

Le 23 mars 2017

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA HAUTE-CORSE
PÔLE D'ÉVALUATIONS DOMANIALES
SQUARE SAINT VICTOR
CS 50 110
20 291 BASTIA CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Marie Françoise VERDI
Téléphone : 04.95.32.88.21
Courriel : marie-francoise.verdi@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. à rappeler : LIDO 2016-086V0481

Madame la Directrice Départementale des
Finances Publiques de la Haute-Corse

à

Madame La Chargée des opérations foncières
Office Foncier de la Corse
Immeuble Le Régent
1 avenue Eugène Macchini
20 000 AJACCIO

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON ET TERRAINS

ADRESSE DU BIEN : CENTURI – HAMEAU DE CANNELLE

VALEUR VÉNALE : La valeur mentionnée dans la déclaration d'aliéner, soit un million d'euros, n'est pas supérieure à la valeur vénale.

1 – SERVICE CONSULTANT :	OFFICE FONCIER DE LA CORSE
<i>AFFAIRE SUIVIE PAR :</i>	Julia DA COSTA -TRAMU
2 – Date de consultation :	03/11/2016
Date de réception :	03/11/2016
Demande de renseignements	23/11/2017
Date de visite :	05/01/2017
Date de constitution du dossier	08/03/2017
“en état”	

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Achat par l'Office Foncier d'une maison ayant un caractère historique, patrimonial et culturel particulièrement remarquable.

Un droit de préemption urbain renforcé a été instauré sur ce bien.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

→ **MAISON** située sur la parcelle cadastrée A 1196p, parcelle située en zone UB au PLU de la commune.

La parcelle A 1196 d'une superficie de 3 159 m² a fait l'objet d'une division [cf document d'arpentage dont la somme des surfaces (3 177 m²) est légèrement supérieure à la surface portée au cadastre (3 159 m².)].

- la partie de la parcelle englobant la maison principale, d'une superficie de 2 446 m², objet de l'évaluation.
- le surplus de 731 m², conservé par les vendeurs.

→ **Descriptif :**

La maison principale, objet de l'évaluation correspond dans l'état descriptif de la propriété au bâtiment A.

Elle se compose : (conformément à l'état descriptif fourni le 8 mars 2017)

- D'un rez-de-chaussée d'une surface habitable de 266,93 m²
- D'un étage d'une surface habitable de 160,16 m².
- De combles d'une surface habitable de 59,78 m² et d'une surface correspondant à une hauteur <1m80, de 92,39 m².

Soit une surface habitable totale de 486,87 m² et une surface annexe de 92,93 m².

→ **État des aménagements :**

- Le bâtiment est dans un état correct.
- Cf également l'état des diagnostics.

→ **PARCELLE A 1192**, d'une superficie de 7 906 m².

Parcelle en nature de maquis attenante à la maison, séparée par un chemin de service.

Parcelle située en zone N1 au PLU de la commune : zone naturelle dans laquelle sont interdites toutes les constructions autres que :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

→ **TOUR CARREE**, d'une superficie de 7,06 m², sans aménagement.

5 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode : par comparaison.

La valeur vénale du bien libre de toute occupation, mentionnée dans la déclaration d'aliéner, soit Un million d'euros (1 000 000 €) n'est pas supérieure à la valeur vénale.

6 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an.

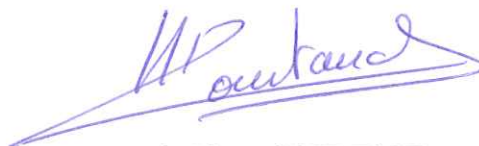
7 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
La Responsable du Pôle Gestion Publique



Marie-Pierre COURTAUD

**CONVENTION DE PORTAGE
ENTRE
LA COLLECTIVITE DE CORSE
ET L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE**

Entre :

La Collectivité de Corse, dont l'adresse est Hôtel de la Collectivité 22, cours Grandval 20000 AJACCIO.

Représentée par le Président du Conseil Exécutif, Gilles SIMEONI, dument habilité par la délibération de l'Assemblée de Corse « ***** » en date du ** juillet 2020,
Ci-après désigné par la « Collectivité ».

D'une part,

Et :

L'Office Foncier de la Corse, Etablissement Public à caractère industriel et commercial conformément aux dispositions de l'article 148 de la loi n° 214-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR », créé par délibération de l'Assemblée de Corse N°14/093 AC en date du 17 juillet 2014, dont le siège est situé à AJACCIO (20000), 22 cours Napoléon.

Représenté par son Président, Monsieur Jean-Christophe ANGELINI, régulièrement désigné à cette fonction suivant arrêté numéro ARR1800005 CE en date du 4 janvier 2018, du Conseil Exécutif de Corse,

Et son Directeur Général, Monsieur Jean-Charles VALLEE, régulièrement désigné à cette fonction suivant arrêté ARR1500124 CE du 16 janvier 2015, ARR1502167 CE du 21 avril 2015, ARR1600301 CE du 23 février 2016,

D'autre part.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

PREAMBULE

La Commune

L'Office Foncier de la Corse

Le Projet

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 01 - Objet de la convention

Article 02 - Périmètre d'intervention

Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Office Foncier de la Corse

Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

Article 05 - Transmission de données

Article 06 - Dispositif de suivi

Article 07 - Contentieux

CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE

Article 08 - Modalités d'acquisition

Article 09 - Prix d'acquisition

Article 10 - Durée du portage

Article 11 - Taux d'actualisation - Modalités de calcul

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis

Article 13 - Assurance

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

Article 14 - Engagement de rachat des biens acquis

Article 15 - Choix des opérateurs

Article 16 - Conditions juridiques de la revente

Article 17 - Détermination du prix de cession

Article 18 - Paiement du prix lors de la revente

Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

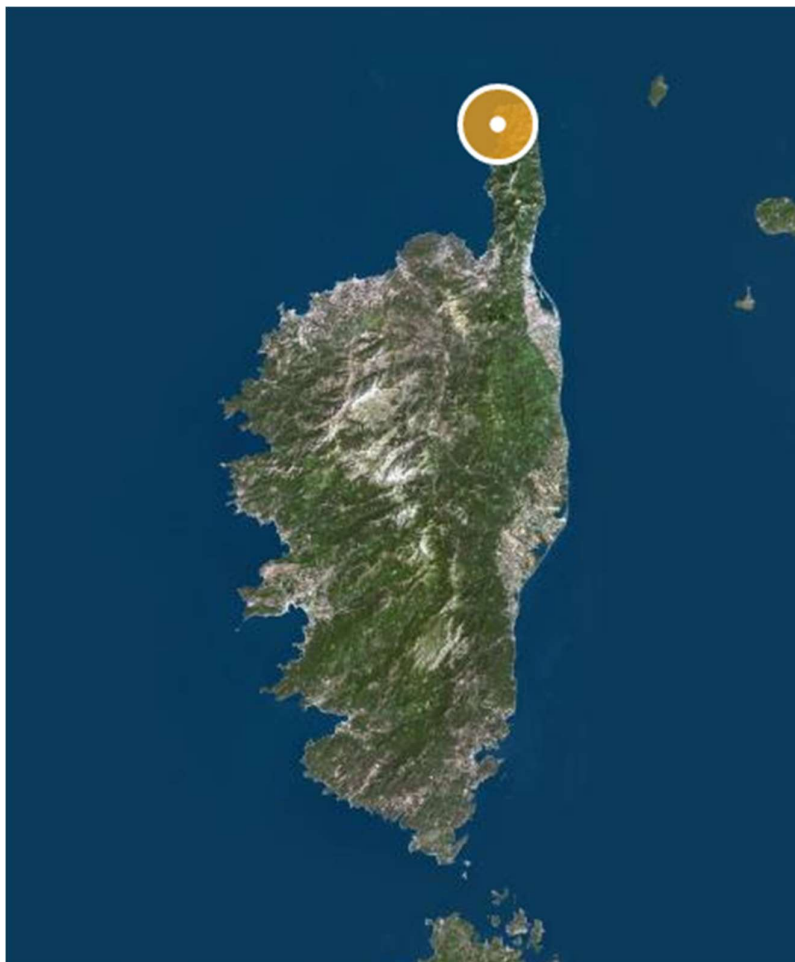
PREAMBULE

La Commune de CENTURI

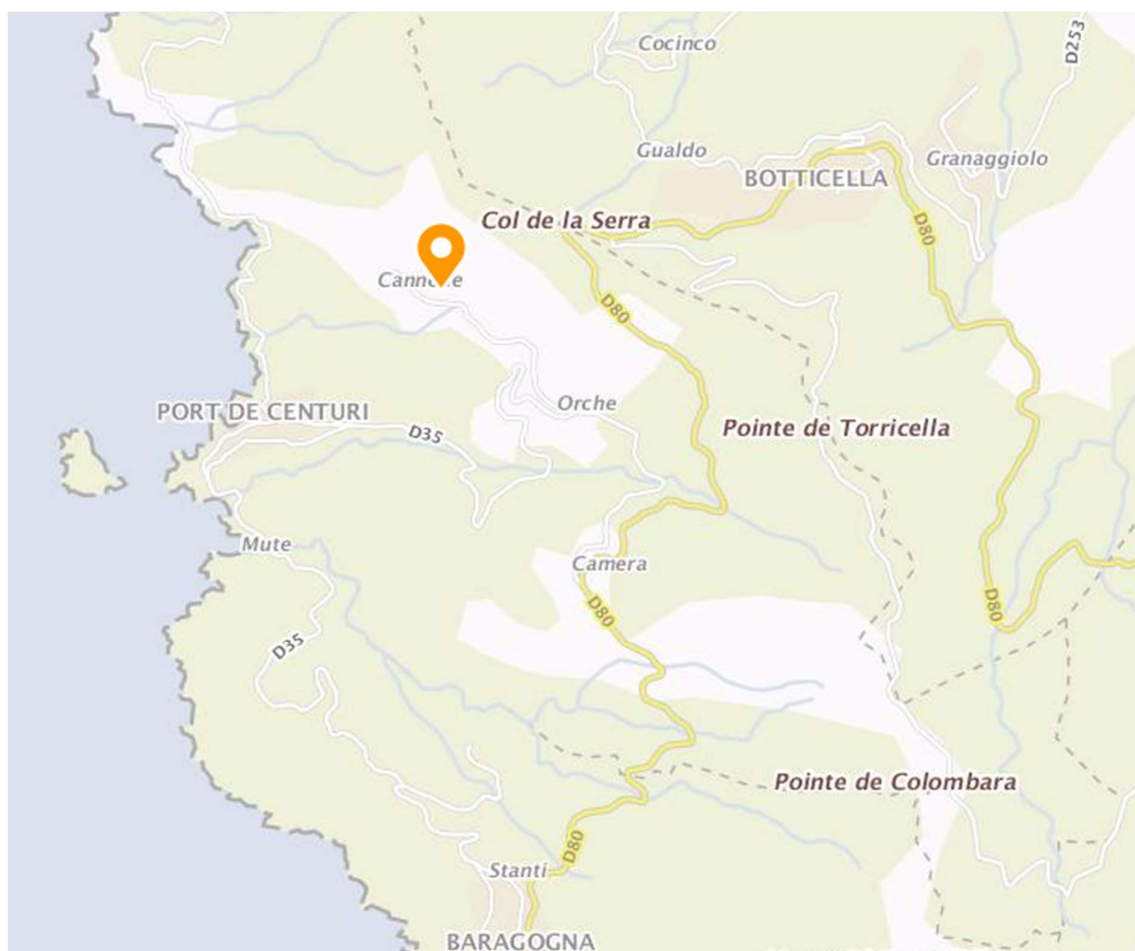
La commune de Centuri est une commune de Haute-Corse, située sur dans le Cap Corse. Elle appartient à la communauté de communes du Cap Corse.

La commune est l'un de points les plus touristiques du Cap Corse.

Localisation de la commune de Centuri en Corse :



Localisation du projet sur la Commune :



L'Office Foncier de la Corse

La délibération de l'Assemblée de Corse N°14/093 AC en date du 17 juillet 2014, portant création de l'Office Foncier de la Corse définit ses missions et ses conditions générales d'action. L'Office Foncier de la Corse est un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

L'Office Foncier de la Corse intervient en amont des projets des collectivités et de leurs groupements, en anticipant les acquisitions foncières nécessaires à leur réalisation, et en assurant le portage éventuel.

Cet établissement est compétent sur l'ensemble du territoire de l'île pour :

- La mise en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte de priorités définies par les programmes locaux de l'habitat et la politique régionale du foncier et de l'habitat de la Collectivité Territoriale de Corse. Il peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces dans le cadre de conventions.
- La réalisation pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse ou toute autre personne publique dans le cadre des missions prévues au second alinéa de l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales de toutes acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L.221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même code disposant :
« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».
- La réalisation de toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article, des biens fonciers ou immobiliers acquis sachant que les biens acquis par l'établissement ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail. Les acquisitions et cession foncière et immobilières réalisées par l'établissement pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse ou d'une autre personne publique sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités.
- Pour exercer, pour la réalisation de ses missions et par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorités définis, dans les cas et conditions prévus par le code de l'urbanisme ainsi qu'au 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime et agir par voie d'expropriation.

Le respect de ces objectifs par la Collectivité ou les opérateurs qu'elle désignera sera assuré au moyen de clauses et/ou d'un cahier des charges inclus aux actes de cession conclus par l'OFC précisant la nature des contraintes imposées.

Le Projet

La commune de Centuri a sollicité l'Office Foncier de Corse pour l'acquisition de la parcelle A1196 sise à Cannelle, sur laquelle est situé le château Stoppielle. Il s'agit d'une maison d'Américain qui est iconographiquement très intéressante, chargée en significations symboliques sur la thématique particulière des Corses enrichis aux Amériques.

La commune souhaitait, eu égard au caractère historique, patrimonial et culturel particulièrement remarquable de l'immeuble ancien bâti sur ladite parcelle, faire de ce bien un élément fondamental de sa politique d'aménagement foncier au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, un élément d'attractivité économique, notamment dans le but d'organiser sur place une activité économique fondée sur le tourisme vert, culturel et patrimonial, l'installation de locaux de recherche scientifique et d'excellence dans le domaine de l'environnement marin, ainsi que la préservation et la mise en valeur de l'espace naturel et du patrimoine bâti remarquable qui s'y trouve implanté, et qui constitue l'une des caractéristiques propres de la microrégion du Cap Corse.

Une promesse de vente portant sur ce bien a été conclue le 3 novembre 2016 par les consorts MARTEGOUTE et SALAMON, propriétaires indivis d'un ensemble immobilier comprenant les parcelles A 1192 et A 1196, avec la SCI HEYRAULT.

Par délibération n°17/01 en date du 11 janvier 2017, la commune de Centuri a instauré le droit de préemption renforcé sur la parcelle cadastrée n° A 1196 de son territoire.

Par délibération n°17/02 du 11 janvier 2017, la commune de Centuri a délégué le droit de préemption renforcé à l'Office Foncier de Corse (ci-après OFC).

Par délibération n°CA-2017-08 du 27 mars 2017, le Conseil d'administration de l'OFC a approuvé l'acquisition de la parcelle A 1196 par voie de préemption et chargé le Président de l'OFC de mettre en œuvre la décision de préemption telle qu'approuvée par le Conseil d'administration.

Par décision en date du 2 mai 2017, le Président de l'OFC a adopté une décision de préemption portant sur la parcelle A 1196. Comme la décision du 2 mai comportait une erreur matérielle sur l'identité du vendeur, une nouvelle décision a été prise le 3 mai 2017.

La SCI HEYRAULT (ci-après la SCI), en qualité d'acquéreur évincé, a formé une requête tendant à l'annulation de la délibération du 27 mars 2017, ainsi que des décisions du 2 et du 3 mai 2017.

Par un jugement en date du 17 juillet 2018, le Tribunal administratif de Bastia a annulé la délibération du 27 mars 2017, ainsi que les décisions de préemption des 2 et 3 mai 2017.

Par un recours enregistré par le greffe de la Cour administrative d'appel de Bastia le 17 septembre 2018, il a été relevé de ce jugement par l'OFC, qui considère que les décisions susvisées se rapportant à la préemption, étaient fondées sur des motifs justifiés en fait et en droit.

L'OFC considérait que l'appréciation juridictionnelle portée par les premiers juges pourrait être remise en cause et lui permettre d'acquérir le bien par cette voie.

Par ailleurs, l'OFC estimait que la promesse de vente initialement conclue avec la SCI était caduque et ne pourrait en tout état de cause faire l'objet de réitération. L'OFC s'est rapproché des propriétaires indivis du bien en vue de procéder à une acquisition amiable.

Pour sa part, la SCI considérait que la décision de préemption était illégale et lui a fait perdre

la possibilité d'acquérir le bien, pour lequel une promesse de vente avait été signée, outre le fait qu'elle a dû exposer des frais au titre de la recherche du bien, de la constitution de la SCI familiale dans ce but ainsi que dans le cadre des actions en justice. Par ailleurs l'appel n'étant pas suspensif, la SCI considérait que la promesse de vente devrait être réalisée. La SCI envisageait en conséquence de poursuivre l'OFC sur le terrain de la responsabilité délictuelle, sans préjudice des actions qu'elle pourrait mener pour obtenir la réalisation de la vente objet de la promesse de vente initiale.

Afin de mettre un terme à leurs différends, l'OFC et la SCI se sont rapprochés afin de conclure un protocole transactionnel fondé sur les articles 2044 et 2052 du Code civil. Ce protocole n'emporte aucune reconnaissance d'une faute de l'OFC et a été signé le 12 février 2020.

L'OFC s'est désisté du recours en appel formé devant la cour administrative d'appel de Marseille à l'encontre du jugement du 17 juillet 2018 du Tribunal administratif de Bastia le 20 mars 2020.

La commune de Centuri n'étant plus en capacité de solliciter l'Office Foncier de la Corse pour l'acquisition et le portage des parcelles A1192 et A1196 supportant le Château de Stoppielle, la Collectivité de Corse, eu égard aux caractéristiques du biens citées ci-dessus, propose de reprendre ce projet d'acquisition à l'amiable et de portage par le biais de l'Office Foncier de la Corse.

Les consorts Martegoute et Salamon sont vendeurs au prix de 1 100 000,00€. Ce prix correspond à la valeur vénale fixée par France Domaine dans son avis en date du 23 mars 2017 et prorogé le 3 décembre 2019, augmenté de 10%.

La durée de portage sollicitée est de 5 ans.

La Collectivité a saisi l'O.F.C. afin d'être accompagné dans l'engagement d'une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs des productions souhaitées par la Collectivité.

La Collectivité de Corse a approuvé la saisine de l'Office et l'acquisition par le biais de l'Office par délibération de l'Assemblée de Corse n°AC**** « Demande d'intervention de l'Office Foncier de la Corse » en date du ** juillet 2020 ;

CELA EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 01 - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'O.F.C. en vue de la réalisation du projet défini en préambule ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'Office Foncier de la Corse seront revendus ;
- à préciser les modalités d'intervention de l'O.F.C.

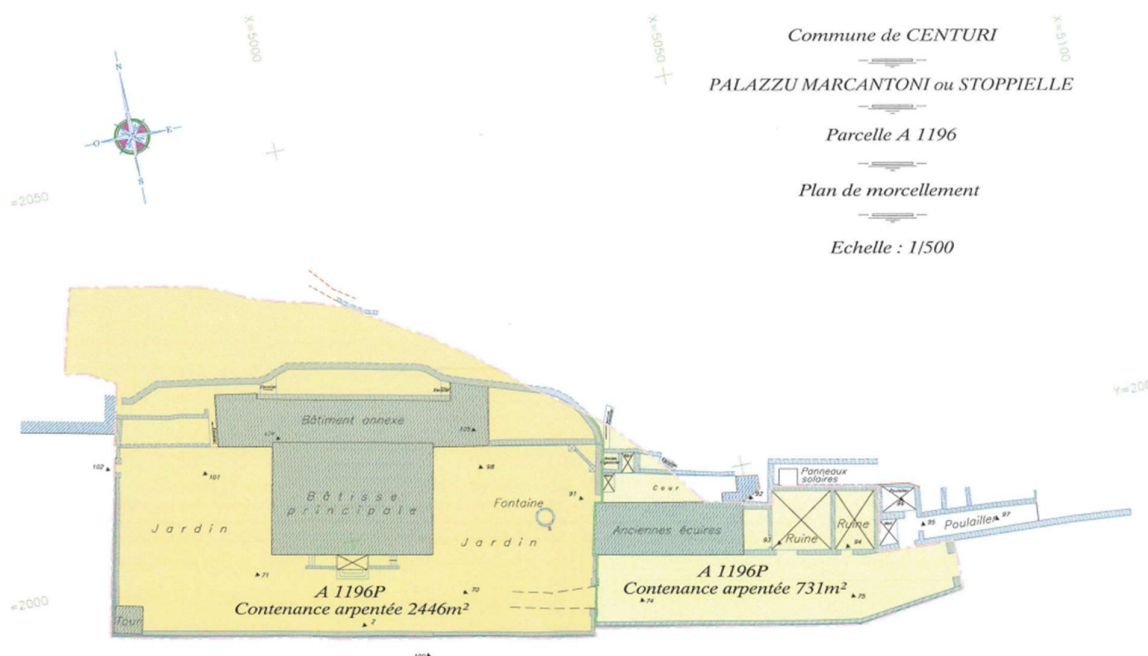
La Collectivité confie à l'Office Foncier de la Corse la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini en préambule sur le secteur opérationnel désigné à l'article 02 ci-après. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

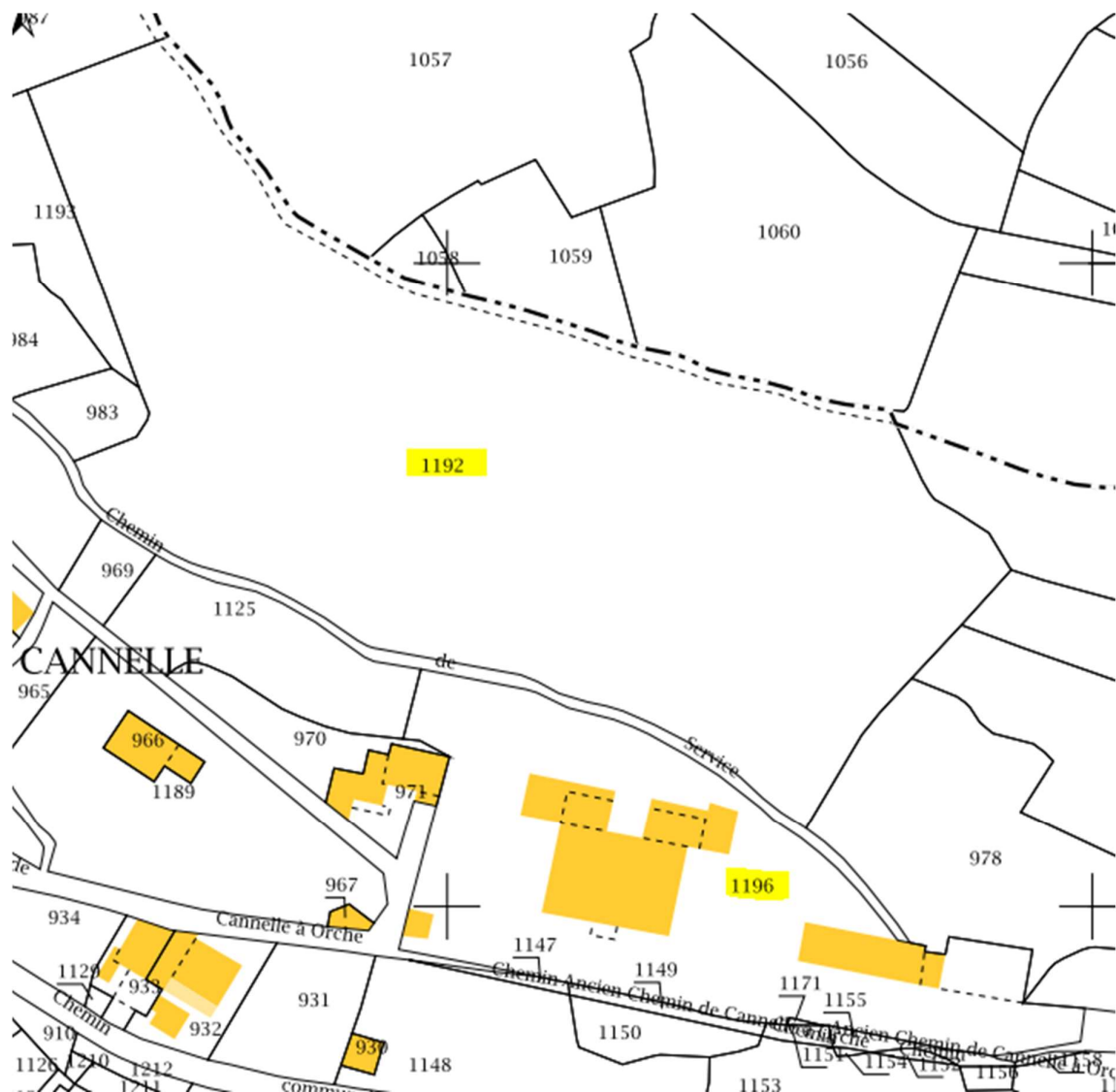
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption et expropriation);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;

Article 02 - Périmètre d'intervention

Sur le périmètre défini ci-après, l'O.F.C. est autorisé à acquérir :

- la parcelle n°A1196 sise à Cannelle, pour partie c'est-à-dire la totalité de la zone jaune foncé du plan ci-dessous, la partie jaune pâle n'étant pas vendue) et la parcelle A1192.





Article 03 - Études préalables et engagement financier de Office Foncier de la Corse

a) Ingénierie et études préalables

L'O.F.C. met à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et/ou son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique. Ces études concernent notamment des études de site, études urbaines, études de faisabilité, de pré-programmation, études d'analyses techniques, expertises ponctuelles...

Cette mission aura pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...) et pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- assistance générale pour la réalisation de l'étude ;
- assurer l'organisation des études amont (rédaction de cahier des charges...) ;
- accompagnement dans le choix du prestataire ;

- coordination de l'étude ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation financière au coût global de l'étude.

Les modalités de réalisation des études seront appréciées par l'O.F.C. au regard des projets des collectivités. Sont exclus de la présente mission :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés ;
- La conclusion de marchés publics tendant à la réalisation d'études.

Le montant de ses études ne pourra excéder 200 000 € TTC (deux cent mille euros toutes taxes comprises).

b) Engagement financier

L'engagement financier de l'O.F.C. au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

L'engagement financier de l'O.F.C. pourra également concerner les études définies au a) ci-dessus qui accompagnent la décision du porteur de projet. De manière générale, ces dépenses ne pourront pas être imputées sur le prix de revente des biens acquis.

Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

La présente convention de portage prend effet à compter de la date de sa signature. Elle prend fin à l'achèvement de la durée de portage foncier du dernier bien acquis en exécution des présentes. La durée maximum de portage est fixée à 5 (cinq) ans à compter de la date d'acquisition des parcelles cadastrées A1196 et A1192.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou du conseil d'administration de l'O.F.C. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé ou d'un

acte extra judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier recommandé ou après l'accomplissement de cet acte.

Il sera alors procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'O.F.C. à un inventaire des pièces du dossier. Les pièces principales du dossier seront remises à la Collectivité dans les 6 mois de la prise d'effet de la résiliation.

La Collectivité sera tenue de racheter le bien acquis par l'O.F.C. dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 19 des présentes. Au besoin, il pourra être fait application des mesures prévues à l'article 21.

S'il n'a pas été procédé à l'acquisition, la Collectivité pourra être tenu de rembourser à l'O.F.C. l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées à cet établissement.

Article 05 - Transmission de données

a) Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'O.F.C. l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'O.F.C. dans un format interopérable.

b) Autres documents

La Collectivité s'engage à transmettre à l'O.F.C. tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 06 - Dispositif de suivi

L'O.F.C. fera parvenir annuellement à la Collectivité le bilan de l'acquisition ainsi que le suivi du prix de revient.

Sur sollicitation de l'O.F.C. ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Article 07 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal administratif de Bastia.

CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE

Article 08 - Modalités d'acquisition

Sur la parcelle définie à l'article 2 de la présente convention, l'O.F.C. s'engage à acquérir l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet arrêté par voie amiable.

Article 09 - Prix d'acquisition

L'acquisition effectuée par l'O.F.C. se déroulera selon les conditions évoquées dans la présente convention, au prix total de 1 100 000,00€, soit 10% au-dessus de la valeur vénale fixée par France Domaine dans un avis en date du 23 mars 2017 et prorogé le 3 décembre 2019.

Article 10 - Durée du portage

La durée maximum de portage est de 5 (cinq) ans.

Cette durée commencera à courir à compter de la signature de l'acte authentique d'achat.

Cette durée s'achèvera à compter de la signature de l'acte authentique de revente.

Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Le bien acquis par l'Office Foncier de la Corse pour le compte de la Collectivité fera l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 1% hors taxes par an du montant de l'acquisition hors frais annexes pour les opérations de centre/bourg/ville.

Le taux d'actualisation est décompté au jour le jour et appelé une fois, à la fin du portage du bien objet des présentes.

Si jamais le taux d'actualisation devait être diminué, le nouveau taux serait automatiquement appliqué au bien en portage à compter du 1er janvier suivant la décision de changement du taux. Si jamais le taux d'actualisation devait être augmenté, le nouveau taux ne serait pas appliqué.

En outre en cas de prorogation de la durée de portage, et sauf avenant justifié par des conditions particulières, un taux de portage égal à 5% par an du prix d'achat du bien sera appliqué.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis

Le bien est remis en l'état à l'O.F.C. qui en a la jouissance dès qu'il en devient propriétaire.

La Collectivité s'engage à afficher sur le bien objet de l'acquisition le support fourni par l'Office Foncier de la Corse, informant que le bien a été acquis par l'O.F.C. pour le compte de la collectivité.

Cette mise en gestion autorise l'O.F.C. à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupant, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

L'O.F.C. acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

a) Bien occupés au moment de l'acquisition ou en cours de portage

Gestion des locations et occupations

La Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'O.F.C. assure le portage. Elle assure les relations avec les locataires et occupants.

Cessation des locations et occupations

L'O.F.C. est chargé de la libération du bien. L'O.F.C. appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'O.F.C. mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité. En particulier, la Collectivité et l'O.F.C se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'O.F.C. et intégrées dans le prix de revient du bien.

b) Mises en locations

La Collectivité ayant en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les baux seront conclus de manière tripartite entre la Collectivité, l'O.F.C. et le locataire, sur proposition de la Collectivité.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « Les dispositions de l'article 10 (de cette même loi), de l'article 15 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe I et des paragraphes b et c de l'article 17 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ». Il s'agit essentiellement :

Pour l'article 10, de la durée du bail

Pour l'article 15 I, alinéas 1 et 5, de la justification du congé donné par le bailleur à l'expiration du bail

Pour l'article 15 II, du droit de préemption du locataire en cas de vente du logement

Pour l'article 15 III, du congé si le locataire a plus de 70 ans et des ressources inférieures à 1,5 fois le SMIC Pour l'article 17 b), des règles de fixation du montant du loyer

Pour l'article 17 c), des conditions de réévaluation du montant du loyer au renouvellement du contrat ;

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet. Dans cette hypothèse, la Collectivité devra s'acquitter des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

c) Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

L'O.F.C. est tenu à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer ou couper des arbres morts ;
- conserver le bien en état de propreté.

d) Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'O.F.C. en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation.

La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'O.F.C. de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 13 - Assurance

L'O.F.C. assure sa garantie en responsabilité civile concernant le bien en portage. Aussi, il lui appartient d'assurer les dommages au bien.

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

Article 14 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter le bien acquis par l'OFC au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'O.F.C. lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

La Collectivité peut demander à ce que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs privés ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité, ou publics de son choix (aménageur, promoteur, bailleur social, etc.) dans les mêmes conditions.

Article 15 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs privés ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité, ou publics (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...), la Collectivité procèdera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur et en assumant seul le risque juridique de cette opération, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 16 - Conditions juridiques de la revente

La revente du bien acquis par l'O.F.C. par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront le bien dans l'état où il se trouve lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les frais afférents à la cession seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession à un opérateur autre que la Collectivité comportera des clauses permettant de garantir le respect par l'opérateur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, performance énergétique des bâtiments, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Article 17 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

a) Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'OFC et ceux supportés en tant que propriétaire du bien (assurances, impôts, charges de copropriété, etc.) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) ;
- le coût des études liées au site ;
- les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage ;
- les sommes dues au titre du taux d'actualisation.

L'Office Foncier de la Corse indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, celle-ci trouvera application sur la marge pratiquée lors de la revente du bien acquis dans le cadre de la présente convention. Le régime de la TVA retenu sera celui applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

b) Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'O.F.C. pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'O.F.C. ;
- les éventuelles recettes locatives perçues par l'O.F.C. pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

c) Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité, et sociaux se substituant à la Collectivité, la revente sera réalisée sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

Article 18 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale).

Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Un bilan est réalisé trois ans après la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité dédommage l'O.F.C d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation incluant les cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'O.F.C..

Si, de sa propre initiative, dans les cinq ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la présente convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'O.F.C., en sus du remboursement des frais d'actualisation, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

Fait en 4 exemplaires originaux,

A, le

Pour la Collectivité de Corse,

Pour l'Office Foncier de la Corse,

Le Président du Conseil Exécutif,
Monsieur Gilles SIMEONI

Le Président,
Monsieur Jean-Christophe ANGELINI

Le Directeur Général,
Monsieur Jean-Charles VALLEE

Ajaccio le 9 Mai 2020

**LE DIRECTEUR
GENERAL**

Réf : JCV/JDC.

Objet : Commune de Centuri – Château Stoppielle

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous communiquer les dernières informations portant sur l'acquisition et le portage du Château Stoppielle situé à Centuri pour lesquelles votre commune a sollicité l'Office Foncier de la Corse en 2017. Permettez-moi de vous rappeler la succession d'évènements aboutissant à la situation actuelle.

Les consorts Martegoute et Salamon, copropriétaires du Château Stoppielle, ont signé une promesse de vente avec la SCI HEYRAULT.

Le bien étant situé dans une zone de préemption par la commune de Centuri, cette dernière a sollicité l'Office Foncier de la Corse afin de lui déléguer exceptionnellement ce droit de préemption. L'Office Foncier de la Corse a exercé ce droit de préemption urbain renforcé délégué le 3 mai 2017.

La SCI HEYRAULT, en qualité d'acquéreur évincé, a formé une requête tendant à l'annulation de la délibération du 27 mars 2017, ainsi que des décisions du 2 et du 3 mai 2017.

Par un jugement en date du 17 juillet 2018, le Tribunal administratif de Bastia a annulé la délibération du 27 mars 2017, ainsi que les décisions de préemption des 2 et 3 mai 2017.

**M. David BRUGIONI
Mairie de Centuri
Le Port
20238 CENTURI**

Par un recours enregistré par le greffe de la Cour administrative d'appel de Bastia le 17 septembre 2018, il a été relevé de ce jugement par l'OFC, qui considère que les décisions susvisées se rapportant à la préemption, étaient fondée sur des motifs justifiés en fait et en droit.

L'OFC a considéré que l'appréciation juridictionnelle portée par les premiers juges pourrait être remise en cause et lui permettre d'acquérir le bien par cette voie.

Par ailleurs, l'OFC a estimé que la promesse de vente initialement conclue avec la SCI était caduque et ne pourrait en tout état de cause faire l'objet de réitération. L'OFC s'est rapproché de vous, propriétaires indivis du bien, en vue de procéder à une acquisition amiable.

Pour sa part, la SCI a considéré que la décision de préemption était illégale et lui a fait perdre la possibilité d'acquérir le bien, pour lequel une promesse de vente avait été signée, outre le fait qu'elle a dû exposer des frais au titre de la recherche du bien, de la constitution de la SCI familiale dans ce but ainsi que dans le cadre des actions en justice.

Par ailleurs l'appel n'étant pas suspensif, la SCI a considéré que la promesse de vente devrait être réalisée. La SCI a envisagé en conséquence de poursuivre l'OFC sur le terrain de la responsabilité délictuelle, sans préjudice des actions qu'elle pourrait mener pour obtenir la réalisation de la vente objet de la promesse de vente initiale.

Afin de mettre un terme à leurs différends, l'OFC et la SCI se sont rapprochés afin de conclure un protocole transactionnel fondé sur les articles 2044 et 2052 du Code civil. Ce protocole n'emporte aucune reconnaissance d'une faute de l'OFC et a été signé le 12 février 2020.

L'OFC s'est désisté du recours en appel formé devant la cour administrative d'appel de Marseille à l'encontre du jugement du 17 juillet 2018 du Tribunal administratif de Bastia le 20 mars 2020.

Afin que l'Office Foncier de la Corse puisse enfin, pour le compte de la commune de Centuri, acquérir par voie amiable les parcelles A1192 et A1196 supportant le Château de Stoppielle et procéder à leurs portages, il convient que la commune saisisse à nouveau officiellement l'Office Foncier.

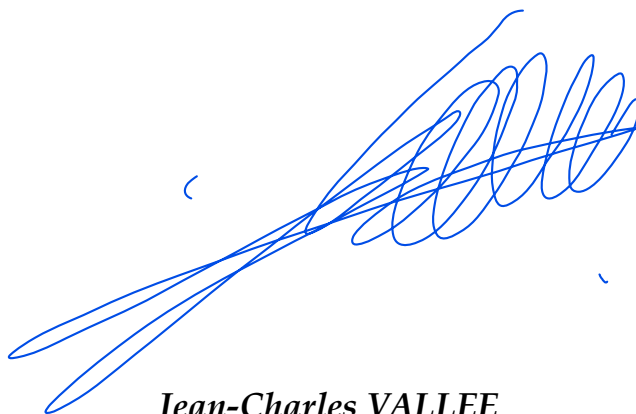
Mes services n'ont pas réussi, à ce jour, obtenir, de votre part, une réponse.

Aussi je me permets de m'adresser directement à vous afin de vous demander si la Commune entend encore procéder à l'acquisition de ce bien d'une grande valeur patrimoniale pour la Corse.

*En l'absence de réponse de la commune **avant la date du 13 Mai 2020**, l'Office considérera que la commune de Centuri n'a plus l'intention de procéder à l'acquisition de ce bien en son nom ou par le biais de l'Office Foncier de la Corse.*

Les services de l'Office Foncier de la Corse se tiennent à la disposition de vos services pour toute information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Jean-Charles VALLEE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA HAUTE-CORSE**

PÔLE D'ÉVALUATIONS DOMANIALES

SQUARE SAINT-VICTOR

CS 50110

20291 BASTIA CEDEX

Bastia le 03 décembre 2019

La Directrice Départementale des Finances
Publiques de la Haute-Corse

à

Monsieur le Président
de l'Office Foncier de la Corse

Pour nous joindre :

Affaire suivie par : Geneviève SANTELLI Théron

Téléphone : 04.95.32.90.21

Courriel : genevieve,santelli@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. à rappeler : LIDO 2016-086V0481

Objet : Demande de nouvelle prorogation de validité d'un avis domanial.

Monsieur le Président,

Vous avez demandé ce 22 novembre 2019 que soit à nouveau prorogé l'avis référencé LIDO 2016-086V0481 du 23 mars 2017 concernant l'acquisition à l'amiable sur la commune de CENTURI du château Stoppielle.

En effet, une précédente demande de prorogation accordée le 28 novembre 2018 reconduisait cet avis pour une durée de douze mois à compter du 23 mars 2018.

Cette acquisition à l'amiable des parcelles A1192 et A1196 ainsi que des constructions présentes sur cette dernière, dans les conditions prévues par la convention de portage signée le 3 juillet 2017 par l'Office Foncier de la Corse (O.F.C) et la commune de Centuri, a été approuvée par délibération du Conseil d'Administration de l'O.F.C le 7 novembre 2017 (n° CA-2017-33).

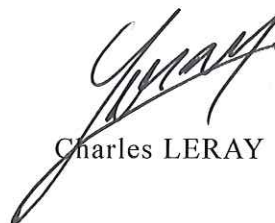
Pour cette nouvelle demande, vous vous prévalez d'un accord à l'amiable (vente de gré à gré) entre l'Office Foncier de la Corse (O.F.C) et les propriétaires pour un prix de 1 100 000 €.

La valeur contenue dans cet avis du 23 mars 2016 initialement reconduite jusqu'au 23 mars 2019, est à nouveau reconduite pour une durée de 12 mois courant à compter du 23 mars 2019, soit jusqu'au 23 mars 2020 pour le montant de 1 000 000 € avec une marge d'appréciation de 10 % sous réserve que soient inchangés l'état et la nature du bien, la nature de l'opération envisagée et les conditions d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

P/La Directrice Départementale des Finances Publiques,
et par délégation,

L'Administrateur des Finances Publiques Adjoint



Charles LERAY