

ASSEMBLEE DE CORSE

6 EME SESSION EXTRA-ORDINAIRE DE 2020

30 ET 31 JUILLET 2020

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

**UFFIZIU FUNDIARIU DI A CORSICA - ACQUISTU E
CUNVENZIONE DI GESTIONE - CASTELLU STOPPIELLE
IN CENTURI**

**OFFICE FONCIER DE LA CORSE - ACQUISITION ET
CONVENTION DE PORTAGE - CHATEAU STOPPIELLE
A CENTURI**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

L'Office Foncier de la Corse intervient afin de conseiller et de concourir à la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire.

Pour obtenir le concours de l'Office, les collectivités territoriales doivent avoir un besoin de foncier bâti ou non bâti pour la réalisation d'un projet d'aménagement qui entre dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) applicable et s'inscrit dans les compétences statutaires de l'Office.

La commune de Centuri est une commune parmi les plus touristiques du Cap Corse.

Elle a sollicité l'Office Foncier de Corse pour l'acquisition de la parcelle A 1196 sise à Cannelle, commune de Centuri, sur laquelle est situé le château de 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 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 A 1192 et A 1196 supportant le

Château de Stoppielle, la Collectivité de Corse, eu égard aux caractéristiques du bien 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 conjoints Martegoute et Salamon sont vendeurs au prix de 1 100 000 €.

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.

Il est donc demandé à l'Assemblée de Corse :

- D'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à solliciter l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier des parcelles A 1192 et A 1196 supportant le château de Stoppielle, et à accomplir toutes les formalités nécessaires à la saisine de l'Office Foncier de la Corse.
- D'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer la convention de portage qui sera établie entre la Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse dans ce cadre.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.