

**RESILIATION ANTICIPEE DE BAIL A CONSTRUCTION**

D 18-012 - JR

**L'AN DEUX MILLE VINGT  
LE**

**A AJACCIO (Corse-du-Sud), Palazzu di a Cullettività di Corsica, 22 cours Grandval, M. Gilles SIMEONI, Président du Conseil Exécutif de Corse, agissant en sa qualité d'Officier public,**

**A RECU le présent acte authentique administratif contenant RESILIATION ANTICIPEE DE BAIL A CONSTRUCTION à la requête des parties ci-après identifiées.**

**ONT COMPARU**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

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

Représentée aux présentes M. Jean BIANCUCCI, Conseiller exécutif, spécialement habilité aux présentes aux termes d'une délibération de l'Assemblée de Corse en date du +++++ 2019, dont une expédition a été transmise à Mme la Préfète de Corse, qui en a accusé réception le +++++.

Une copie de cette délibération est demeurée ci-annexée (1<sup>ère</sup> annexe).

Figurant ci-après sous la dénomination « **LE BAILLEUR** »,

**D'UNE PART**

La Société dénommée **CDC HABITAT**, Société d'économie mixte à conseil d'administration au capital de 933 301 600,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75013), 33 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 470801168 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, 13<sup>ème</sup> arrondissement.

Il est précisé :

- que ladite société était antérieurement dénommée Société Nationale Immobilière (par abréviation SNI), et que suivant procès-verbal des actionnaires en date à Paris du 15 mai 2018 dont une copie certifiée conforme à l'original a été déposée au rang des minutes de Maître Virginie DEQUESNE, notaire à PARIS (75007), le 7 juin 2018 l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société a décidé d'adopter comme nouvelle dénomination **CDC HABITAT**. Une copie de cette délibération est demeurée annexée aux présentes (2<sup>ème</sup> annexe).

- que ladite société avait son siège précédemment à PARIS (75013), 100-104 avenue de France. Aux termes du Conseil de Surveillance en date du 26 septembre 2018, il a été décidé et approuvé de transférer le siège social de CDC

HABITAT du 100-104 avenue de France, 75013 PARIS, au 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS. Le procès-verbal de ce Conseil de Surveillance a fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître Virginie DEQUESNE, notaire susnommé, le 16 novembre 2018.

La Société dénommée CDC HABITAT est représentée à l'acte par Monsieur Daniel BONIFET, Chargé de clientèle au sein de **CDC HABITAT**, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à Paris du (++++++) 2019 qui lui a été consentie par M. Vincent MAHE, Secrétaire général du Groupe CDC HABITAT, dont l'original est demeuré ci-annexé (3<sup>ème</sup> annexe).

M. Vincent MAHE, susnommé, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 16 septembre 2014 qui lui a été consentie par M. Yves CHAZELLE, Directeur général de **CDC HABITAT**. Une copie de cette délégation de pouvoirs est demeurée ci-annexée (4<sup>ème</sup> annexe).

M. Yves CHAZELLE, susnommé, agissant lui-même en vertu +++++ de dispositions statutaires ou d'une délibération du conseil d'administration de la Société Nationale Immobilière (SNI) en date du ++++++

Figurant ci-après sous la dénomination « **LE PRENEUR** »,

#### **D'AUTRE PART**

Lesquels, préalablement aux présentes, ont exposé ce qui suit :

#### **EXPOSE**

#### **I/ BAIL A CONSTRUCTION DU 30 JUIN 1975**

Suivant acte authentique administratif reçu le 30 juin 1975 par M. le Préfet de Corse dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 janvier 1976 Volume 1722 n° 16, le Département de la Corse - aux droits et obligations duquel s'est tout d'abord substitué à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1976 le DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD en vertu de la loi n° 75-356 du 15 mai 1975 puis à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 la COLLECTIVITE DE CORSE en vertu des articles L 4421-1 et L 4421-2 du Code général des collectivités territoriales - a donné à bail à construction à la société dénommée « COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES » (C.I.L.O.F), sous diverses charges et conditions, pour une durée de soixante-dix ans à compter du 2 novembre 1972 une parcelle de terre sise à AJACCIO (20090), lieu-dit Castellucciu, et cadastrée Section D n° 220, ledit bien étant ci-après plus amplement désigné.

Ce bail qui avait pour objet la construction de 118 logements (23 logements de type I, 26 logements de type II, 44 logements de type III et 25 logements de type IV) a été conclu moyennant le versement d'une redevance annuelle de 10 Francs (soit une contre-valeur de 1,52 Euro) payable en un seul terme et d'avance le 1<sup>er</sup> novembre de chaque année.

Aux termes dudit bail à construction, il a notamment été stipulé la clause suivante :

## « CHARGES ET CONDITIONS

(...)

4° (...) Jusqu'au complet remboursement des crédits et prêts consentis par la Crédit Foncier de France et par la Caisse de Dépôts et Consignations à la Société preneuse pour le financement des constructions à édifier sur le terrain présentement loué, le présent bail ne pourra être résilié pour inexécution de l'une quelconque des conditions imposées sans que le Crédit Foncier de France et la Caisse des Dépôts et Consignations aient été préalablement informées des intentions du Département. Ces établissements auront alors la faculté de se substituer à la société locataire défaillante dans l'exécution de ses obligations.

Après remboursement intégral des prêts consentis par le Crédit Foncier de France et par la Caisse des Dépôts et Consignations, et en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions imposées à la société preneuse, le Département aura la faculté de prononcer la résiliation du bail sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux.

(...)

Dans la même hypothèse du remboursement intégral des prêts et hors le cas de l'inexécution de l'une quelconque des obligations du preneur, chacune des parties pourra résilier le présent bail à charge de prévenir l'autre partie au moins six mois à l'avance.

Cette faculté de résiliation ou de dénonciation ne pourra être exercée au cas d'aliénation des immeubles donnés à bail ayant pour effet de purger les hypothèques inscrites ».

### II/ FUSION-ABSORPTION DE LA S.A. C.I.L.O.F. PAR LA S.A. S.N.I.

Par délibération en date du 28 juin 1999, l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A » (S.N.I.) a approuvé l'acte sous seings privés en date à PARIS du 19 mai 1999 comportant projet de traité de fusion-absorption à son profit des sociétés dénommées S.A C.I.L.O.F. et « LA NATIONALE IMMOBILIERE GARAGE SA » (N.I.G.).

Cette opération de fusion-absorption a fait l'objet d'un acte de dépôt de pièces reçu au rang des minutes de Maître LEFEBVRE, notaire à PARIS, le 24 juin 1999 et d'un acte complémentaire reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 25 novembre 1999. Les copies authentiques de ces deux actes ont été publiées au Service de la publicité foncière d'AJACCIO les 23 décembre 1999 et 27 juillet 2000 Vol 1999P n° 7093.

### III/ RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL A CONSTRUCTION DU 30 JUIN 1975 PAR LA S.A. S.N.I.

Aux termes d'un courrier en date du 27 mars 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée (5<sup>ème</sup> annexe), le **PRENEUR**, en application de la clause ci-dessus relatée au paragraphe I/ a informé le **BAILLEUR** de sa décision de procéder à la résiliation du bail à construction du 30 juin 1975 avec effet au 31 janvier 2019.

CECI EXPOSE, il est passé à la constatation de la résiliation anticipée du bail à construction objet des présentes.

## RESILIATION ANTICIPEE DE BAIL A CONSTRUCTION

Le **BAILLEUR** prend acte de la décision du **PRENEUR** de procéder à la résiliation anticipée du bail à construction susvisé consenti le 30 juin 1975 et ayant pour objet les biens et droits immobiliers ci-après désignés

En conséquence, le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** consentent et requièrent la radiation de la publication de ce bail à construction au service de la publicité foncière d'AJACCIO au profit de la **COLLECTIVITE DE CORSE**.

### DESIGNATION DU BIEN OBJET DU BAIL RESILIE

A AJACCIO (CORSE-DU-SUD) 20090, lieu-dit Castelluccio,

Une parcelle de terre sur laquelle ont été édifiés par le preneur quatre immeubles collectifs comportant un total de 118 logements, ladite parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	220	Castelluccio	04 ha 08 a 00 ca

Ces 118 logements représentent une surface habitable totale de 8 059 m<sup>2</sup> et une surface corrigée totale de 11 455 m<sup>2</sup>, dont le détail figure dans les tableaux ci-après.

Ces quatre immeubles comprennent également :

- des locaux communs V.V.E., soit 14 unités (un par entrée) représentant une surface totale de 242 m<sup>2</sup> ;
- et 95 places de parking en surface (emplacements non numérotés).

**TEL ET AINSI** que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Ci-après dénommé le « **BIEN** » ou les « **BIENS** ».

Le tableau récapitulatif des 118 logements composant ces quatre immeubles collectifs figure ci-après.

### Tableaux récapitulatifs des logements

Répartition des logements						
Bâtiment	Entrée	Studio	F1	F2	F3	F4
Bât A	1	1	3	-	1	3
Bât A	2	-	-	1	4	3
Bât A	3	-	-	1	4	3
<b>Total A</b>	-	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Bât B	4	1	4	1	-	4
Bât B	5	1	3	-	1	3
Bât B	6	1	-	3	4	-
Bât B	7	1	-	3	4	-
Bât B	8	1	-	5	4	-
<b>Total B</b>	-	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>7</b>
Bât C	9	-	-	1	4	3
Bât C	10	-	-	1	4	3

<b>Total C</b>	-	-	-	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>6</b>
Bât D	11	1	3	-	1	3
Bât D	12	1	-	3	4	-
Bât D	13	1	-	4	5	-
Bât D	14	1	-	3	4	-
<b>Total D</b>	-	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>10</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>44</b>	<b>25</b>

Tableau des surfaces					
N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36671 82	A	RDC	3	76	104
36672 79	A	RDC	1	33	63
36673 76	A	1 <sup>er</sup>	4	87	116
36674 73	A	1 <sup>er</sup>	1	51	78
36675 70	A	2 <sup>ème</sup>	4	87	116
36676 67	A	2 <sup>ème</sup>	1	51	78
36677 64	A	3 <sup>ème</sup>	4	87	116
36678 61	A	3 <sup>ème</sup>	1	51	78
36679 58	A	RDC	2	56	87
36680 55	A	RDC	3	76	104
36681 52	A	1 <sup>er</sup>	4	87	116
36682 49	A	1 <sup>er</sup>	3	76	105
36683 46	A	2 <sup>ème</sup>	4	87	116
36684 43	A	2 <sup>ème</sup>	3	76	105
36685 40	A	3 <sup>ème</sup>	4	87	116
36686 37	A	3 <sup>ème</sup>	3	76	105
36687 34	A	RDC	2	56	87
36688 31	A	RDC	3	76	105
36689 28	A	1 <sup>er</sup>	3	76	105
36690 25	A	1 <sup>er</sup>	4	87	116
36691 22	A	2 <sup>ème</sup>	3	76	105
36692 19	A	2 <sup>ème</sup>	4	87	116
36693 16	A	3 <sup>ème</sup>	3	76	105
36694 13	A	3 <sup>ème</sup>	4	87	116
<b>Sous-total 1</b>	<b>24 logements</b>			<b>1765</b>	<b>2458</b>
36695 10	B	RDC	2	50	76
36696 7	B	RDC	1	33	63
36697 4	B	1 <sup>er</sup>	4	87	116
36698 1	B	1 <sup>er</sup>	1	51	78
36699 95	B	2 <sup>ème</sup>	4	87	116
36700 92	B	2 <sup>ème</sup>	1	51	78
36701 89	B	3 <sup>ème</sup>	4	87	116
36702 86	B	3 <sup>ème</sup>	1	51	78
36703 83	B	4 <sup>ème</sup>	4	87	116
36704 80	B	4 <sup>ème</sup>	1	51	78
36705 77	B	RDC	1	33	63
36706 74	B	RDC	3	76	105
36707 71	B	1 <sup>er</sup>	1	51	78
36708 68	B	1 <sup>er</sup>	4	87	116
36709 65	B	2 <sup>ème</sup>	1	51	78
36710 62	B	2 <sup>ème</sup>	4	87	116
36711 59	B	3 <sup>ème</sup>	1	51	78
36712 56	B	3 <sup>ème</sup>	4	87	116
36713 53	B	RDC	3	76	104
36714 50	B	RDC	1	33	63
36715 47	B	1 <sup>er</sup>	3	76	105
36716 44	B	1 <sup>er</sup>	2	65	94
36717 41	B	2 <sup>ème</sup>	3	76	105
<b>Sous-total 2 (1)</b>				<b>1484</b>	<b>2136</b>

N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36718 38	B	2 <sup>ème</sup>	2	65	94
36719 35	B	3 <sup>ème</sup>	3	76	105
36720 32	B	3 <sup>ème</sup>	2	65	94
36721 29	B	RDC	1	33	63
36722 26	B	RDC	3	76	104
36723 23	B	1 <sup>er</sup>	2	50	76
36724 20	B	1 <sup>er</sup>	3	76	105
36725 17	B	2 <sup>ème</sup>	2	65	94
36726 14	B	2 <sup>ème</sup>	3	76	105
36727 11	B	3 <sup>ème</sup>	2	65	94
36728 8	B	3 <sup>ème</sup>	3	76	105
36729 5	B	RDC	1	33	63
36730 2	B	RDC	2	50	76
36731 96	B	1 <sup>er</sup>	2	65	94
36732 93	B	1 <sup>er</sup>	3	76	105
36733 90	B	2 <sup>ème</sup>	2	50	76
36734 87	B	2 <sup>ème</sup>	3	76	105
36735 84	B	3 <sup>ème</sup>	2	65	94
36736 81	B	3 <sup>ème</sup>	3	76	105
36737 78	B	4 <sup>ème</sup>	2	65	94
36738 75	B	4 <sup>ème</sup>	3	76	105
<b>Sous-total 2 (2)</b>				<b>1355</b>	<b>1956</b>
<b>Sous-total 2 (1 + 2) 44 logements</b>				<b>2839</b>	<b>4092</b>
36739 72	C	RDC	2	56	87
36740 69	C	RDC	3	76	104
36741 66	C	1 <sup>er</sup>	3	76	105
36742 63	C	1 <sup>er</sup>	4	87	116
36743 60	C	2 <sup>ème</sup>	3	76	105
36744 57	C	2 <sup>ème</sup>	4	87	116
36745 54	C	3 <sup>ème</sup>	3	76	105
36746 51	C	3 <sup>ème</sup>	4	87	116
36747 48	C	RDC	3	76	104
36748 45	C	RDC	2	56	87
36749 42	C	1 <sup>er</sup>	4	87	116
36750 39	C	1 <sup>er</sup>	3	76	105
36751 36	C	2 <sup>ème</sup>	4	87	116
36752 33	C	2 <sup>ème</sup>	3	76	105
36753 30	C	3 <sup>ème</sup>	4	87	116
36754 27	C	3 <sup>ème</sup>	3	76	105
<b>Sous-total 3</b>	<b>16 logements</b>			<b>1242</b>	<b>1708</b>
36755 24	D	RDC	1	33	63
36756 21	D	RDC	3	76	104
36757 18	D	1 <sup>er</sup>	2	76	105
36758 15	D	1 <sup>er</sup>	3	76	104
36759 12	D	2 <sup>ème</sup>	2	65	94
36760 9	D	2 <sup>ème</sup>	3	76	105
36761 6	D	3 <sup>ème</sup>	2	50	76
36762 3	D	3 <sup>ème</sup>	3	76	104
36763 97	D	RDC	3	76	104
36764 94	D	RDC	1	33	63
<b>Sous-total 4 (1)</b>				<b>637</b>	<b>922</b>

N° de LGT	Bât	Etage	Type	Surface réelle	Surface corrigée
36765 91	D	1 <sup>er</sup>	3	76	104
36766 88	D	1 <sup>er</sup>	2	76	105
36767 85	D	2 <sup>ème</sup>	3	76	105
36768 82	D	2 <sup>ème</sup>	2	56	87
36769 79	D	3 <sup>ème</sup>	3	76	105
36770 76	D	3 <sup>ème</sup>	2	65	94
36771 73	D	4 <sup>ème</sup>	3	76	105
36772 70	D	4 <sup>ème</sup>	2	65	94
36773 67	D	1 <sup>er</sup>	1	33	63
36774 64	D	1 <sup>er</sup>	3	76	104
36775 61	D	2 <sup>ème</sup>	2	56	87
36776 58	D	2 <sup>ème</sup>	3	76	105
36777 55	D	3 <sup>ème</sup>	2	65	94
36778 52	D	3 <sup>ème</sup>	3	76	105
36779 49	D	4 <sup>ème</sup>	2	65	94
36780 46	D	4 <sup>ème</sup>	3	76	105
36781 43	D	1 <sup>er</sup>	3	76	104
36782 40	D	1 <sup>er</sup>	1	33	63
36783 37	D	2 <sup>ème</sup>	4	87	116
36784 34	D	2 <sup>ème</sup>	1	33	63
36785 31	D	3 <sup>ème</sup>	4	87	116
36786 28	D	3 <sup>ème</sup>	1	33	63
36787 25	D	4 <sup>ème</sup>	4	87	116
36788 22	D	4 <sup>ème</sup>	1	51	78
<b>Sous-total 4 (2)</b>				<b>1576</b>	<b>2275</b>
<b>Sous-total 4 (1 + 2) 34 logements</b>				<b>2213</b>	<b>3197</b>

<b>TOTAL</b>	<b>118 LOGEMENTS</b>	<b>8059</b>	<b>11455</b>
--------------	----------------------	-------------	--------------

### EFFET RELATIF

- S'agissant du BAILLEUR:

PROCES-VERBAL de transfert des biens de l'ancien Département de la Corse-du-Sud à la Collectivité de Corse : Acte authentique administratif reçu par Monsieur le Président du Conseil Exécutif de Corse, le présent jour, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO dès avant ou en même temps que les présentes.

Antérieurement, lesdits biens appartenaient au Département de la Corse-du-Sud au moyen du procès-verbal de transfert des biens de l'ancien Département de la Corse établi suivant acte administratif de M. le Préfet de Corse en date du 17 mars 1977, publié au Service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 mars 1978 Volume 2140 N° 1.

- S'agissant du PRENEUR:

- S'agissant du terrain :

BAIL A CONSTRUCTION par le Département de la Corse au profit de la société dénommée « COMPAGNIE IMMOBILIERE POUR LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES CIVILS ET MILITAIRES » (C.I.L.O.F.) : Acte administratif de M. le Préfet de Corse du 30 juin 1975, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 janvier 1976 Volume 1722 n° 16.

DEPOT DE PIECES de la fusion-absorption de la S.A « C.I.L.O.F. » et de la société dénommée « LA NATIONALE IMMOBILIERE GARAGE SA » par la société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A » : Acte reçu au rang des minutes de Maître LEFEBVRE, notaire à PARIS, le 24 juin 1999 et acte complémentaire reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS, le 25 novembre 1999, dont les copies authentiques ont été publiées au Service de la publicité foncière d'AJACCIO les 23 décembre 1999 et 27 juillet 2000 Vol 1999P n° 7093.

- S'agissant des constructions :

Pour les avoir faites édifier dans le courant des années 1972 et 1973, sans avoir consenti de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou autre.

La réception des travaux a eu lieu le 2 février 1974.

### LOYERS

Les parties déclarent que :

- la redevance de ce bail est versée annuellement et d'avance ;
- le **PRENEUR** est à jour du paiement desdites redevances au titre des années antérieures, ce que le **BAILLEUR** reconnaît expressément.

### EXECUTION DU BAIL

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** déclarent qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucune dénonciation du droit au bail à construction n'a été délivrée par le **BAILLEUR**.

### CHARGES ET CONDITIONS

La résiliation a lieu sous les charges et conditions prévues par le présent acte.

### Date d'effet

Les parties prennent acte de la résiliation du bail à construction avec effet au 31 janvier 2019, le **BAILLEUR** reprenant à cette date la propriété pleine et entière du **BIEN** objet des présentes.

### Sort des constructions

Toutes les constructions édifiées par le **PRENEUR** et tous aménagements réalisés par lui sur les **BIENS** loués, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient deviennent de plein droit, au jour de la résiliation, la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.



Le **BAILLEUR** prendra les constructions dans l'état où elles se trouveront au jour de la prise d'effet des présentes. Il déclare les connaître et renonce à tout recours ultérieur vis-à-vis du **PRENEUR** relatif à l'état des bâtiments.

### Indemnité

Les parties déclarent avoir convenu au terme du bail initial que les constructions et aménagements réalisés sur les **BIENS** loués deviendront la propriété du **BAILLEUR** à l'issue du bail, de plein droit et sans indemnité.

### Servitudes

Toutes les servitudes, autres que celles à la constitution desquelles le **BAILLEUR** aurait consenti sont éteintes du fait des présentes.

### Assurance dommages ouvrage

Sans objet.

### Assurance multirisques immeuble

Le **PRENEUR** déclare avoir souscrit une assurance garantissant les **BIENS** loués.

Le **BAILLEUR** déclare ne pas vouloir continuer ladite police.

### AVIS DU SERVICE LOCAL DU DOMAINE

Le **BAILLEUR** déclare que la présente résiliation ne nécessite pas de saisine du Service local du domaine.

### PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO.

### Taxe de publicité foncière - Exonération

Il résulte de l'arrêt de la chambre commerciale de la Cour de cassation du 24 juin 1997 (n° 95-13 038, Société Agnel-Teissonnière : RFJ 1997.1064. D 1997.IR 188) que la résiliation d'un bail à construction est soumise aux droits d'enregistrement des mutations d'immeubles dès lors qu'elle entraîne transfert de propriété des immeubles au bailleur, ce qui est le cas en l'espèce.

Toutefois, le présent acte est exonéré de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

### Contribution de sécurité immobilière - Exonération

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties estiment le montant cumulé des loyers afférents à la période restant à courir à la somme de 36,20 Eur.

## POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, le requérant donne tous pouvoirs nécessaires à M. Jacques RENUCCI, Chef du service de la gestion domaniale administrative du Pumont de la Collectivité de Corse, à l'effet de dresser et signer tout acte complémentaire, rectificatif ou modificatif des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires ou cadastraux.

## DECLARATIONS

Les parties déclarent que leur identification est conforme à celle mentionnée aux termes du présent acte.

## CERTIFICATION D'IDENTITE

M. le Président du Conseil Exécutif de Corse soussigné certifie que l'identité complète des parties, collectivité à statut particulier et société d'économie mixte, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leurs certificats d'identification délivrés par l'INSEE.

## FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments résultant des présentes et de leurs suites, seront supportés par le **BAILLEUR**, qui s'y oblige.

## DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

## DEPOT DE LA MINUTE

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la **COLLECTIVITE DE CORSE**.

## DONT ACTE sur dix pages

### Comprenant

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

### Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec M. le Président du Conseil Exécutif de Corse soussigné.

**M. Jean BIANCUCCI**  
Conseiller exécutif

**M. Daniel BONIFET**  
Chargé de clientèle  
de CDC HABITAT

**M. Gilles SIMEONI**  
Président du  
Conseil Exécutif de Corse

PROJET

*Amo RL*

*123 -  
148*

*ANNÉE 1976*

*Vol. 1722 N° 16*

caution  
ement  
copies  
actes  
signatures

PUBLICATION  
(1)

TAXE

*Gratis.*

SALAIRES

*1004,42*

TERRAIN SIS A AJACCIO - CASTELLUCCIO

BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT DE LA

C. I. LO. F.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUINZE

ET le 30 JUIN

ENTRE les soussignés :

Monsieur le Préfet de la Région CORSE, Préfet de la CORSE, agissant en qualité de Préfet dudit département en vertu d'une délibération en date du 13 juin 1975 de la Commission Départementale du Conseil Général de la CORSE,

d'une part,

ET

Monsieur Daniel MARISSAL, Directeur Adjoint à la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (S.C.I.C.), agissant au nom et pour le compte de la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils et Militaires, Société Anonyme désignée ci-après sous la dénomination "C.I.L.O.F." au capital de 500 000,00 francs, dont le siège social est à PARIS-15ème - 4, place Raoul Dautry, régulièrement constituée pour quatre vingt dix neuf années, à compter du 18 avril 1956, ainsi qu'il résulte :

1°) - de ses statuts établis suivant acte sous signature privée en date à PARIS du 23 février 1956, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Maître LACOURTE, notaire à PARIS, le 23 février 1956,

2°) - de la déclaration de souscription et de versement du capital par le fondateur de la Société suivant acte reçu par le même officier ministériel le 29 mars 1956,

3°) - de l'Assemblée Générale Constitutive, tenue le 10 avril 1956 et constatée par un procès verbal dont une copie a été déposée au rang des minutes dudit Maître LACOURTE, le 18 juin 1956. Etant précisé de surcroît que ladite société, inscrite au Registre du Commerce de la Seine sous le numéro 56 B 8353 a été publiée conformément à la loi ainsi qu'il résulte d'une copie d'insertion au Journal d'Annonces Légales "La Gazette du Palais", certifié conforme le 7 décembre 1956 par le président dudit journal.

N° 3265 - 1 07702 3 F - Octobre 1974

*Page n° 107702 3 F - Octobre 1974*

----- Monsieur MARISSAL, habilité aux fins des présentes par  
 délégation à lui consentie par Monsieur Louis TISSOT, Président  
 du Conseil d'Administration de la C.I.LO.F., au cours d'une dé-  
 libération dudit Conseil du 11 juillet 1968 dont un extrait cer-  
 tifié conforme demeurera annexé à la minute du présent acte  
 après mention, délégation confirmée par la délibération du Con-  
 seil d'Administration du 25 juin 1974 dont un extrait certifié  
 conforme demeurera ci-annexé après mention.

----- Ledit Monsieur Louis TISSOT, nommé Président du Conseil  
 d'Administration suivant délibération du 11 juillet 1968 et  
 réélu Président suivant délibération du 25 juin 1974, et expres-  
 sément habilité par ces délibérations ci-annexées à l'effet de  
 représenter la Société vis à vis des Tiers et notamment signer  
 tout acte d'acquisition ou de cession, consentir ou accepter  
 tout bail ou engagement de location, déléguer tout ou partie de  
 ces pouvoirs à toutes personnes physiques ou morales qu'il dési-  
 gne,

----- d'autre part, -----

EXPOSE

----- La C.I.LO.F. s'est engagé, envers le Département de la  
 CORSE, à construire sur le terrain désigné ci-après, 118 loge-  
 ments destinés à l'habitation du personnel de l'Hôpital Psy-  
 chiatrique d'AJACCIO - CASTELLUCCIO.

CONVENTION

----- Ceci exposé, Monsieur le préfet de la Région CORSE,  
 Préfet de la CORSE, es-qualités de représentant dudit Départe-  
 ment, donne à bail emphytéotique, régi par la loi du 25 juin  
 1902, à la C.I.LO.F., ce qui est accepté par Monsieur MARISSAL,  
 sus-nommé et qualifié, l'immeuble figurant au tableau ci-après:

REFERENCES CADASTRALES

A N C I E N N E S					N O U V E L L E S					
Lieu-dit	Natu- re	Sec- tion	N°	Surface en m <sup>2</sup>	LOUE A LA CILOF			NON LOUE		
					Sec- tion	N°	Surface en m <sup>2</sup>	Sec- tion	N°	Surface en m <sup>2</sup>
Castel- luccio	Terre	D	83	29 800	D	220	40 800	D	219	122 480
"	"	D	84	133 480						

----- Tel au surplus que cet immeuble figure sur le document  
 d'arpentage établi par Monsieur Bernard LOPEZ, géomètre-expert  
 à AJACCIO, et qui sera déposé en même temps qu'une expédition  
 des présentes, à la Conservation des hypothèques d'AJACCIO, pour  
 l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

.../...

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

----- Le Département est propriétaire du terrain sus cadastré pour l'avoir acquis, de l'Etat, avec un plus grand corps, suivant acte en date du neuf décembre mil neuf cent soixante quatre, établi en la forme administrative, et publié au Bureau des Hypothèques d'AJACCIO le vingt et un janvier mil neuf cent soixante cinq, volume 573, numéro 28. -----

D U R E E

----- La présente location est consentie et acceptée pour une durée de soixante dix années entières et consécutives qui commencera à courir le deux novembre mil neuf cent soixante douze pour finir le premier novembre deux mille quarante deux. -----

C H A R G E S E T C O N D I T I O N SA - C O N D I T I O N S G E N E R A L E S D U B A I L

----- Le présent bail est fait avec les charges et sous les conditions suivantes que Monsieur MARISSAL, au nom de la C.I.L.O.F. s'oblige à accomplir et à exécuter, savoir : -----

----- 1°) - La C.I.L.O.F. prendra l'immeuble loué dans son état du jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours contre le Département de la CORSE pour quelque cause que ce soit, notamment à raison de l'état et de la solidité du sol ou du sous-sol ou pour cause de déficit dans la contenance sus-indiquée dont la différence, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième fera le profit ou la perte de la société preneuse. -----

----- 2°) - Elle acquittera, en sus de la redevance, ci-après fixée, à partir du jour de l'entrée en jouissance, les contributions de toute nature, ordinaires et extraordinaires, auxquelles l'immeuble loué peut et pourra être assujetti même celles incombant ordinairement au propriétaire. -----

----- 3°) - Elle satisfera à partir de la même époque, à toutes les charges de ville, de voirie, de police et autres et à tous les règlements administratifs établis ou à établir sans aucune exception ni réserve. -----

----- 4°) - La C.I.L.O.F. pourra céder, transporter son droit au bail. En cas de mutation totale ou partielle des constructions pendant le cours de bail, le présent bail continuera de plein droit à partir de la date de la mutation et pour toute la durée restant à courir au bénéfice du tiers détenteur, même si la mutation ne comporte pas cession du droit au bail. Le bénéficiaire du bail au jour de la mutation se trouvera ainsi, du fait de cette mutation, déchu du droit au bail qui profitera exclusivement au tiers détenteur que le bailleur s'engage dès maintenant à agréer. -----

----- Le cas échéant, la cession du bail ne s'appliquera qu'à une partie du terrain correspondant aux constructions cédées. -----

.../...

----- Jusqu'au complet remboursement des crédits et prêts consentis par le Crédit Foncier de France et par la Caisse des Dépôts et Consignations à la société preneuse pour le financement des constructions à édifier sur le terrain présentement loué, le présent bail ne pourra être résilié pour inexécution de l'une quelconque des conditions imposées sans que le Crédit Foncier de France et la Caisse des Dépôts et Consignations aient été préalablement informés des intentions du Département. Ces établissements auront alors la faculté de se substituer à la société locataire défaillante dans l'exécution de ses obligations.

----- Après remboursement intégral des prêts consentis par le Crédit Foncier de France et par la Caisse des Dépôts et Consignations, et en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions imposées à la société preneuse, le Département aura la faculté de prononcer la résiliation du bail sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les Tribunaux.

----- En cas de difficulté de la part du preneur, le Département pourra procéder à son expulsion en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans que les offres ultérieures ou l'exécution des conventions non observées puissent arrêter l'effet des mesures prévues ci-dessus.

----- Dans la même hypothèse du remboursement intégral des prêts et hors le cas de l'inexécution de l'une quelconque des obligations du preneur, chacune des parties pourra résilier le présent bail à charge de prévenir l'autre partie au moins six mois à l'avance.

----- Cette faculté de résiliation ou de dénonciation ne pourra être exercée, au cas d'aliénation des immeubles donnés à bail ayant pour effet de purger les hypothèques inscrites.

#### B - OBLIGATIONS DE CONSTRUIRE

----- Ainsi qu'il a été indiqué dans l'exposé qui précède les présentes conventions, la société preneuse, ainsi que Monsieur MARISSAL, son représentant, l'y oblige, devra construire sur le terrain loué 118 logements destinés à être loués au personnel de l'Hôpital Psychiatrique de CASTELLUCCIO - AJACCIO.

----- Ces logements seront répartis comme suit :

- - 23 type I -----
- - 26 type II -----
- - 44 type III -----
- - 25 type IV -----

----- Ces constructions devront être édifiées selon les modalités arrêtées par Monsieur le Ministre de la Construction et conformément aux plans qui lui seront soumis, suivant la réglementation existante.

----- En ce qui concerne les mitoyennetés à acquérir, la société preneuse prendra purement et simplement les lieux et places du bailleur à ses risques et périls de façon que le Département ne soit pas inquiété, la C.I.L.O.F. devant faire son affaire personnelle de toutes acquisitions de mitoyenneté nécessaires. -----

----- La société ne pourra conférer aucun privilège d'Architecte, Ouvrier et Entrepreneur. -----

----- Elle fera assurer les constructions, dès qu'elles seront couvertes, contre l'incendie et les risques de toute nature par une des Compagnies admises par le Crédit Foncier de France pour ses prêts hypothécaires et remettra au Département, sur sa demande, un duplicata des polices et avenants d'assurance contractée. -----

----- Cette assurance devra être faite par un Capital au moins égal au prix de revient des constructions. -----

----- Elle devra être contractée pour toute la durée du bail. -----

INTERDICTION D'HYPOTHEQUER LES CONSTRUCTIONS ET DE LES GREVER-  
DE SERVITUDES

----- La C.I.L.O.F. ne pourra grever les constructions d'aucune servitude ni les hypothéquer si ce n'est pour les sommes qu'elle aura la faculté d'emprunter auprès du Crédit Foncier de France et de la Caisse des Dépôts et Consignations. -----

----- La société preneuse ne pourra non plus, à peine de nullité à l'égard des tiers, donner en antichrèse les constructions dont il s'agit. -----

L O Y E R

----- Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX FRANCS payable en un seul terme et d'avance le premier novembre de chaque année. -----

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

----- Dans tous les cas, soit de cessation ou de résiliation de bail, toutes les constructions appartiendront de plein droit au Département, sans qu'il soit tenu de verser aucune indemnité à la C.I.L.O.F. -----

----- Il en sera de même des droits de mitoyenneté que la société aura pu acquérir dans les conditions visées ci-dessus sous "Charges et Conditions". -----

----- A l'expiration ou à la résiliation du bail, la société sera tenue de laisser en bon état d'entretien tous les immeubles et installations immobilières ou autres. -----

.../...



T R A N S C R I P T I O N

Le présent bail sera publié au Bureau des Hypothèques d'AJACCIO à la diligence de Monsieur le Préfet de la CORSE, mais aux frais de la société bénéficiaire.

A cette occasion, un état complet des inscriptions et transcriptions intervenues tant du chef du bailleur que de celui des personnes énoncées dans l'origine de propriété sera requis du Conservateur.

Si cet état fait apparaître des inscriptions, la radiation ou le rejet devront en être poursuivis par le bailleur.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur, la valeur résiduelle des constructions, en fin de bail, est évaluée à 1 600 000 francs.

DROITS DE TIMBRE

Les droits de timbre du présent contrat seront supportés par la société preneuse, de même que ceux des expéditions à en délivrer.

R E G I M E F I S C A L

Le représentant de la société preneuse déclare que le terrain présentement donné à bail est par elle destiné à la construction d'immeubles collectifs dont les trois quarts au moins de la superficie totale sont destinés à être affectés à l'habitation et qui recouvriront avec leurs cours et jardins la totalité dudit terrain.

Il engage la société preneuse à édifier ces immeubles dans un délai de quatre ans des présentes.

Le présent bail sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et exempté de tous droits d'enregistrement.

Le représentant de la bailleuse déclare que le terrain objet du présent bail, n'a pas été antérieurement placé dans le champ d'application du premier alinéa de l'article 27-1 de la loi du 15 mars 1963 ; en conséquence la taxe sur la valeur ajoutée est due par la société preneuse.

Le représentant de la société preneuse déposera entre les mains du Receveur chargé de l'enregistrement des présentes, la déclaration prévue à l'article 14 du décret 674 du 9 juillet 1963.

----- A cet égard, le représentant de la société preneuse fait observer que la taxe sur la valeur ajoutée doit être assise en principe sur la valeur des deux éléments qui constituent la créance de la bailleuse à l'encontre de l'emphytéose : d'une part, montant des prestations stipulées pour la durée du contrat, d'autre part, droit de reprise des constructions à l'expiration du bail. -----

----- Il requiert l'application au présent bail de la mesure de tempérament énoncée par Monsieur le Ministre des Finances dans sa réponse du dix sept juin mil neuf cent soixante quatre (BOI 9229 - Ind. 10 814 - Dict. Enr. 1347 c), à question écrite, c'est-à-dire qu'il soit fait abstraction pour le calcul de la taxe sur la valeur ajoutée : -----

----- - de la valeur du premier de ces deux éléments lorsque les prestations stipulées au profit du bailleur sont constituées par des indemnités en espèces d'un même montant pour chacune des années d'exécution du contrat, et que la durée de celui-ci est au moins égale à quarante ans ; -----

----- - de la valeur du deuxième de ces deux éléments lorsque la durée du contrat de bail est au moins égale à quarante ans. -----

----- En effet, le présent bail répond aux conditions énoncées par Monsieur le Ministre des Finances pour l'application de cette mesure de tempérament. -----

----- DOMICILE -----

----- Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile : -----

----- savoir, -----

----- Monsieur le Préfet de la Région CORSE, Préfet de la CORSE, à la Préfecture à AJACCIO, -----

----- et, -----

----- Monsieur MARISSAL es-qualités au nom de la C.I.LO.F. au siège de la société. -----

----- Ces domiciles élus seront attributifs de juridiction. -----

----- DONT ACTE -----

----- LE REPRÉSENTANT DE LA ----- LE PREFET DE LA REGION CORSE, -----  
----- C.I.LO.F., ----- PREFET DE LA CORSE, -----

----- D. MARISSAL ----- POUR LE PREFET, -----  
----- LE SECRETAIRE GENERAL, -----

----- Yves MANSILLON -----

COMMISSION DEPARTEMENTALE

REUNION DU 13 JUIN 1975

HOPITAL PSYCHIATRIQUE DE CASTELLUCCIO - TERRAIN D'IMPLANTA-  
TION DES BATIMENTS DESTINES AU LOGEMENT DU PERSONNEL - BAIL  
EMPHYTEOTIQUE CONSENTI A LA C.I.LO.F.

Rapport de M. le Préfet

En sa séance du 14 Novembre 1964, le Conseil Général, adoptant la proposition de l'un de mes prédécesseurs, a décidé de confier à la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires (C.I.LO.F.), la construction de 118 logements destinés au personnel de l'Hôpital Psychiatrique de CASTELLUCCIO.

L'Assemblée Départementale, en cette même séance, a donné délégation à votre Commission à l'effet de prendre toute décision nécessitée par la poursuite du projet.

C'est ainsi que vous avez autorisé, lors de votre réunion du 12 Juillet 1972, la signature de la convention définissant les modalités de location globale, par le Département, des logements construits par la C.I.LO.F.

Il vous est aujourd'hui demandé de bien vouloir m'autoriser à signer le bail emphytéotique, régi par la loi de 1902, mettant à la disposition de la C.I.LO.F., ainsi que prévu dans la convention sus-visée, et pour le prix symbolique de 10 Francs, le terrain d'implantation des bâtiments comportant les logements du personnel de l'Hôpital Psychiatrique.

A l'expiration de ce bail, d'une durée de 70 ans, non seulement le terrain d'assise, mais les bâtiments mêmes édifiés par la C.I.LO.F., seront la propriété du Département.

Je vous serais obligé de bien vouloir en délibérer.

LE PREFET,

Gabriel GILLY

Délibération de la Commission Départementale

La Commission autorise M. le Préfet à passer, au nom du Département, le bail emphytéotique dont il s'agit.

Le Secrétaire,

Le Président,

J.D. CESARI

A. FIESCHI

POUR EXTRAIT CONFORME

Le secrétaire Général du Conseil Général  
et de la Commission Départementale,

Pierre Louis SILVANI

Le soussigné PREFET de la REGION CORSE, PREFET de la CORSE, certifie exactement collationnés et conformes à l'original les deux exemplaires de la présente expédition.

.../...

- Il certifie également que l'identité complète des par-nommées dans le présent document, telle qu'elle est indi-tête, à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été rement justifiée.

-----A AJACCIO, le 9 Décembre 1975-----

le Préfet

Pour le Préfet  
Le Secrétaire Général

  
**Y. MANSILLON**

Le requérant ne doit, sous  
aucun prétexte, écrire au-  
dessus ou à droite des traits  
épais

5





**SNI**  
Sud-Est

GROUPE SNI

Toulon, le 27 mars 2018

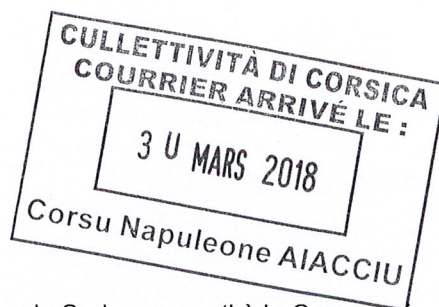
Agence de Toulon

Collectivité de Corse  
DGA – Patrimoine, moyens et commandes  
publiques  
Gestion Foncière et Domaniale  
Cours Napoléon BP 414  
20 183 AJACCIO CEDEX

Référence : 171/PW/NV  
RAR 1A 142 087 7566 0

Affaire suivie : P. Wesmaël – Tél. : 04.98.00.92.45

Objet Ajaccio – Résidence Castelluccio  
118 logements  
Résiliation du bail emphytéotique



Monsieur le Directeur,

Par bail emphytéotique du 30 juin 1975, le département de Corse du Sud a consenti à la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils et Militaires (C.I.L.O.F.) – devenue La société Nationale Immobilière – la location des 118 logements collectifs de la Résidence Castelluccio à AJACCIO.

Outre son expiration à l'échéance de sa durée de 70 ans, le bail prévoit une clause de résiliation au remboursement intégral des financements consentis à l'origine (Crédit Foncier de France et Caisse des Dépôts et Consignations, ainsi que la participation du Conseil Général).  
Le dernier remboursement de cette participation interviendra le 30 janvier 2019.

Dans le respect du délai de prévenance de 6 mois, le Groupe SNI souhaite exercer cette faculté de résiliation du bail qui nous lie désormais.  
Aussi, nous sollicitons auprès de vos services une entrevue afin de convenir ensemble de la planification et des modalités de sortie de ce contrat.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes meilleures salutations



Catherine TOUFFU-ARDID  
Directeur d'Etablissement Délégué

SNI Agence de TOULON – Résidence Sainte Catherine Tour C – Avenue Marcel CASTIE  
CS 30 405 – 83055 TOULON Cedex

SNI Sud-Est – 22 Allée Ray Grassi – CS 20023 - 13272 Marseille Cedex 8

Tél. : 04 91 23 69 00 - Fax : 04 91 76 01 55 - [www.groupesni.fr](http://www.groupesni.fr)

Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire au capital de 493 449 600 euros  
RCS Paris : 470 801 168

