

**ASSEMBLEA DI CORSICA**

**ASSEMBLEE DE CORSE**

**DELIBERATION N° 20/057 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE  
APPROUVANT LA CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT  
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE  
AYANT POUR OBJET LA GESTION DU PARC DE 118 LOGEMENTS  
DE CASTELLUCCIU**

**APPRUVENDU A CUNCLUSIONI DI UN'ENFITEUSI A U BINIFIZIU DI L'UFFIZIU  
PUBLICU DI L'ABITATU DI A CULLITTIVITÀ DI CORSICA IN QUANTU  
A A GISTIONI DI U PARCU DI 118 ALLOGHJI DI A RISIDENZA  
DI CASTELLUCCIU**

**SEANCE DU 14 FÉVRIER 2020**

L'an deux mille vingt, le quatorze février, l'Assemblée de Corse, convoquée le 30 janvier 2020, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Guy TALAMONI, Président de l'Assemblée de Corse.

**ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.**

Danielle ANTONINI, Guy ARMANET, Véronique ARRIGHI, François BENEDETTI, Pascal CARLOTTI, Mattea CASALTA, Marcel CESARI, Catherine COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Pierre GHIONGA, Paul LEONETTI, Jean-Jacques LUCCHINI, Paul MINICONI, Paola MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Marie-Hélène PADOVANI, Julien PAOLINI, Chantal PEDINIELLI, Antoine POLI, Pierre POLI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Rosa PROSPERI, Joseph PUCCI, Catherine RIERA, Anne-Laure SANTUCCI, Marie SIMEONI, Pascale SIMONI, Jeanne STROMBONI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

**ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :**

Mme Vannina ANGELINI-BURESI à M. Paul LEONETTI  
M. François BERNARDI à M. Joseph PUCCI  
M. Jean-François CASALTA à M. Paul MINICONI  
Mme Christelle COMBETTE à Mme Santa DUVAL  
M. Pierre-José FILIPPETTI à M. Petr'Antone TOMASI  
Mme Laura FURIOLI à Mme Marie SIMEONI  
M. Michel GIRASCHI à Mme Laura Maria POLI-ANDREANI  
M. Jean-Charles ORSUCCI à M. Antoine POLI  
M. Paulu Santu PARIGI à Mme Nadine NIVAGGIONI  
Mme Marie-Anne PIERI à Mme Chantal PEDINIELLI  
Mme Juliette PONZEVERA à Mme Anne-Laure SANTUCCI  
M. Louis POZZO DI BORGO à M. Guy ARMANET  
Mme Julia TIBERI à M. Pascal CARLOTTI

**ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.**

Valérie BOZZI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, François-Xavier CECCOLI, Jean-Louis DELPOUX, Fabienne GIOVANNINI, Francis GIUDICI, Stéphanie GRIMALDI, Julie GUISEPPI, Xavier LACOMBE, Pierre-Jean LUCIANI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Jean-Martin MONDOLONI, Camille de ROCCA SERRA

**L'ASSEMBLEE DE CORSE**

- VU** le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV<sup>ème</sup> partie,
- VU** l'article L. 4421-2 du Code général des collectivités territoriales en vertu duquel la Collectivité de Corse est substituée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 dans l'ensemble des biens, droits et obligations du Département de la Corse-du-Sud ainsi que dans tous ses actes et délibérations,
- VU** l'article L. 1311-13 du Code général des collectivités territoriales habilitant les présidents des collectivités territoriales à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative par ces collectivités,
- VU** l'article L. 2221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques aux termes duquel les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables,
- VU** les articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime régissant le contrat de bail emphytéotique,
- VU** l'article L. 421-5 du Code de la construction et de l'habitation octroyant une compétence régionale aux offices publics de l'habitat,
- VU** l'article 28 du décret du n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, relatif aux actes devant obligatoirement être publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles concernés,
- VU** l'avis de valeur délivré par le service local du domaine le 9 septembre 2019,
- VU** la délibération n° 20/055 AC de l'Assemblée de Corse du 14 février 2020 constatant par acte authentique la résiliation anticipée du bail à construction dont était titulaire la société « CDC HABITAT » sur le parc de logements de la Résidence de Castellucciu sis à Aiacciu et cadastre Section D n° 220,
- VU** la délibération n° 20/056 AC de l'Assemblée de Corse du 14 février 2020 autorisant la désaffectation et le déclassement d'une parcelle de terre sise à Aiacciu (Pumonte) et cadastrée section D n° 220 en vue de la passation

d'un bail emphytéotique avec l'Office Public d'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C),

**SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

**SUR** rapport de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

### **APRES EN AVOIR DELIBERE**

À l'unanimité,

#### **ARTICLE PREMIER :**

**DÉCIDE** la conclusion au profit de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) d'un bail emphytéotique ayant pour objet le parc de 118 logements de la Résidence de Castellucciu sis à Aiacciu (Pumont), sur la parcelle cadastrée section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 centiares.

#### **ARTICLE 2 :**

**APPROUVE** l'ensemble des clauses et conditions de ce bail, dont le projet est ci-annexé, et notamment le fait qu'il sera conclu pour une durée de 70 années devant commencer à courir le 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2089.

#### **ARTICLE 3 :**

**APPROUVE** le montant de la redevance annuelle de ce bail fixée à trente-huit-mille (38 000) euros, laquelle tient compte par rapport à l'avis de valeur délivré le 9 septembre 2019 par le Service local du Domaine, d'une réduction supplémentaire induite par l'important programme de rénovation qui sera à la charge du preneur.

#### **ARTICLE 4 :**

**AUTORISE** M. Jean BIANCUCCI, en sa qualité de conseiller exécutif, à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, l'acte authentique administratif correspondant.

#### **ARTICLE 5 :**

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité de Corse.

Ajacciu, le 14 février 2020

Le Président de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping loops and a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.

Jean-Guy TALAMONI

# **ASSEMBLEE DE CORSE**

1 ERE SESSION ORDINAIRE DE 2020

REUNION DES 13 ET 14 FÉVRIER 2020

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

**CUNCLUSIONI DI UN'ENFITEUSI A U BINIFIZIU DI  
L'UFFIZIU PUBLICU DI L'ABITATU DI A CULLITTIVITÀ  
DI CORSICA IN QUANTU A A GISTIONI DI U PARCU  
DI 118 ALLOGHJI DI A RISIDENZA DI CASTELLUCCIU**

**CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE AU PROFIT  
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT  
DE LA COLLECTIVITE DE CORSE AYANT POUR OBJET  
LA GESTION DU PARC DE 118 LOGEMENTS  
DE CASTELLUCCIU**

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

Le présent rapport a pour objet le bail emphytéotique devant être consenti par la Collectivité de Corse au profit de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C) et ayant pour objet le parc de 118 logements de la Résidence de Castellucciu sis à Aiacciu, sur la parcelle cadastrée Section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 ares.

Par acte authentique administratif reçu par M. le Préfet de Corse le 30 juin 1975, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière d' Aiacciu le 9 janvier 1976 Volume 1722 n° 16, le Département de la Corse (aux droits et obligations duquel sont successivement venus le Département de la Corse-du-Sud puis la Collectivité de Corse), a consenti à la société anonyme dénommée « Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils et Militaires » (CILOF) un bail à construction d'une durée de 70 années sur la parcelle de terre sise à Aiacciu (Pumonte), lieu-dit Castellucciu, et cadastrée Section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 ares.

Ce bail, qui a commencé à courir le 2 novembre 1972 pour expirer le 1<sup>er</sup> novembre 2042, avait pour objet la construction sur le terrain ci-dessus désigné de 118 logements destinés à l'habitation du personnel du Centre hospitalier de Castellucciu.

Il avait été consenti moyennant une redevance annuelle non révisable de 10 Francs (10 Fr), soit une contre-valeur d'un euro et cinquante deux cents (1,52 euros).

Les quatre bâtiments dont dépend cet ensemble de 118 logements ont été achevés le 2 février 1974 (date de réception des travaux).

Suite à diverses opérations de fusion-absorption, puis de changement de nom, les sociétés dénommées « Société Nationale Immobilière SA » (SNI) puis « CDC Habitat » ont succédé à la CILOF en qualité de preneur à bail.

Par courrier en date du 27 mars 2018, la société dénommée « Société Nationale Immobilière SA » (SNI) - devenue depuis la société « CDC Habitat » - a informé la Collectivité de Corse de sa décision de résilier par anticipation le bail à construction susvisé.

Cette résiliation anticipée a été effectuée en application d'une clause dudit bail à construction prévoyant cette faculté une fois intervenu le remboursement intégral des crédits et prêts consentis par le Crédit Foncier de France et la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de la construction de ce parc de logements.

La dernière échéance de ces crédits et prêts étant intervenue le 30 janvier 2019, et suite au respect par la société « CDC Habitat» du préavis de six mois prévu aux termes de la clause sus-évoquée, cette résiliation est devenue effective au 1<sup>er</sup> février 2019.

A cette date, la Collectivité de Corse a recouvré l'ensemble de ses prérogatives de propriétaire sur ledit parc de logements, lequel, conformément aux stipulations dudit bail et à la législation applicable en la matière, lui est revenu sans indemnité.

Désireuse de pérenniser la destination initiale de cet ensemble de logements et de fournir à ses occupants des modalités de gestion optimales, la Collectivité de Corse envisage de confier sa gestion à un opérateur spécialisé en la matière, en la personne de l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C), lequel, à l'instar de tout Office Public de l'Habitat, et en vertu des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de la Construction et de l'habitation, bénéficie d'une compétence régionale.

A cet effet, la Collectivité de Corse consentirait à l'OPH2C un bail emphytéotique sur cet ensemble de logements dépendant de son domaine privé, sur la base des dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Ce bail, d'une durée de 70 ans (soit une durée équivalente à celle du bail à construction précité), débuterait le 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2089.

Consulté sur le montant de la redevance annuelle afférente à ce projet de bail emphytéotique, le Service local du Domaine l'a estimé, aux termes d'un avis de valeur en date du 9 septembre 2019 ci-annexé, à la somme de cinquante trois mille (53 000) euros.

Le montant de cette redevance a été obtenu par le Service local du Domaine après application d'un abattement de 40 %, afin de tenir compte du caractère d'intérêt général de cette convention, laquelle a pour objet des logements à vocation sociale.

Toutefois, compte-tenu de l'important programme de rénovation devant être entrepris sur ce parc de 118 logements (notamment au niveau de l'isolation des logements et de la réfection de la voirie), je vous propose de consentir à l'OPH2C une réduction supplémentaire de quinze mille (15 000) euros en fixant le montant de cette redevance annuelle à la somme de trente-huit mille (38 000) euros.

Le montant de cette redevance sera révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

En fin de bail, le bien qui en est l'objet reviendra à la Collectivité de Corse sans indemnité, y compris les constructions y édifiées, les améliorations ou installations y réalisées par le preneur.

Ce bail emphytéotique sera consenti moyennant les clauses et conditions figurant dans le projet d'acte ci-annexé.

En conséquence, il vous est proposé :

- d'approuver la conclusion du bail emphytéotique susvisé, sur la base des clauses et conditions figurant dans le projet d'acte ci-annexé.

- d'autoriser M. Jean BIANCUCCI, en sa qualité de conseiller exécutif, à signer, au nom et pour le compte de la Collectivité de Corse, l'acte authentique administratif correspondant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**BAIL EMPHYTEOTIQUE**

D 18-012 - JR/BF/MFP

**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 BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête des parties ci-après identifiées.**

**ONT COMPARU**

**!**

**DENTIFICATION 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 de la délibération n° 20/057 AC de l'Assemblée de Corse du 14 février 2020, dont une expédition a été transmise à M. le Préfet 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**

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE - UFFIZIU PUBLICU DI L'ALLOGHJU DI A CULLETIVITA DI CORSICA**, établissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège à BASTIA (20600), 6 rue Vittori,

Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BASTIA sous le numéro 272 000 027.

Représentée aux présentes Mme Annie ALBERTINI, Directrice générale dudit office, spécialement habilitée aux présentes en vertu des dispositions de l'article R. 421-18 du Code de la Construction et de l'habitation et d'une délibération de conseil d'administration dudit Office Public de l'Habitat en date du +++++ 2019 dont une expédition a été transmise à M. le Préfet de Corse, qui en a accusé réception le +++++.

Ledit conseil d'administration ayant lui-même agi en vertu des dispositions de l'article R. 421-16 du Code de la Construction et de l'habitation.

Une copie de cette délibération est demeurée ci-annexée (2<sup>ème</sup> annexe).

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

## **D'AUTRE PART**

### **Déclaration relative à la capacité des parties**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

Le représentant du **PRENEUR**, ès-qualités, déclare et garantit :

- que le **PRENEUR** et ses représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'acte ;

- que la signature des présentes et l'exécution de l'acte par le **PRENEUR** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés de l'acte ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers.

### **EXPOSE**

Préalablement à la conclusion du bail emphytéotique faisant l'objet des présentes, et pour une meilleure compréhension, les parties exposent ce qui suit :

#### **I/ Acquisition 9 décembre 1964 :**

Aux termes d'un acte authentique administratif reçu le 9 décembre 1964 par Monsieur le Préfet de Corse, dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière d'AJACCIO le 21 janvier 1965 Volume 573 n° 28, le DEPARTEMENT 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 acquis de l'Etat une parcelle de terre sise à AJACCIO (Corse du Sud) et cadastrée Section D n° 220, pour une contenance cadastrale de 04 hectares 08 ares, ladite parcelle dépendant d'un ensemble de plus grande étendue servant d'assise à l'ancien pénitencier de Castellucciu.

Cette acquisition a eu lieu, avec d'autres biens et droits immobiliers étrangers aux présentes, moyennant le prix de six cent soixante mille Francs (660 000,00 Fr) payable dans le délai d'un an à compter de la publication de l'expédition de cet acte à la Conservation des hypothèques d'AJACCIO.

Ce prix est revenu à l'Etat à concurrence de la somme de trois cent quatre-vingt-sept mille cinq cents Francs (387 500,00 Fr) et à la ville d'AJACCIO à concurrence de la somme de deux cent soixante-douze mille cinq cents Francs (272 500,00 Fr) en

application de la convention conclue entre l'Etat et la ville d'AJACCIO le 20 février 1856, suivie d'une transaction en date du 3 février 1919, sanctionnée par la loi du 18 novembre 1919 (J.O. du 21 novembre 1919, page 13 119).

## **II/ Bail à 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 DEPARTEMENT DE LA CORSE 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 la 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.

Ce parc de 118 logements a été édifié dans le courant de l'année ++++++ suivant permis de construire délivré le ++++++ par ++++++.

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

Ces constructions ont fait l'objet d'un certificat d'achèvement des travaux en date du ++++++ et d'un certificat de conformité en date du ++++++.

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 ».*

### **III/ Procès-verbal de transfert de biens au Département de la Corse-du-Sud :**

Aux termes d'un procès-verbal de remise de biens établi au moyen d'un acte administratif dressé par M. le Préfet de Corse le 17 mars 1977, il a été constaté, en application de la loi n° 75-356 du 15 mai 1975 portant réorganisation de la Corse, le transfert de plein droit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1976, par le DEPARTEMENT DE LA CORSE au profit du DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD de la propriété de la parcelle sise à AJACCIO, et cadastrée Section D n° 220, lieu-dit Castellucciu.

Cet acte a été publié au Service de la publicité foncière d'AJACCIO le 9 mars 1978 Volume 2140 N° 1.

### **IV/ 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.

### **V/ Procès-verbal de transfert de biens à la Collectivité de Corse :**

Aux termes d'un procès-verbal de remise de biens établi au moyen d'un acte authentique administratif reçu le présent jour, un instant avant les présentes, par M. le Président du Conseil Exécutif de Corse, il a été constaté, en application dispositions de l'article 30 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), le transfert de plein droit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, par le DEPARTEMENT DE LA CORSE-DU-SUD au profit de la COLLECTIVITE DE CORSE de la propriété de la parcelle sise à AJACCIO, et cadastrée Section D n° 220, lieu-dit Castellucciu.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au Service de la publicité foncière d'AJACCIO dès avant ou en même temps que les présentes.

### **VI/ Résiliation anticipée du bail à construction du 30 juin 1975 par la S.A. S.N.I. :**

Aux termes d'un courrier en date du 27 mars 2018, société dénommée « Société Nationale Immobilière S.A. » a informé la COLLECTIVITE DE CORSE, en application de la clause ci-dessus relatée au paragraphe II/, de sa décision de

procéder à la résiliation du bail à construction du 30 juin 1975 avec effet au 31 janvier 2019.

Cette résiliation anticipée a été constatée aux termes d'un acte authentique administratif reçu par M. le Président du Conseil Exécutif de Corse, le présent jour, un instant avant les présentes.

Une copie authentique de cet acte sera publiée au Service de la publicité foncière d'AJACCIO dès avant ou en même temps que les présentes.

## **VII / DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE DE CORSE - AVIS DU SERVICE LOCAL DU DOMAINE**

Par suite du désengagement de la « Société Nationale Immobilière S.A », et compte-tenu de la nature de ce parc immobilier consistant en des logements sociaux la COLLECTIVITE DE CORSE a décidé, aux termes de la délibération visée en tête des présentes, de confier la gestion dudit parc immobilier de 118 logements édifié sur la parcelle sise à AJACCIO (20090), lieu-dit Castellucciu, et cadastrée Section D n° 220, à un nouvel opérateur, à savoir, L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE - UFFIZIU PUBLICU DI L'ALLOGHJU DI A CULLETTIVITA DI CORSICA au moyen d'un bail emphytéotique.

Cette délibération de l'Assemblée de Corse a été prise au vu de l'avis du Service local du domaine du 9 septembre 2019.

Cet avis est demeuré ci-annexé (3<sup>ème</sup> annexe).

Il résulte de cette consultation que la redevance annuelle afférente au présent bail emphytéotique peut être fixée à la somme de cinquante-trois mille Euros (53 000,00 Eur). Le montant de cette redevance a été obtenu par le Service local du domaine après application d'un abattement de 40 % afin de tenir compte de la durée du bail envisagé (70 ans) et du caractère d'intérêt général de cette convention, laquelle a pour objet des logements à vocation sociale.

Toutefois, compte-tenu de l'important programme de rénovation devant être entrepris sur ce parc de cent dix-huit logements édifié sur la parcelle objet du présent bail emphytéotique (notamment au niveau de l'isolation des logements et de la réfection de la voirie), la COLLECTIVITE DE CORSE a décidé d'opérer une réduction supplémentaire de quinze mille Euros (15 000,00 Eur) sur le montant de cette redevance annuelle en la fixant à la somme de trente-huit mille Euros (38 000,00 Eur).

CECI EXPOSE, il est passé au bail emphytéotique faisant l'objet des présentes :

### **BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le **BAILLEUR** donne à bail emphytéotique au **PRENEUR**, conformément aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, et aux conditions ci-après convenues, au preneur, qui accepte, les biens désignés ci-dessous.

Ce bail emphytéotique sera régi par les dispositions des articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, sauf les éventuelles dérogations apportées

par les présentes aux règles édictées par lesdits textes, sans qu'il ne soit porté atteinte au caractère emphytéotique dudit bail.

### DESIGNATION DES BIENS OBJET DU BAIL

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

Une parcelle de terre sur laquelle sont édifiés quatre immeubles collectifs comportant un total de 118 logements, ladite parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	220	Castellucciu	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).

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

Tel que ledit **BIEN** existe, se poursuit et comporte, avec :

- toutes ses aisances et dépendances, tous aménagements, installations, infrastructures secondaires et équipements quelconques sans exception ni réserve et sans garantie de la contenance ci-dessus indiquée dont la différence en plus ou en moins, si elle existe et même si elle excède un vingtième, fera le profit ou la perte de l'emphytéote ;
- tous immeubles par destination, toutes servitudes et mitoyennetés, tous droits quelconques, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes ;
- tous droits de construire et autres droits immobiliers pouvant être attachés auxdits biens immobiliers ;
- tous ouvrages, constructions et améliorations qui pourront être réalisés en vertu des présentes.

Le **PRENEUR** déclare avoir une parfaite connaissance du **BIEN** pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

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 (en m <sup>2</sup> )	Surface corrigée (en m <sup>2</sup> )
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>
--------------	----------------------	-------------	--------------

### Domanialité privée

Ce **BIEN** dépend du domaine privé du **BAILLEUR** par suite de la délibération de l'Assemblée de Corse en date du 14 février 2020 qui a procédé à son déclassement du domaine public.

Une expédition a été transmise à M. le Préfet de Corse, qui en a accusé réception le +++++ 2019.

Une copie de cette délibération est demeurée ci-annexée (4<sup>ème</sup> annexe).

### EFFET RELATIF

PROCES-VERBAL de transfert de propriété des biens de l'ex. Département de la Corse-du-Sud au profit de la Collectivité de Corse : Acte authentique administratif reçu par M. 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 de propriété des biens du 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.

### DURÉE

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de soixante-dix (70) années entières et consécutives, qui commencera à courir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2089.

En aucun cas, la durée du bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

### REDEVANCE

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance principale annuelle d'un montant de TRENTE-HUIT MILLE Euros (38 000,00 Eur).

Cette redevance sera payable à terme échu, le 31 décembre de chaque exercice.

Ladite redevance sera révisable chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Pour le calcul de la révision, il est précisé que le dernier indice connu de l'indice national du coût de la construction, publié par l'INSEE à la date de ce jour est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019 soit 1746.

En cas de remplacement de cet indice par un indice nouveau, le nouvel indice lui sera substitué de plein droit dans les conditions et selon les coefficients de raccordement fixés réglementairement.

En cas de cessation de la publication de cet indice sans substitution légale à celui-ci d'un autre indice ou à défaut de publication d'un coefficient de raccordement entre l'ancien et le nouvel indice et à défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve le **BIEN** loué, sur requête de la partie la plus diligente, à frais communs.

Le nouveau montant de la redevance sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le **PRENEUR**, en application des dispositions de l'article L. 451-6 du Code rural et de la pêche maritime, ne pourra se libérer du paiement de la redevance ni se soustraire aux obligations résultant de la présente convention en délaissant les **BIENS** présentement loués.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter.

#### **Etat des biens**

Le **PRENEUR** prend les biens qu'il déclare connaître, à compter de la date d'effet du bail, dans l'état où ils se trouvent, sans garantie de la part du **BAILLEUR** ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit et notamment à raison :

- soit de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, vices de toute nature apparents ou cachés, destination, usage et affectation des biens au sens de la réglementation en vigueur ;
- soit de la présence d'amiante, de plomb, de termites, de mères, de légionnelles, d'installation fonctionnant au gaz, de l'état du sol et du sous-sol, de la présence de vestiges archéologiques, de fouilles, de carrières, de remblais qui auraient pu être faits sous les biens et de tous mouvements de terrains qui en résulteraient par la suite, comme de la révélation éventuelle de toute pollution quelles que soient sa nature et son ampleur, de l'existence de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF, ou autres;
- soit de l'exploitation des biens notamment au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Le **PRENEUR** devra à sa sortie restituer les biens donnés à bail en bon état et sauf les modifications régulièrement réalisées conformément aux dispositions du présent bail.

Dans le cas où le **PRENEUR** n'aurait pas respecté son obligation de restitution des biens en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, il sera procédé en fin de bail emphytéotique, à l'initiative de la partie la plus diligente, au relevé et à l'estimation des travaux restant à effectuer et des frais et honoraires d'experts et d'architecte.

À défaut d'accord entre les parties sur le relevé et l'estimation de ces travaux, il y sera procédé avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord ou à défaut judiciairement. Les frais de cet expert incomberont au **PRENEUR**.

Le **PRENEUR** sera alors redevable envers le **BAILLEUR** d'une indemnité compensatrice du coût de ces travaux, dont le montant sera déterminé conjointement ou avec le concours d'un expert, dans les conditions ci-dessus.

### **Installations, aménagements, constructions**

Entre autres possibilités, et compte-tenu du caractère emphytéotique du bail, le **BAILLEUR** autorise le **PRENEUR** à réaliser tous les travaux de construction et de démolition envisagés par lui, ainsi que toutes installations induites nécessaires à l'exploitation actuelle ou future du site, le tout sous la condition que les aménagements ainsi opérés ne portent pas atteinte à la valeur du fond du **BAILLEUR**.

Par l'effet du présent bail emphytéotique :

- le **PRENEUR** aura, entre autres facultés, celle de procéder dans l'emprise de l'immeuble donné à bail emphytéotique à toutes opérations et aménagement, installations et/ou constructions et/ou bâtiments qui lui seront utiles aux activités exercées sur le site sauf à respecter toutes réglementations et prescriptions d'urbanisme ;

- tous éléments constructifs et/ou aménagements que le **PRENEUR** choisirait de réaliser devront l'être conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant des déclarations ou autorisations d'urbanisme.

Le **PRENEUR** déclare s'engager à obtenir, le cas échéant, toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien de ses installations actuelles et futures.

### **Conditions d'exploitation**

Le **PRENEUR** devra user du bien raisonnablement.

Le **PRENEUR** s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage tout trouble de jouissance, le tout de telle sorte que le **BAILLEUR** ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas, néanmoins, où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

### **Entretien, réparations, travaux**

Le **PRENEUR** devra, compte-tenu de sa qualité d'emphytéote, pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions présentes sur le site et objets des présentes, et tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments fussent-ils de nature constructive et/ou installations et de leur aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le **PRENEUR** s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations fût-ce par vétusté ou force majeure, toutes installations, canalisations, appareils, et plus généralement, tous les éléments qu'il aura réalisés et/ou installés, sans exception. En particulier, le **PRENEUR** sera tenu d'effectuer à ses frais exclusifs tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre.

Le **PRENEUR** devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le **BAILLEUR** de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux. En cas de sinistre, le **PRENEUR** pourra, à sa seule initiative, procéder à la reconstruction des installations ou à la remise en état des seules parties endommagées ou à la reconstruction des seules fractions détruites.

### **Impôts, taxes et charges**

Le **PRENEUR** acquittera exactement ses impôts et contributions personnels et acquittera, en sus de la redevance ci-dessus fixée, à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, à la décharge du **BAILLEUR** et sans répétition contre lui, les charges, taxes et contributions de toute nature auxquelles le **BIEN** loué, ainsi que les installations édifiées par ses soins, sont et pourront être assujettis, de manière que le bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

### **Assurances**

Le **PRENEUR** devra assurer le ou les **BIENS** objet du bail, ainsi que toute nouvelle construction ou aménagement contre l'incendie, les courts circuits, les explosions, la foudre, les bris des glaces et tous autres risques généralement assurés pour ce type d'immeuble, à une compagnie française notoirement solvable, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile personnelle. Il demeure seul responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter de l'exécution des travaux.

### **Assurance dommages ouvrage**

Dans le cadre de constructions, le **PRENEUR** s'engage à souscrire, si les conditions légales en sont remplies, une assurance dommages ouvrage.

### Responsabilité - recours

Le **PRENEUR** renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le **BAILLEUR** en cas de tous dégâts causés aux **BIENS** donnés à bail emphytéotique et de tous troubles de jouissance causés par les voisins, ou les tiers, et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le **BAILLEUR** puisse être recherché.

### Location - cession - domiciliation

Toute location totale ou partielle du **BIEN** donné à bail emphytéotique objet des présentes et des immeubles édifiés éventuellement par le **PRENEUR** est librement possible.

Le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle de toute indemnité d'éviction et pénalités quelconques pouvant être dues en raison de cette occupation, de telle manière que le **BAILLEUR** ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

À l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit, à l'exception des baux soumis à la loi du 6 juillet 1989 (observation étant faite qu'il peut être dérogé à ce principe en maintenant expressément les baux commerciaux ou civils en cours).

Toutefois les baux qui pourraient être consentis par le **PRENEUR** avec le concours du **BAILLEUR** demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail emphytéotique.

Le **PRENEUR** pourra librement apporter ou céder son droit au présent bail emphytéotique à un tiers qui sera alors substitué dans les droits et obligations résultant du présent bail.

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** peut librement hypothéquer les droits qu'il tient du présent bail sur le terrain d'assiette et sur toutes les constructions, y compris celles qui viendraient éventuellement à être édifiées, ces sûretés devant se terminer impérativement au plus tard au terme du bail.

### Cession des droits du bailleur

En cas de transfert de propriété du **BIEN**, le **BAILLEUR** s'engage à informer le bénéficiaire dudit transfert et le **PRENEUR** de l'existence et des dispositions du bail emphytéotique et ce indépendamment de la publication du bail emphytéotique au Service de la publicité foncière.

À défaut, nonobstant la publication du transfert au Service de la publicité foncière, celui-ci sera inopposable au **PRENEUR** et tout paiement effectué par ce dernier au **BAILLEUR** visé en tête des présentes postérieurement au transfert sera libératoire jusqu'à ce que le **PRENEUR** ait été informé du transfert dans les conditions prévues aux présentes.

Le bail emphytéotique étant constitutif d'un droit réel au profit de l'emphytéote, une fois publié, il sera opposable à tout nouveau propriétaire du **BIEN**, qui sera substitué tant activement que passivement dans la charge et le bénéfice de la poursuite du bail emphytéotique.

### Servitudes

Le **PRENEUR** souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les biens.

Le **PRENEUR** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever de servitudes passives ; lesdites servitudes ne devront pas excéder la durée du bail et le **BAILLEUR** doit en avoir été averti préalablement.

Le **PRENEUR** en sa qualité d'emphytéote bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L. 451-7 du Code rural et de la pêche maritime.

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a consenti aucune servitude sur les biens et qu'il n'en existe aucune à sa connaissance à l'exception de celles résultant de la loi, des titres de propriété, des documents relatifs à l'organisation juridique de l'immeuble ou de la situation naturelle des lieux.

### Propriété des constructions

Le **PRENEUR** restera titulaire pendant toute la durée du présent bail emphytéotique, d'un droit réel sur toutes les constructions déjà édifiées, mais aussi d'un droit de propriété sur celles qui seront éventuellement édifiées, au cours du bail emphytéotique, ainsi que sur tous les travaux et aménagements qui pourraient être réalisés par le preneur sur ces constructions.

À l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, ou à l'issue de son ultime prorogation si le bail est expressément prorogé une ou plusieurs fois, toutes les constructions édifiées et installations réalisées par le **PRENEUR**, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront la propriété du **BAILLEUR**, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

### Urbanisme

#### Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré ci-annexé (5<sup>ème</sup> annexe) a été délivré par M. le Maire de la commune d'AJACCIO le 2 février 2019 sous le numéro CU2A004 19 0155.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

Les dispositions d'urbanisme applicables.

Les servitudes d'utilité publique.

Le droit de préemption.

Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Les avis ou accords nécessaires.

Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### Résiliation

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-5 du Code rural et de la pêche maritime, en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du bail emphytéotique par le **PRENEUR**, ainsi que dans le cas de manquement aux textes légaux ou réglementaires applicables ou, à défaut de paiement pendant deux années consécutives des échéances de la redevance, et trois (3) mois après un simple commandement ou une sommation d'exécuter resté en tout ou en partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le **BAILLEUR** de son intention d'introduire ladite action, le **BAILLEUR** pourra solliciter la résiliation judiciaire du bail.

### Solidarité et indivisibilité

Il y aura pour l'exécution des charges et conditions du bail, solidarité et indivisibilité entre le **PRENEUR** et ses ayants-cause et ayants-droit.

### SITUATION LOCATIVE

Ainsi que cela est mentionné dans l'exposé qui précède, le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** fait l'objet de divers baux à usage d'habitation conclus successivement par la C.I.L.O.F., puis la S.N.I., puis CDC-Habitat, en leur qualité de titulaires successifs du bail à construction, lequel bail à construction a été résilié par son bénéficiaire avec effet au 31 janvier 2019.

Les baux d'habitation en cours à la date du 1<sup>er</sup> février 2019 ont fait l'objet d'avenants conclus par le **BAILLEUR** avec les différents locataires.

Le **PRENEUR** déclare en avoir d'ores et déjà connaissance au moyen de la communication qui lui en a été faite préalablement à la signature du présent acte.

Le tableau récapitulatif des baux d'habitation actuellement en cours et des avenants y afférents figure ci-après :

Baux d'habitation et avenants y afférents en cours sur le bien présentement donné à bail emphytéotique							
N° de LGT	Bât	Etage	Type	Identité locataire	Date baux d'habitation initiaux	Date avenants conclus avec la Collectivité de Corse	Montant loyer actuel (en Eur)
036671	A	RDC	3	Mme Mélanie NAVARRO	20/08/18		385,26
036672	A	RDC	1	M. Anthony BRUNO - MORETTI	17/07/18		219,38
036673	A	1er	4	Mme Dominique ANDARELLI	10/03/97		443,12
036674	A	1er	1	Mme Anne-Marie SANTONI	02/08/16		278,04
036675	A	2ème	4	Mme Sandrine LANFRANCHI	16/09/09		443,12
036676	A	2ème	1	Mme Emmanuelle GALLINATTO	01/12/10		278,04
036677	A	3ème	4	Mme Angèle NICOLAI	07/06/96		443,12
036678	A	3ème	Studio	M. Bernardin POLI	07/06/96		278,04
036679	A	RDC	2	Mme Melissa MASSEI	16/01/17		336,69
036680	A	RDC	3	M. Joseph QUILICHINI	29/09/11		385,26
036681	A	4ème	4	Mme Anne-Sophie MOTILLON	01/01/07		443,12
036682	A	1er	3	Mme Lucie BLONDET	23/02/16		392,17
036683	A	2ème	4	Mme Claudine ALLION	06/06/96		443,12
036684	A	2ème	3	Mme Cécile YOUSSE	30/05/12		392,17
036685	A	3ème	4	M. José BERNARDI	06/06/96		443,12
036686	A	3ème	3	M. Jean MURGIA	01/07/96		392,17
036689	A	1er	3	Mme Coralie PINELLI	31/10/12		392,17
036690	A	1er	4	Mme Emmanuelle FIZE	01/01/11		443,12
036691	A	1er	3	Mme Claudine CANESSA	07/06/96		392,17
036692	A	2ème	4	Mme Barbara CERLI	06/06/09		443,12
036693	A	3ème	3	M. Jean-Louis RENUCCI	07/06/96		392,17
036694	A	3ème	4	Mme Annick MAHE Mme Sabrina SIMONELLI	06/03/17		443,12
036695	B	RDC	3	Mme Sylvie DE SIMONE	30/05/12		288,03
036696	B	RDC	1	M. Alain SOL	28/08/14		219,38

036697	B	1er	4	Mme Stéphanie LUPETTI	15/01/18		443,12
036698	B	1er	1	Mme Eva DIESEL	07/08/00		278,04
036699	B	2ème	4	M. Gilbert TORRENT	07/06/96		443,12
036700	B	2ème	1	Mme Gisèle VANDEN-HAUTTE	30/03/15		278,04
036701	B	2ème	4	Mme Laetitia FALCHETTI	02/02/09		443,12
036702	B	3ème	1	M. Stéphane LE LOUER	30/09/05		278,04
036703	B	4ème	4	M. Augustin MASSEY	01/07/96		443,12
036704	B	4ème	1	Mme Mathéa GAMBARELLI	20/02/13		278,04
036705	B	RDC	1	Mme Sonia DJELASSI	04/11/13		219,38
036706	B	RDC	3	Mme Laurence MARCANGELI	03/02/17		385,26
036707	B	1er	1	Mme Samira ALLOUCH	06/01/14		278,04
036708	B	1er	4	Mme Josiane GUIDICELLI	13/09/14		443,12
036710	B	2ème	4	Mme Isabelle CAIRE	03/07/00		443,12
036711	B	3ème	1	Mme Gavina MEREU	01/07/03		278,04
036712	B	3ème	4	M. Anthony CASTOLA	31/01/19		443,12
036713	B	RDC	3	Mme Gisèle MEI	04/03/15		385,26
036714	B	RDC	1	M. Jean-Marc Didier SCHIAVONE	06/06/96		219,38
036715	B	1er	3	Mme Stéphanie PISCHEDDA	02/05/05		392,27
036716	B	1er	2	Mme Stéphanie POLI	31/01/19		338,98
036717	B	2ème	3	Mme Mathéa NUCCI	02/10/17		392,17
036718	B	2ème	2	Mme Dominique MARIAGGI	09/11/11		338,98
036719	B	3ème	3	M. Jean-Marc VANNONI	20/03/15		392,17
036720	B	3ème	2	M. François VANNONI	01/01/00		338,98
036722	B	RDC	3	M. Gregory BERNARDI	06/09/16		385,26
036723	B	1er	2	Mme Marie-Françoise VERSINI	06/06/96		338,98
036724	B	1 <sup>er</sup>	3	M. Pierre OTTAVI	13/03/97 29/10/09		392,17
036725	B	2ème	2	Mme Marcelle BARONTINI	18/09/07		338,98

036726	B	2ème	3	Mme Céline PIOGÉ	02/11/16		392,17
036727	B	3ème	2	M. Franck MEILLIERE	18/09/07		338,98
036728	B	3ème	3	Mme Odette MEILLIERE	03/03/97		392,17
036729	B	RDC	1	Mme Marjorie BARBAGGIO	22/12/17		219,38
036730	B	RDC	2	Mme Amandine FOURNIER	24/03/16		288,03
036731	B	1er	2	Mme Michèle POIZOT	03 et 18/11/14		338,98
036732	B	1er	3	M. Ours Toussaint ANGELI	07/07/96		392,17
036733	B	2ème	2	Mme Marie- Françoise CHIARISOLI	18/10/16		338,98
036734	B	2ème	3	Mme Sabrina LOPEZ	01/08/03		392,17
036736	B	3ème	3	Mme Julie MARTINI	05/09/12		392,17
036737	B	4ème	2	Mme Vannina DELORME	02/10/12		338,98
036738	B	4ème	3	M. Fabrice PADOVANI	03/04/00		392,17
036739	B	RDC	2	Mme Maud VILA	09/10/00		336,69
036740	C	RDC	3	Mme Marie- Antoinette PAOLI	13/03/97		385,26
036741	C	1er	3	Mme Michèle SERRERI	20/01/98		392,17
036743	C	2ème	3	M. Marc François DE GENTILE	28/10/09		392,17
036744	C	2ème	4	Mme Sabine BONIN	27/07/17 29/07/17		443,12
036745	C	3ème	3	Mme Graziella PELIGRA	10/03/97		392,17
036746	C	3ème	4	Mme Corinne GIUSEPPI	28/06/12		443,12
036747	C	RDC	3	Mme Bernardine POGGI	01/12/15		385,26
036748	C	RDC	2	M. Thierry BOCOGNANO	30/07/04		336,69
036749	C	1er	4	Mme Christelle SALERMO	04/11/13		443,12
036750	C	1er	3	M. Gilles COSTA	06/06/96 29/02/08		392,17
036751	C	2ème	4	Mme Aurore CAUSSE	21/09/15		443,12
036752	C	2ème	3	Mme Georgette BOCOGNANO	07/06/96 19/06/13		392,17
036754	C	3ème	3	Mme Audrey GARCIA	02/05/11		392,17
036755	D	RDC	1	M. Loïc TENT	30/01/17		219,38
036756	D	RDC	3	M. Jacques OLIVESI	30/11/12		385,26

036757	D	1er	2	Mme Bonaria GALISTU	04/10/16		338,98
036758	D	1er	3	Mme Pierrette BIANCO LUPETTI	20/05/11		392,17
036759	D	2ème	2	M. Pierre QUILICI	12/02/97		338,98
036760	D	2ème	3	Mme Marie AMBROGGIANI	10/10/97		392,17
036761	D	3ème	2	M. Anthony PELLEGRINETTI	06/10/15		338,98
036762	D	3ème	3	M. Paul Philippe CANESSA	18/10/16		392,17
036765	D	1er	3	Mme Michèle MARTINETTI	07/06/96		392,17
036766	D	1er	2	Mme Hélène OLLIVIER	07/06/96		338,98
036767	D	2ème	3	Mme Marie CANESSA	01/10/14		392,17
036768	D	2ème	2	Mme Sonia TAHRI TOUHAMI	18/09/17		338,98
036769	D	3ème	3	Mme Marie- Madeleine LE VIOL	02/02/09		392,17
036770	D	3ème	2	Mme Véronique LECA OTTAVI	01/01/10		338,98
036771	D	4ème	3	M. Jean LECA	03/02/14		392,17
036772	D	4ème	2	M. Jean-Noël MURGIA	01/12/99		338,98
036775	D	2ème	2	Mme Maria Adelaïde GOMEZ DA SILVA	10/09/18		338,98
036776	D	2ème	3	Mme Sandra GODET	27/11/17		392,17
036777	D	3ème	2	Mme Lysiane SERRERI	17/05/11		338,98
036778	D	3ème	3	Mme Arlette LACOMBE	07/06/96		392,17
036779	D	4ème	2	M. Jean-Toussaint BRUSSE	30/11/11		338,98
036780	D	4ème	3	Mme Sandrine BENIELLI	28/06/12		392,17
036781	D	1er	3	Mme Sylviane MESNARD	10/10/05		385,26
036783	D	2ème	4	M. Christian CELLI Mme Bernardine CELLI	30/05/12 27/09/13		443,12
036784	D	2ème	1	M. Robert GHEYSSSENS	02/04/97		278,04
036785	D	3ème	4	Mme Deborah BIANCHI	16/08/13		443,12
036786	D	3ème	1	M. Jean- Philippe SOUBIRANT	08/11/14		278,04
036787	D	4ème	4	Mme Jocelyne SCAPARO	02/02/07		443,12

Le **PRENEUR** percevra les loyers afférents auxdits baux d'habitation à compter de la date de prise d'effet du présent bail emphytéotique

Le **BAILLEUR** précise qu'il n'existe aucune procédure pendante ou difficulté contentieuse en cours entre lui et les locataires.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir pris, dès avant ce jour, connaissance des clauses de ces baux, notamment des clauses relatives :

- aux modalités de cession ou de sous-location ;
- aux travaux et réparations pouvant lui incomber.

Il s'engage à respecter la location résultant de ces baux et de ces avenants ci-dessus énoncés et accepte d'être substitué au **BAILLEUR** dans tous les droits et obligations en résultant.

Le **BAILLEUR** déclare :

- qu'il a rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles vis-à-vis de ses locataires et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours ;
- qu'il n'a jusqu'à ce jour fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration concernant les locaux objets de la location, notamment au titre de la réglementation sur l'hygiène, la sécurité ou la salubrité.

Subrogation du preneur :

Le **BAILLEUR** subroge expressément le **PRENEUR**, qui accepte, dans tous les droits et actions qu'il peut avoir à l'encontre de ses locataires, même si leur cause est antérieure à ce jour.

Notification aux locataires de la conclusion du présent bail emphytéotique :

Le présent bail emphytéotique sera notifié aux locataires conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989. Cette notification aura lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Remise de documents :

Le **BAILLEUR** a remis le présent jour au **PRENEUR**, qui le reconnaît et lui en donne décharge :

- les originaux des baux d'habitation et avenants sus-énoncés;
- les originaux des états des lieux établis lors de l'entrée en jouissance des différents locataires.

### **ENVIRONNEMENT ET ÉTAT SANITAIRE**

Pour l'exécution des travaux qu'il serait susceptible de réaliser en cours de bail, le **PRENEUR** s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants du **BIEN**.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fait son affaire personnelle, et ce pendant la durée du présent bail, de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autres.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le **PRENEUR** déclare avoir parfaite connaissance des documents suivants, qui lui ont été transmis préalablement aux présentes, et demeurent annexés au présent acte.

### CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** donné à bail ayant été construit après le 1<sup>er</sup> janvier 1949 n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L. 1334-5 et suivants du Code de la santé publique.

### ÉTATS MENTIONNANT LA PRÉSENCE OU L'ABSENCE DE MATÉRIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le permis de construire du **BIEN** donné à bail ayant été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 ainsi déclaré par le **BAILLEUR**, les dispositions de l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ont vocation à s'appliquer aux présentes.

#### A/ S'agissant des parties communes :

Les dossiers techniques amiantes (DTA) établis et mis à jour par la Société Nationale Immobilière (S.N.I.) sont demeurés ci-annexés.

Ces dossiers techniques amiante concernant les différentes entrées du parc de logements édifié sur la parcelle cadastrée Section D n° 220, sont récapitulés dans le tableau figurant ci-après :

<b>Dossiers techniques amiante établis par la S.N.I. concernant les parties communes</b>	
<b>Bât</b>	<b>Annexe n°</b>
A	6
B	7
C	8
D	9

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

#### B/ S'agissant des parties privatives :

Les diagnostics relatifs à la présence, ou l'absence, de matériaux ou produits contenant de l'amiante ont été établis respectivement:

- d'une part, par le cabinet AC ENVIRONNEMENT, dont l'agence du Var est située à PUGET SUR ARGENS (83480), 54 chemin du Carréou ;
- et d'autre part, par le cabinet AUDIT-IMMO CORSE 2A, M. Dominique DUNAND-BRUSCHI, dont le siège est à AFA (20167), Casa Nunzia, Piscia Rossa.

Ces diagnostics, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, sont récapitulés dans le tableau figurant ci-après :

Diagnostics relatifs aux matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les parties privatives					
Lot	Bât	Entrée	Auteur du diagnostic amiante	Date	Annexe n°
036671	A	1	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	10
036672	A	1	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	11
036673	A	1	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	12
036674	A	1	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	13
036675	A	1	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	14
036676	A	1	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	15
036677	A	1	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	16
036678	A	1	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	17
036679	A	2	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	18
036680	A	2	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	19
036681	A	2	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	20
036682	A	2	AC ENVIRONNEMENT	11/10/2016	21
036683	A	2	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	22
036684	A	2	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	23
036685	A	2	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	24
036686	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	25
036687	A	3	AC ENVIRONNEMENT	25/05/2016	26 et 27
036688	A	3		et 27/03/2018	
036689	A	3	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	28
036690	A	3	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	29
036691	A	3	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	30
036692	A	3	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	31
036693	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	32
036694	A	3	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	33
036695	B	4	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	34
036696	B	4	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	35
036697	B	4	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	36
036698	B	4	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	37
036699	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	38
036700	B	4	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	39
036701	B	4	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	40
036702	B	4	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	41
036703	B	4	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	42
036704	B	4	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	43
036705	B	5	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	44
036706	B	5	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	45
036707	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	46
036708	B	5	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	47
036709	B	5	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	48
036710	B	5	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	49
036711	B	5	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	50
036712	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	51
036713	B	6	AC ENVIRONNEMENT	06/03/2015	52
036714	B	6	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	53
036715	B	6	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	54
036716	B	6	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	55
036717	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/07/2019	56
036718	B	6	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	57
036719	B	6	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	58
036720	B	6	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	59
036721	B	7	AC ENVIRONNEMENT	18/06/2015	60

036722	B	7	AC ENVIRONNEMENT	18/06/2015	61
036723	B	7	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	62
036724	B	7	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	63
036725	B	7	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	64
036726	B	7	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	65
036727	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/06/2019	66
036728	B	7	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	67
036729	B	7	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	68
036730	B	8	AC ENVIRONNEMENT	11/10/2016	69
036731	B	8	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	70
036732	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	71
036733	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	21/06/2019	72
036734	B	8	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	73
036735	B	8	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	74
036736	B	8	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	75
036737	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	76
036738	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	77
036739	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	78
036740	C	9	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	79
036741	C	9	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	80
036742	C	9	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	81
036743	C	9	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	82
036744	C	9	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	83
036745	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/09/2019	84
036746	C	9	AC ENVIRONNEMENT	24/04/2018	85
036747	C	10	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	86
036748	C	10	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	87
036749	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	09/07/2019	88
036750	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	89
036751	C	10	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	90
036752	C	10	AC ENVIRONNEMENT	08/05/2018	91
036753	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	92
036754	C	10	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	93
036755	D	11	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	94
036756	D	11	AC ENVIRONNEMENT	15/05/2018	95
036757	D	11	AC ENVIRONNEMENT	08/03/2015	96
036758	D	11	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	97
036759	D	11	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	98
036760	D	11	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	99
036761	D	11	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	100
036762	D	11	AC ENVIRONNEMENT	25/02/2015	101
036763	D	12	AC ENVIRONNEMENT	25/05/2016	102
036764	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	19/06/2019	103
036765	D	12	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	104
036766	D	12	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	105
036767	D	12	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	106
036768	D	12	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	107
036769	D	12	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	108
036770	D	12	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	109
036771	D	12	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	110
036772	D	12	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	111
036773	D	13	AC ENVIRONNEMENT	25/05/2016	112 et 113
036774	D	13		et 31/01/2018	
036775	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	114

036776	D	13	AC ENVIRONNEMENT	30/05/2015	115
036777	D	13	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	116
036778	D	13	AC ENVIRONNEMENT	15/05/2018	117
036779	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	118
036780	D	13	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	119
036781	D	14	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	120
036782	D	14	AC ENVIRONNEMENT	25/05/2016 et 31/01/2018	112 et 113
036783	D	14	AC ENVIRONNEMENT	14/05/2018	121
036784	D	14	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	122
036785	D	14	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	123
036786	D	14	AC ENVIRONNEMENT	03/09/2014	124
036787	D	14	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	125
036788	D	14	AC ENVIRONNEMENT	09/05/2018	126

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

### ÉTATS DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES D'ÉLECTRICITÉ

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** donné à bail étant affecté en tout ou partie à l'habitation, par suite, il entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

#### A/ S'agissant des parties communes :

Les parties communes du **BIEN** donné à bail ont fait l'objet, d'attestations de conformité délivrées respectivement :

- d'une part, par la société COSTA VERDE BAT, dont le siège à SANTA MARIA POGGIO (20221), Résidence Emeraude, RN 198.
- et d'autre part, par la société ELEC 2000, dont le siège est à BASTIA (20200), les Jardins de Toga.

Ces attestations de conformité, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, sont récapitulées dans le tableau figurant ci-dessous :

<b>Attestations de conformité installations électriques des parties communes</b>				
<b>Bât</b>	<b>Entrée</b>	<b>Auteur du certificat</b>	<b>Date du certificat</b>	<b>Annexe n°</b>
A	1	COSTA VERDE BAT	04/04/2019	127
A	2	COSTA VERDE BAT	04/04/2019	128
B	4	COSTA VERDE BAT	04/04/2019	129
B	5	ELEC 2000	01/03/2013	130
B	6	ELEC 2000	01/03/2013	131
B	7	ELEC 2000	01/03/2013	132
B	8	ELEC 2000	01/03/2012	133
C	9	ELEC 2000	01/03/2012	134
C	10	ELEC 2000	01/03/2012	135
D	11	ELEC 2000	01/03/2013	136
D	12	ELEC 2000	01/03/2013	137

D	13	ELEC 2000	01/03/2013	138
D	14	ELEC 2000	01/03/2013	139

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

### **B/ S'agissant des parties privatives :**

Les états des installations intérieures d'électricité existant au sein du **BIEN** donné à bail ont été établis respectivement :

- d'une part, par le cabinet AUDIT-IMMO CORSE 2A, M. Dominique DUNAND-BRUSCHI, dont le siège est à AFA (20167), Casa Nunzia, Piscia Rossa ;
- et d'autre part, par la société QUALICONSULT IMMOBILIER, dont l'agence est située à VALBONNE (06560), 80 Route des lucioles.

Ces états des installations intérieures d'électricité, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, sont récapitulés dans le tableau figurant ci-après :

<b>Etats des installations intérieures d'électricité des parties privatives</b>					
<b>Lot</b>	<b>Bât</b>	<b>Entrée</b>	<b>Auteur de l'état d'installation intérieure d'électricité</b>	<b>Date</b>	<b>Annexe n°</b>
036671	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	140
036672	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	141
036673	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	142
036674	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	143
036675	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	144
036676	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	145
036677	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	146
036678	A	1	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	147
036679	A	2	QUALICONSULT IMMOBILIER	13/07/2018	148
036680	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	149
036681	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	25/07/2019	150
036682	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/07/2019	151
036683	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/07/2019	152
036684	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/07/2019	153
036685	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/07/2019	154
036686	A	2	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	155
036687	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/2019	156
036688	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/2019	157
036689	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	158
036690	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/07/2019	159
036691	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/07/2019	160
036692	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	25/07/2019	161
036693	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	162
036694	A	3	QUALICONSULT IMMOBILIER	24/07/2018	163
036695	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/2019	164
036696	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/2019	165
036697	B	4	QUALICONSULT IMMOBILIER	10/07/2018	166
036698	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/08/2019	167

036699	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	168
036700	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	169
036701	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	23/08/2019	170
036702	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	10/09/2019	171
036703	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/06/2019	172
036704	B	4	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/06/2019	173
036705	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	27/06/2019	174
036706	B	5	QUALICONSULT IMMOBILIER	13/07/2018	175
036707	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	176
036708	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/06/2019	177
036709	B	5	QUALICONSULT IMMOBILIER	31/07/2018	178
036710	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	25/06/2019	179
036711	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	25/06/2019	180
036712	B	5	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	181
036713	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	182
036714	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	183
036715	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	24/06/2019	184
036716	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	10/09/2019	185
036717	B	6	QUALICONSULT IMMOBILIER	23/07/2018	186
036718	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	187
036719	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/07/2019	188
036720	B	6	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	189
036721	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	19/06/2019	190
036722	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	191
036723	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	192
036724	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	27/06/2019	193
036725	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	21/06/2019	194
036726	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	27/06/2019	195
036727	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	26/06/2019	196
036728	B	7	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	197
036729	B	7	QUALICONSULT IMMOBILIER	25/07/2018	198
036730	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	199
036731	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	200
036732	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	201
036733	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	21/06/2019	202
036734	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	20/06/2019	203
036735	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	19/06/2019	204
036736	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	205
036737	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	206
036738	B	8	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	207
036739	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	208
036740	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	209
036741	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	09/07/2019	210
036742	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	211
036743	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	212
036744	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	09/07/2019	213
036745	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/09/2019	214
036746	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/2019	215
036747	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	07/08/2019	216
036748	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/09/2019	217
036749	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	09/07/2019	218
036750	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	219

036751	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	11/09/2019	220
036752	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	221
036753	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	16/06/2019	222
036754	C	10	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	223
036755	D	11	QUALICONSULT IMMOBILIER	10/07/2018	224
036756	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/07/2019	225
036757	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	226
036758	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	227
036759	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	228
036760	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	229
036761	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	230
036762	D	11	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/08/2019	231
036763	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	232
036764	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	19/06/2019	233
036765	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	234
036766	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	235
036767	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	236
036768	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/07/2019	237
036769	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	238
036770	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	27/06/2019	239
036771	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	01/07/2019	240
036772	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	241
036773	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	242
036774	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	243
036775	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	244
036776	D	13	QUALICONSULT IMMOBILIER	11/07/2018	245
036777	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	246
036778	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	247
036779	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	248
036780	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	249
036781	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/2019	250
036782	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	251
036783	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	07/08/2019	252
036784	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	05/07/2019	253
036785	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	08/07/2019	254
036786	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	29/08/2019	255
036787	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/2019	256
036788	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	22/08/2019	257

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

### ÉTATS DES INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** donné à bail étant affecté en tout ou partie à l'habitation, les dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation n'ont pas vocation à s'appliquer s'agissant des logements dont l'installation intérieure de gaz a été réalisée depuis moins de quinze ans.

Ces logements ont fait l'objet de certificats de conformité établis respectivement :

- d'une part, par la société SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION, dont le siège est à AFA (20167), lieu-dit Piscia Rossa ;

- et d'autre part, par la société AJACCIO BL SPC, dont le siège est à BASTELICACCIA (20129), lieu-dit Mascardaccia.

En revanche, le **BAILLEUR** déclare que les dispositions de l'article L. 134-6 du Code précité ont vocation à s'appliquer aux logements n'ayant pas fait l'objet de certificats de conformité.

En conséquence, s'agissant de ces logements, les états des installations intérieures de gaz ont été réalisés respectivement :

- d'une part, par la société QUALICONSULT IMMOBILIER, dont l'agence est située à VALBONNE (06560), 80 route des lucioles ;

- et d'autre part, par cabinet AUDIT-IMMO CORSE 2A, M. Dominique DUNAND-BRUSCHI, dont le siège est à AFA (20167), Casa Nunzia, Piscia Rossa.

Ces certificats de conformité et ces états des installations intérieures de gaz, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, sont récapitulés dans le tableau figurant ci-après :

Certificats de conformités et états des installations intérieures de gaz					
Lot	Bât	Entrée	Auteur du certificat de conformité ou de l'état d'installation intérieure de gaz	Date	Annexe n°
036671	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	05/11/07	258
036672	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	20/05/08	259
036673	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/11/07	260
036674	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	26/11/07	261
036675	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	30/10/07	262
036676	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	06/11/07	263
036677	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	05/11/07	264
036678	A	1	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	05/11/07	265
036679	A	2	QUALICONSULT IMMOBILIER	13/07/18	266
036680	A	2	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/11/07	267
036681	A	2	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	08/11/07	268
036682	A	2	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	28/11/07	269
036683	A	2	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	12/11/07	270
036684	A	2	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	23/11/07	271
036685	A	2	AJACCIO BL SPC	15/11/07	272
036686	A	2	SUD CHAUFFAGE	08/11/07	273

			CLIMATISATION		
036687	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/19	274
036688	A	3	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/19	275
036689	A	3	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/11/07	276
036690	A	3	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	09/11/07	277
036691	A	3	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	12/11/07	278
036692	A	3	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/11/07	279
036693	A	3	AJACCIO BL SPC	15/11/07	280
036694	A	3	QUALICONSULT IMMOBILIER	24/07/18	281
036695	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	12/12/07	282
036696	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	14/03/08	283
036697	B	4	QUALICONSULT IMMOBILIER	10/07/18	284
036698	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	04/12/07	285
036699	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	20/11/07	286
036700	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	30/11/07	287
036701	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	22/11/07	288
036702	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	28/01/08	289
036703	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	27/11/07	290
036704	B	4	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	05/12/07	291
036705	B	5	AJACCIO BL SPC	19/03/08	292
036706	B	5	QUALICONSULT IMMOBILIER	13/07/18	293
036707	B	5	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	01/12/07	294
036708	B	5	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	07/12/07	295
036709	B	5	QUALICONSULT IMMOBILIER	31/07/18	296
036710	B	5	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	08/12/07	297
036711	B	5	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	03/12/07	298
036712	B	5	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	06/12/07	299
036713	B	6	AJACCIO BL SPC	14/02/08	300
036714	B	6	AJACCIO BL SPC	19/03/08	301
036715	B	6	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	11/02/08	302
036716	B	6	AJACCIO BL SPC	15/11/07	303
036717	B	6	QUALICONSULT IMMOBILIER	23/07/18	304
036718	B	6	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	04/02/08	305
036719	B	6	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	06/02/08	306
036720	B	6	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	12/02/08	307

036721	B	7	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	11/05/08	308
036722	B	7	AJACCIO BL SPC	31/01/08	309
036723	B	7	AJACCIO BL SPC	12/12/07	310
036724	B	7	AJACCIO BL SPC	15/11/07	311
036725	B	7	AJACCIO BL SPC	15/11/07	312
036726	B	7	AJACCIO BL SPC	15/11/07	313
036727	B	7	AJACCIO BL SPC	12/12/07	314
036728	B	7	AJACCIO BL SPC	12/12/07	315
036729	B	8	QUALICONSULT IMMOBILIER	25/07/18	316
036730	B	8	AJACCIO BL SPC	19/03/08	317
036731	B	8	AJACCIO BL SPC	31/01/08	318
036732	B	8	AJACCIO BL SPC	12/12/07	319
036733	B	8	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	04/03/08	320
036734	B	8	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	01/02/08	321
036735	B	8	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	22/02/08	322
036736	B	8	AJACCIO BL SPC	14/02/08	323
036737	B	8	AJACCIO BL SPC	30/01/08	324
036738	B	8	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	08/02/08	325
036739	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	13/05/08	326
036740	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	10/03/08	327
036741	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	31/01/08	328
036742	C	9	AJACCIO BL SPC	19/03/08	329
036743	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	13/03/08	330
036744	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	26/03/08	331
036745	C	9	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	08/12/07	332
036746	C	9	AUDIT-IMMO CORSE 2A	02/09/19	333
036747	C	10	AJACCIO BL SPC	21/10/07	334
036748	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	05/03/08	335
036749	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	20/11/07	336
036750	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	06/03/08	337
036751	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	18/02/08	338
036752	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	21/02/08	339
036753	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	20/02/08	340
036754	C	10	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	07/03/08	341
036755	D	11	QUALICONSULT IMMOBILIER	10/07/18	342
036756	D	11	AJACCIO BL SPC	19/03/08	343
036757	D	11	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	10/12/07	344

036758	D	11	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	29/02/08	345
036759	D	11	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	29/11/07	346
036760	D	11	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	14/02/08	347
036761	D	11	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	29/01/08	348
036762	D	11	AJACCIO BL SPC	19/03/08	349
036763	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/19	350
036764	D	12	AUDIT-IMMO CORSE 2A	19/06/19	351
036765	D	12	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	27/01/08	352
036766	D	12	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	13/02/08	353
036767	D	12	AJACCIO BL SPC	15/11/07	354
036768	D	12	AJACCIO BL SPC	11/02/07	355
036769	D	12	AJACCIO BL SPC	15/11/07	356
036770	D	12	AJACCIO BL SPC	19/03/08	357
036771	D	12	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	14/01/08	358
036772	D	12	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	15/02/08	359
036773	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/19	360
036774	D	13	AUDIT-IMMO CORSE 2A	04/07/19	361
036775	D	13	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/03/08	362
036776	D	13	QUALICONSULT IMMOBILIER	11/07/18	363
036777	D	13	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	07/04/08	364
036778	D	13	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	10/12/07	365
036779	D	13	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	20/02/08	366
036780	D	13	AJACCIO BL SPC	12/12/07	367
036781	D	14	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	03/03/08	368
036782	D	14	AUDIT-IMMO CORSE 2A	03/07/19	369
036783	D	14	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	19/02/08	370
036784	D	14	AJACCIO BL SPC	13/03/08	371
036785	D	14	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	25/02/08	372
036786	D	14	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	26/02/08	373
036787	D	14	SUD CHAUFFAGE CLIMATISATION	27/02/08	374
036788	D	14	AJACCIO BL SPC	19/03/08	375

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

## DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les diagnostics de performance énergétique (DPE) relatifs au **BIEN** donné à bail ont été établis par le cabinet AUDIT-IMMO CORSE 2A, M. Dominique DUNAND-BRUSCHI, dont le siège est à AFA (20167), Casa Nunzia, Piscia Rossa.

Ces diagnostics, dont les copies sont demeurées annexées aux présentes, sont récapitulés dans le tableau figurant ci-après :

<b>Diagnostics de performance énergétique établis par le cabinet AUDIT-IMMO CORSE 2A</b>				
<b>Lot</b>	<b>Bât</b>	<b>Entrée</b>	<b>Date</b>	<b>Annexe n°</b>
036671	A	1	24/07/2019	376
036672	A	1	24/07/2019	377
036673	A	1	24/07/2019	378
036674	A	1	24/07/2019	379
036675	A	1	26/07/2019	380
036676	A	1	24/07/2019	381
036677	A	1	26/07/2019	382
036678	A	1	24/07/2019	383
036679	A	2	10/09/2019	384
036680	A	2	24/07/2019	385
036681	A	2	25/07/2019	386
036682	A	2	23/07/2019	387
036683	A	2	23/07/2019	388
036684	A	2	23/07/2019	389
036685	A	2	23/07/2019	390
036686	A	2	26/07/2019	391
036687	A	3	02/09/2019	392
036688	A	3	02/09/2019	393
036689	A	3	25/07/2019	394
036690	A	3	24/07/2019	395
036691	A	3	26/07/2019	396
036692	A	3	25/07/2019	397
036693	A	3	29/08/2019	398
036694	A	3	23/07/2019	399
036695	B	4	02/09/2019	400
036696	B	4	02/09/2019	401
036697	B	4	24/06/2019	402
036698	B	4	23/08/2019	403
036699	B	4	08/08/2019	404
036700	B	4	03/07/2019	405
036701	B	4	23/08/2019	406
036702	B	4	10/09/2019	407
036703	B	4	24/06/2019	408
036704	B	4	24/06/2019	409
036705	B	5	25/07/2019	410
036706	B	5	27/06/2019	411
036707	B	5	01/07/2019	412
036708	B	5	26/06/2019	413

036709	B	5	19/06/2019	414
036710	B	5	25/06/2019	415
036711	B	5	25/06/2019	416
036712	B	5	20/06/2019	417
036713	B	6	01/07/2019	418
036714	B	6	05/07/2019	419
036715	B	6	24/06/2019	420
036716	B	6	10/09/2019	421
036717	B	6	02/07/2019	422
036718	B	6	05/07/2019	423
036719	B	6	02/07/2019	424
036720	B	6	29/08/2019	425
036721	B	7	25/07/2019	426
036722	B	7	20/06/2019	427
036723	B	7	05/07/2019	428
036724	B	7	27/06/2019	429
036725	B	7	21/06/2019	430
036726	B	7	27/06/2019	431
036727	B	7	26/06/2019	432
036728	B	7	20/06/2019	433
036729	B	8	05/07/2019	434
036730	B	8	03/07/2019	435
036731	B	8	20/06/2019	436
036732	B	8	03/07/2019	437
036733	B	8	21/06/2019	438
036734	B	8	20/06/2019	439
036735	B	8	19/06/2019	440
036736	B	8	08/07/2019	441
036737	B	8	29/08/2019	442
036738	B	8	08/08/2019	443
036739	C	9	08/07/2019	444
036740	C	9	08/07/2019	445
036741	C	9	09/07/2019	446
036742	C	9	04/07/2019	447
036743	C	9	08/08/2019	448
036744	C	9	09/07/2019	449
036745	C	9	05/09/2019	450
036746	C	9	02/09/2019	451
036747	C	10	07/08/2019	452
036748	C	10	04/09/2019	453
036749	C	10	09/07/2019	454
036750	C	10	08/07/2019	455
036751	C	10	11/09/2019	456
036752	C	10	08/07/2019	457
036753	C	10	08/07/2019	458
036754	C	10	08/07/2019	459
036755	D	11	22/08/2019	460
036756	D	11	02/07/2019	461
036757	D	11	01/07/2019	462
036758	D	11	01/07/2019	463
036759	D	11	01/07/2019	464

036760	D	11	01/07/2019	465
036761	D	11	08/08/2019	466
036762	D	11	08/08/2019	467
036763	D	12	04/07/2019	468
036764	D	12	19/06/2019	469
036765	D	12	04/07/2019	470
036766	D	12	01/07/2019	471
036767	D	12	01/07/2019	472
036768	D	12	02/07/2019	473
036769	D	12	01/07/2019	474
036770	D	12	27/06/2019	475
036771	D	12	01/07/2019	476
036772	D	12	03/07/2019	477
036773	D	13	03/07/2019	478
036774	D	13	04/07/2019	479
036775	D	13	04/07/2019	480
036776	D	13	04/07/2019	481
036777	D	13	05/07/2019	482
036778	D	13	03/07/2019	483
036779	D	13	05/07/2019	484
036780	D	13	03/07/2019	485
036781	D	14	04/07/2019	486
036782	D	14	03/07/2019	487
036783	D	14	07/08/2019	488
036784	D	14	05/07/2019	489
036785	D	14	08/07/2019	490
036786	D	14	29/08/2019	491
036787	D	14	03/07/2019	492
036788	D	14	22/08/2019	493

Le **PRENEUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents, être informé de la réglementation en vigueur et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**, qui ne saurait être recherché, ni inquiété à ce sujet.

### ASSAINISSEMENT

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** donné à bail est raccordé dans sa totalité à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Le **PRENEUR** est informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées et que les eaux pluviales ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

### ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** est situé dans une commune dans laquelle un plan de prévention des risques technologiques et naturels prévisibles a été prescrit ou approuvé.

Par conséquent, le **BAILLEUR** a fait établir le 1<sup>er</sup> septembre 2019 l'état des risques naturels et pollutions prescrit par les dispositions du II de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et annexé aux présentes (494<sup>ème</sup> annexe).

### ZONAGE RÉGLEMENTAIRE POUR LA PRISE EN COMPTE DE LA SISMICITÉ

Le **BIEN** est situé dans une zone 1.

### SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

### ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

Conformément aux dispositions du IV de de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances et que par ailleurs il n'a été pas lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### DÉCLARATIONS FISCALES

Le **BAILLEUR** déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

### Taxe de publicité foncière

Le présent bail emphytéotique est soumis à la taxe de publicité foncière prévu par l'article 742 du Code général des impôts au taux de 0,70 % sur le montant du loyer dû pour toute la durée du bail emphytéotique, y compris toutes charges augmentatives, savoir la somme de deux millions six cent soixante mille Euros (2 660 000,00 Eur).

			Montant à payer
2 660 000,00	x 0,70 %	=	18 620,00
18 620,00	x 2,14 %	=	398,00
TOTAL			19 018,00 Eur

### Contribution de sécurité immobilière

Le présent bail emphytéotique est soumis à la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,10 % sur le montant du loyer dû pour toute la durée du bail emphytéotique, savoir la somme de deux millions six cent soixante mille Euros (2 660 000,00 Eur).

Soit : 2 660 000,00 x 0,10 % = 2 660,00 Eur

## DISPOSITIONS DIVERSES Situation hypothécaire

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le +++++ 2019 et certifié à la date du ++++++ 2019 ne révèle aucune inscription en cours de validité.

Le **BAILLEUR** déclare :

- que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement ;
- que le bien est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

Le **BAILLEUR** s'oblige à rapporter la mainlevée de toute inscription qui serait révélée par l'état qui sera délivré lors de la publication du présent acte au service chargé de la publicité foncière.

### Publicité foncière

Une copie authentique de l'acte sera publiée au fichier immobilier compétent aux frais du **PRENEUR**.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à M. Jacques RENUCCI, Chef du service de la gestion domaniale administrative du Pumont de la Collectivité de Corse, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état civil.

### Frais

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du **PRENEUR**, qui s'y oblige expressément, y compris la taxe sur la valeur ajoutée.

### Élection de domicile

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

### Certificat d'identité

M. le Président du Conseil Exécutif de Corse soussigné certifie que l'identité complète des parties, collectivité à statut particulier et établissement public à caractère industriel et commercial, dénommés 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.

### Dépôt de la minute

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

**DONT ACTE sur trente-quatre 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

**Mme Annie ALBERTINI**  
Directrice générale de l'OPH2C

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

PROJET

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE CORSE ET DU DÉPARTEMENT DE  
LA CORSE-DU-SUD

SERVICE DU DOMAINE

Adresse : 2 avenue de la Grande armée

BP 410

20191 AJACCIO CEDEX

Le 09/09/2019

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Paul BOLOGNA

Téléphone : 04 95 50 35 22

Courriel : paul.bologna@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 201-004L0108

Collectivité de Corse  
Direction Générale des Services  
Hôtel de la Collectivité de Corse-du-Sud  
Cours Napoléon  
BP 414  
20183 AJACCIO CEDEX

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** RÉSIDENCE CASTELLUCIO COMPOSÉE DE 4 IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION ET DE  
118 LOGEMENTS

**ADRESSE DU BIEN :** LIEU-DIT « CASTELLUCIO » SUR LA COMMUNE D'AJACCIO

**VALEUR LOCATIVE ANNUELLE 53 000 € ( redevance bail emphytéotique)**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

Collectivité de Corse

**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

Monsieur Jacques RENUCCI

**2 – Date de consultation**

:20/03/2019

**Date de réception**

: 20/03/2019

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 20/03/2019

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Dans le cadre d'un projet de bail emphytéotique au profit de l'office public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C), la Collectivité de Corse souhaite connaître la valeur locative de 118 logements dans quatre immeubles composant la résidence CASTELLUCIO .

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Résidence située lieu-dit Castellucio sur la commune d'Ajaccio, sur une parcelle cadastrée section D n° 220.

4 Bâtiments A,B,C et D pour une surface habitable totale de 7 218 m<sup>2</sup>.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Les biens sont la propriété de la Collectivité de Corse suite à la résiliation par anticipation du bail à construction qui a été consenti le 30 juin 1975 par le département de la Corse-du-Sud à la Compagnie Immobilière pour le logement des Fonctionnaires Civils et Militaires.

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Projet situé à environ 4 km du centre ville d'Ajaccio

PLU d'Ajaccio : zone UC

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Rappel des principes régissant la fixation de la redevance d'un bail emphytéotique :

La législation relative au bail emphytéotique n'évoque pas le montant de la redevance (ou canon emphytéotique) que devra verser le preneur.

Elle est traditionnellement en dessous du prix du marché locatif immobilier eu égard à l'obligation qui pèse sur le preneur d'améliorer, de planter ou de construire sur l'immeuble loué.

En outre, il faut remarquer que l'obligation d'investir à la charge du preneur n'existe que si une clause spéciale du bail le prévoit selon la doctrine récente et la jurisprudence de la Cour de Cassation .

A l'opposé, lorsque la redevance est plus élevée, la position de la Cour de Cassation est fluctuante sur l'existence ou non d'un bail emphytéotique dans cette hypothèse. La doctrine est également partagée sur le caractère essentiel ou non de la modicité du loyer.

Ainsi, il semblerait qu'il convient d'analyser la "justesse" du montant du loyer eu égard aux améliorations, constructions, plantations qui doivent être réalisées par le preneur afin que soit assuré un équilibre contractuel des obligations.

En l'absence de précision du consultant, aucune obligation d'investissement, de constructions ne sera évaluée à la charge du preneur.

Rendement locatif annuel 506 731 € soit au m<sup>2</sup> : 70,20 €

Charges immobilières évaluées : 418 644 € soit au m<sup>2</sup> : 58 €

marge locative 88 087 € soit au m<sup>2</sup> : 12,20 €

S'agissant d'un parc locatif à caractère social, il sera fait application d'un abattement de 40 % pour tenir compte de la durée du bail et du caractère d'intérêt général de la convention.

Le montant de la redevance : 7,30 €/m<sup>2</sup>

Montant de la redevance annuelle  $7\,218 \times 7,30 = 52\,691$  € arrondi à **53 000 €**

#### **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

3 ans

#### **9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative 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, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

L'Administrateur des Finances Publiques Adjoint



Jean-Pascal COURCOUX





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré au nom de la commune par le Maire



N° DE DOSSIER  
CU 2A004 19 0155

CADRE 1 : IDENTIFICATION DE LA DEMANDE	
<b>LOCALISATION DU TERRAIN</b>	
Adresse :	... CASTELLUCCIO
Cadastre :	0D220 (40800 m <sup>2</sup> )
<b>DEMANDEUR DU CERTIFICAT</b>	
Identité :	COLLECTIVITE DE CORSE LEPIDI Marie-Laure
Adresse :	PALAIS DE LA COLLECTIVITE DE CORSE COURS NAPOLEON. BP 414 20183 AIACCIU
<b>PROPRIÉTAIRES DU TERRAIN</b>	
Identité :	SOC NATIONALE IMMOBILIERE DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD

CADRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m <sup>2</sup> )				
Superficie du terrain de la demande	Surface de Plancher <sup>①</sup> susceptible d'être édifiée <sup>②</sup> (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	Surface de Plancher <sup>①</sup> des bâtiments existants (Sb)	Surface de Plancher <sup>①</sup> résiduelle disponible	Surface de Plancher <sup>①</sup> maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur				
40800 m <sup>2</sup>				

CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
en vu du plan local d'urbanisme, approuvé le 21 mai 2013, mise à jour suite aux jugements du Tribunal de Bastia en date du 16 Décembre 2014 et de la Cours d'Appel de Marseille du 13 Mai 2016, révisé le 1 Aout 2016 (révision 1 et 2) version consolidée.
le terrain est en zone : NL (1 m <sup>2</sup> ) le terrain est en zone : UCa (41384 m <sup>2</sup> ) le terrain est en zone : UEg (2 m <sup>2</sup> )
* les surfaces sont à titre indicatif et non règlementaires Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

**CADRE 4 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

servitude AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (8924 m<sup>2</sup>)  
 servitude PT2 : Zones et servitudes de protection contre les obstacles au voisinage du centre radio-électrique (41386 m<sup>2</sup>)

\* les surfaces sont à titre indicatif et non réglementaires

**CADRE 5 : NATURE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES APPLICABLES AU TERRAIN**

risque sévéro : Z1 (41386 m<sup>2</sup>)  
 mouvement de terrain : LR3 (15372 m<sup>2</sup>)  
 mouvement de terrain : GAR4 (7867 m<sup>2</sup>)

\* les surfaces sont à titre indicatif et non réglementaires

**CADRE 6 : NATURE DES ZONES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALES APPLICABLES AU TERRAIN**

\* les surfaces sont à titre indicatif et non réglementaires

**CADRE 7 : DROIT DE PREEMPTION**

zone NL : pas de préemption  
 zone UCa : droit de préemption simple  
 zone UEg : droit de préemption simple

Observations :

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.  
 Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.  
 SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

**CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME**

RESEAUX	Desserte	Capacité	sera desservi: service ou concessionnaire	vers le	date non déterminée
Electricité	<input type="checkbox"/>				
Eau Potable	<input type="checkbox"/>				
Assainissement	<input type="checkbox"/>				
Voirie	<input type="checkbox"/>				
Zonage assainissement			Collectif <input type="checkbox"/>		Autonome <input type="checkbox"/>

**CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

\* les surfaces sont à titre indicatif et non réglementaires

**CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES**

Architectes des Bâtiments de France (ABF)  
 Télédiffusion de France  
 EDF Gaz de France  
 Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

CADRE 11 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme	
<b>TAXES</b>	Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe d'aménagement à 5,0%
Observations :	
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe départementale des espaces naturels sensibles taux à 2,5%
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement à 0,4%
<input checked="" type="checkbox"/>	Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive).
<input checked="" type="checkbox"/>	Versement pour dépassement du plafond légal de densité. PLD de :
<b>PARTICIPATIONS</b>	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites : <ul style="list-style-type: none"> <li>• par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</li> <li>• par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.</li> </ul>
<b>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.</b>	
<input type="checkbox"/>	Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
<b>Participations préalablement instaurées par délibération.</b>	
<input type="checkbox"/>	Participation pour équipement propre à l'opération (article L. 332-15).
<input type="checkbox"/>	Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2ème-a).
<input type="checkbox"/>	Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2ème -d). Délibération du conseil municipal du:
<input type="checkbox"/>	Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).
(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).	

Fait à Ajaccio  
Le 8/2/2019  
Pour le Maire,  
L'adjoint délégué à l'urbanisme



Nicole Ottavy

*Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.*

*Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du code de l'urbanisme.*

INFORMATIONS IMPORTANTES

**DUREE DE VALIDITE :**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Un délai plus long peut être mentionné au cadre 9.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes du tribunal de grande instance, notaire, ...).

#### **PROLONGATION DE VALIDITE :**

(article R 410-18 du code de l'urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

#### **RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE :**

(articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 170m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute).

#### **DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

COMMUNE AJACCIO

PLAN DE SITUATION

Références cadastrales :

Section: 0D

Parcelle: 220

Surface carto: 41386 m<sup>2</sup>

Surface impôts: 40800 m<sup>2</sup>

Format: A4

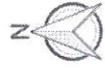
Date: 08/02/2019

Echelle: 1/2000

EPSG: 4326

Latitude: 41.934

Longitude: 8.716



société urba-earth  
Système d'Information Géographique  
14 rue conventionnel Chalippe  
20 000 Ajaccio  
email: contacts@urba-earth.com  
site: www.urba-earth.com



