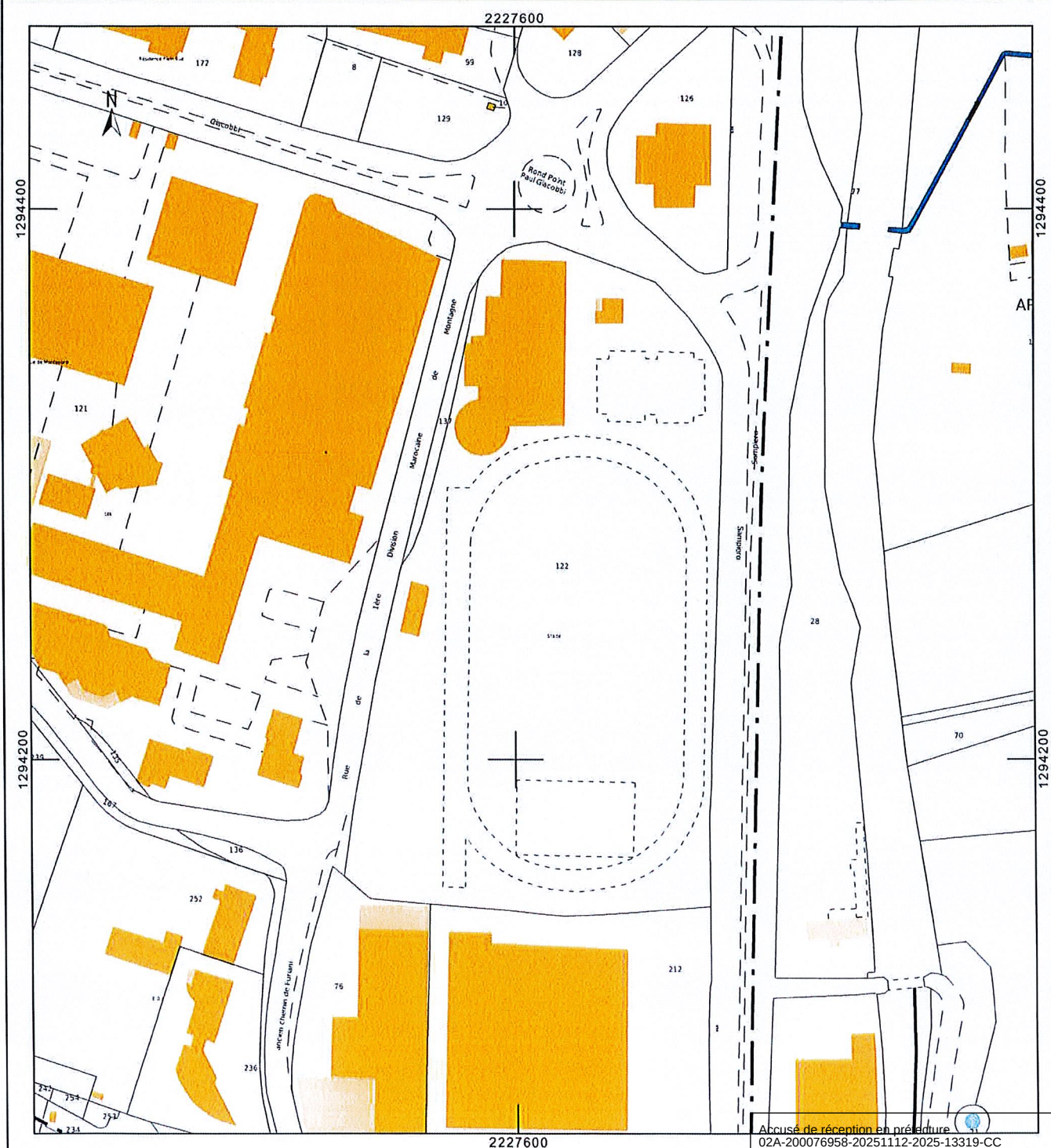
cadastre.gouv.fr

Section : BE
Feuille : 000 BE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 07/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques



Accusé de réception en préfecture (31)
02A-200076958-20251112-2025-13319-CC
Date de réception préfecture : 12/11/2025

G1 Lpdx