Accusé de réception en préfecture 02A-200076958-20261002-0263086A-DE-1-1 reçu le 12/10/26 Publié le 12/10/26

ASSEMBLEA DI CORSICA

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

DELIBERATION N° 26/089 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE APPROUVANT LE RACHAT PAR LA COLLECTIVITÉ DE CORSE DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION A N°1243 ET 1192 SUPPORTANT LE CHÂTEAU DE STOPIELLE À CENTURI EN APPLICATION DES STIPULATIONS DE LA CONVENTION DE PORTAGE CONCLUE AVEC L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE LE 21 JANVIER 2021 - POUVOIR DONNÉ AU PRÉSIDENT DU CONSEIL EXÉCUTIF DE CORSE DE SIGNER L'ACTE NOTARIÉ CORRESPONDANT CHÌ APPROVA U RIACQUISTU DA A CULLETTIVITÀ DI CORSICA DI E PARCELLE CADASTRATE SEZZIONE A N° 1243 È 1192, CHÌ ACCOGLIENU U CASTELLU DI STOPIELLE IN CENTURI, IN APPLICAZIONE DI E STIPULAZIONI DI A CUNVENZIONE DI PURTATA CUNCLUSA CÙ L'UFFIZIU FONCIERU DI CORSICA U 21 DI GHJENNAGHJU DI U 2021 – DELEGA DATA À U PRESIDENTE DI U CUNSIGLIU ESECUTIVU DI CORSICA PER FIRMÀ L'ATTU NUTARILE CURRISPUNDENTE

SEANCE DU 2 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le deux octobre, l'Assemblée de Corse, convoquée le 18 septembre 2026, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Présidente de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Danielle ANTONINI, Serena BATTESTINI, Jean-Marc BORRI, Marie-Claude BRANCA, Françoise CAMPANA, Paule CASANOVA-NICOLAI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Angèle CHIAPPINI, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Frédérique DENSARI, Santa DUVAL, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Pierre GHIONGA, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Paul-Louis GIANNECCHINI, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Jean-Jacques LUCCHINI, Don Joseph LUCCIONI, Antonia LUCIANI, Saveriu LUCIANI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Georges MELA, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Chantal PEDINIELLI, Antoine-Joseph PERALDI, Véronique PIETRI, Pierre POLI, Jean-Noël PROFIZI, Jean-Michel SAVELLI, Charlotte TERRIGHI, Elisa TRAMONI, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Jean-Christophe ANGELINI à M. Saveriu LUCIANI
Mme Véronique ARRIGHI à M. Hyacinthe VANNI
M. Didier BICCHIERAY à M. Georges MELA
Mme Vanina BORROMEI à M. Pierre POLI
M. Paul-Joseph CAITUCOLI à M. Romain COLONNA
Mme Cathy COGNETTI-TURCHINI à Mme Angèle CHIAPPINI
Mme Anna Maria COLOMBANI à Mme Paula MOSCA

Accusé de réception en préfecture 02A-200076958-20261002-0263086A-DE-1-1 reçu le 12/10/26 Publié le 12/10/26

Mme Lisa FRANCISCI-PAOLI à M. Don Joseph LUCCIONI
M. Jean-Charles GIABICONI à M. Paul-Louis GIANNECCHINI
M. Pierre GUIDONI à Mme Santa DUVAL
Mme Flora MATTEI à Mme Nadine NIVAGGIONI
M. Jean-Martin MONDOLONI à Mme Paule CASANOVA-NICOLAI
M. Jean-Paul PANZANI à M. Jean-Jacques LUCCHINI
Mme Marie-Anne PIERI à Mme Chantal PEDINIELLI
M. Antoine POLI à Mme Vanina LE BOMIN
Mme Juliette PONZEVERA à M. Antoine-Joseph PERALDI
M. Louis POZZO DI BORGO à Mme Françoise CAMPANA
M. Paul QUASTANA à Mme Marie-Claude BRANCA
M. Joseph SAVELLI à Mme Muriel FAGNI
M. Jean-Louis SEATELLI à M. Jean-Michel SAVELLI
M. François SORBA à Mme Elisa TRAMONI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Paul-Félix BENEDETTI, Julia TIBERI, Charles VOGLIMACCI

L'ASSEMBLEE DE CORSE

VU les articles L.1111-1 et suivant du Code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modalités d'acquisition de biens immobiliers par les personnes publiques,

VU les articles L.1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques et L.1311-9 du Code général des collectivités territoriales relatifs à l'obligation d'obtention de l'avis de valeur du Service local du domaine préalablement à toute acquisition immobilière amiable par une collectivité territoriale,

VU l'arrêté du Secrétaire d'Etat chargé du budget et des comptes publics du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, et plus particulièrement au montant du seuil de saisine du Pôle d'Evaluation Domaniales de la Direction régionale des finances publiques,

VU la délibération n° 20/112 AC de l'Assemblée de Corse du 30 juillet 2020 autorisant l'acquisition et le portage foncier des parcelles supportant le château de Stopielle à Centuri,

VU la délibération n° 21/119 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 adoptant le cadre général d'organisation et de déroulement des séances publiques de l'Assemblée de Corse, modifiée,

VU la délibération n° 21/124 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le renouvellement de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,

VU la délibération n° 25/206 AC de l'Assemblée de Corse du 18 décembre 2025 portant approbation du budget primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2026,

VU la convention de portage conclue entre par la Collectivité de Corse avec l'Office Foncier de la Corse 21 janvier 2021,

VU l'avis de valeur délivré par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction

Accusé de réception en préfecture 02A-200076958-20261002-0263086A-DE-1-1 reçu le 12/10/26 Publié le 12/10/26

Départementale des Finances Publiques du Cismonte le 30 avril 2024, ainsi que sa prorogation en date du 1er septembre 2026,

VU le courrier de l'Office foncier de la Corse en date du 3 septembre 2026, ayant pour objet d'informer la Collectivité de Corse, en application des stipulations de l'article 14 de la convention de portage du montant prévisionnel du prix de rétrocession du château de Stopielle à son profit,

VU le tableau d'échéancier des crédits de paiement annexé au rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,

SUR rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,

SUR rapport de la Commission de l'Éducation, de la Culture, de la Cohésion Sociale et des Enjeux Sociétaux,

APRES avis de la Commission du Développement Économique, du Numérique, de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement,

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

APRES EN AVOIR DELIBERE

À la majorité,

Ont voté POUR (46) : Mmes et MM.

Jean-Christophe ANGELINI, Danielle ANTONINI, Véronique ARRIGHI, Serena BATTESTINI, Jean-Marc BORRI, Vanina BORROMEI, Marie-Claude BRANCA, Paul-Joseph CAITUCOLI, Françoise CAMPANA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Anna Maria COLOMBANI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Petru Antone FILIPPI, Lisa FRANCISCI-PAOLI, Eveline GALLONI D'ISTRIA, Pierre GHIONGA, Jean-Charles GIABICONI, Josepha GIACOMETTI-PIREDDA, Paul-Louis GIANNECCHINI, Vanina LE BOMIN, Ghjuvan'Santu LE MAO, Jean-Jacques LUCCHINI, Don Joseph LUCCIONI, Antonia LUCIANI, Saveriu LUCIANI, Flora MATTEI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Paula MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, Jean-Paul PANZANI, Antoine-Joseph PERALDI, Véronique PIETRI, Antoine POLI, Pierre POLI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGO, Jean-Noël PROFIZI, Paul QUASTANA, Joseph SAVELLI, François SORBA, Charlotte TERRIGHI, Elisa TRAMONI, Hervé VALDRIGHI, Hyacinthe VANNI

Ont voté contre (14) : Mmes et MM.

Didier BICCHIERAY, Paule CASANOVA-NICOLAI, Angèle CHIAPPINI, Cathy COGNETTI-TURCHINI, Christelle COMBETTE, Santa DUVAL, Pierre GUIDONI, Marie-Thérèse MARIOTTI, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Jean-Michel SAVELLI, Jean-Louis SEATELLI,

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE l'acquisition auprès de l'Office foncier de la Corse des parcelles sises à Centuri (Cismonte) et cadastrées Section A n°1243 d'une contenance cadastrale de 2 446 m² (parcelle bâtie supportant le château de Stopielle) et Section A n°1192 d'une contenance cadastrale de 7 906 m² (parcelle non bâtie constituant une dépendance du château de Stopielle), moyennant le prix d'un million trois cent soixante-neuf mille neuf cent cinquante-huit euros et quatre-vingt-quinze cents toutes taxes comprises (1 369

Accusé de réception en préfecture 02A-200076958-20261002-0263086A-DE-1-1 reçu le 12/10/26 Publié le 12/10/26

958,95 € TTC).

ARTICLE 2 :

APPROUVE l'ensemble des clauses et conditions de l'acte notarié d'acquisition dont le projet, établi par Maître Nadine Gironi-Gambini, Notaire à Aiacciu (20000), est ci-annexé.

ARTICLE 3 :

DÉCIDE de répartir, ainsi qu'il suit, les crédits inscrits à la rubrique :

ORIGINE : BP 2026 ..... PROGRAMME : 6151 « Administration générale »

MONTANT DISPONIBLE : ..... 1 510 000 €

MONTANT À AFFECTER :
Achat Château de Stopielle……. 1 510 000 €

MONTANT TOTAL AFFECTÉ ……..….. 1 510 000 €

MONTANT DISPONIBLE À NOUVEAU : ……...…….. 0 €

ARTICLE 4 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à signer, avec faculté de subdélégation, tous actes afférents à cette opération parmi lesquels l'acte notarié d'acquisition correspondant, et de convenir des clauses et conditions particulières dudit acte si nécessaire.

ARTICLE 5 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Collectivité de Corse.

Aiacciu, le 2 octobre 2026

La Présidente de l'Assemblée de Corse,

Marie-Antoinette MAUPERTUIS

COLLECTIVITE DE CORSE

RAPPORT
N° 2026/O2/237

ASSEMBLEE DE CORSE

2 EME SESSION ORDINAIRE DE 2026

REUNION DES 01 ET 2 OCTOBRE 2026

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

RACHAT PAR LA COLLECTIVITÉ DE CORSE DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION A N°1243 ET 1192 SUPPORTANT LE CHÂTEAU DE STOPIELLE À CENTURI EN APPLICATION DES STIPULATIONS DE LA CONVENTION DE PORTAGE CONCLUE AVEC L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE LE 21 JANVIER 2021 - POUVOIR DONNÉ AU PRÉSIDENT DU CONSEIL EXÉCUTIF DE CORSE DE SIGNER L'ACTE NOTARIÉ CORRESPONDANT

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) :

Commission de l'Education, de la Culture, de la Cohésion Sociale et des Enjeux Sociétaux

Commission des Finances et de la Fiscalité

Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

L'acquisition du Palazzu di Stopielle par la Collectivité de Corse constitue, au-delà de l'opération foncière qui vous est proposée, un choix politique, patrimonial et culturel majeur.

Ce choix repose sur une conviction forte : celle que le patrimoine de la Corse constitue un bien commun qui ne peut être abandonné aux seules logiques du marché, et dont la préservation et la valorisation peuvent au contraire s'appuyer sur des partenariats publics et privés ambitieux permettant de mobiliser des compétences, des financements et des acteurs complémentaires au service de l'intérêt général, lorsque sa valeur historique, culturelle et symbolique justifie sa préservation et sa transmission aux générations futures.

Le Palazzu di Stopielle appartient incontestablement à cette catégorie de biens exceptionnels. Témoin remarquable de l'histoire des palazzi d'Americani, il raconte une page singulière de l'histoire du Cap Corse et de notre peuple : celle de l'émigration vers les Amériques, du travail et de la réussite, mais également du retour au pays, de l'attachement à la terre d'origine et de la volonté d'y construire et d'y transmettre. Par son architecture, par ses décors peints exceptionnels et par la richesse de son iconographie, il constitue aujourd'hui un élément particulièrement précieux du patrimoine historique et artistique de la Corse.

Aussi, face à un tel héritage patrimonial, la Collectivité de Corse ne pouvait demeurer spectatrice de son devenir. L'intervention engagée à l'initiative de la commune de Centuri, puis portée par l'Office Foncier de la Corse et la Collectivité de Corse, a permis d'éviter que cet ensemble ne soit définitivement soumis à une logique spéculative susceptible d'aboutir à sa privatisation et de priver la Collectivité de toute maîtrise sur son avenir.

L'investissement qui accompagnera cette acquisition doit ainsi permettre, au-delà des indispensables travaux de conservation et de restauration, de donner au Palazzu di Stopielle une véritable vocation publique. Sa réhabilitation devra ainsi permettre d'en faire un lieu vivant, ouvert au public et profondément inscrit dans son territoire, consacré à la connaissance et à la transmission de notre histoire, susceptible d'accueillir des activités patrimoniales, culturelles et scientifiques, des expositions, des rencontres et des manifestations, et de participer plus largement à la valorisation du patrimoine du Cap Corse.

Le rachat aujourd'hui proposé s'inscrit dans la continuité de cette démarche et traduit la volonté de la Collectivité de Corse d'assumer pleinement sa responsabilité en matière de sauvegarde, de restauration et de transmission de notre patrimoine. Cette

responsabilité publique n'excluant pas la recherche de partenariats ambitieux, avec des acteurs privés. Il s'agit ainsi de concilier la maîtrise publique du devenir de ce patrimoine exceptionnel avec la capacité d'associer largement les acteurs privés à sa restauration, à sa valorisation et à son rayonnement.

Historique de l'acquisition du portage par l'Office Foncier de Corse :

A la suite d'une sollicitation de la commune de Centuri (Cismonte), l'Assemblée de Corse a, par délibération n°20/112 AC du 30 juillet 2020, autorisé M. le Président du Conseil exécutif de Corse à signer la convention de portage établie entre la Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier des parcelles sises à Centuri, hameau de Cannelle, et cadastrées Section A n°1243 et 1192 servant respectivement d'assise et de terrain de dépendance au château de Stopielle (la parcelle cadastrée Section A n°1243 étant issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section A n°1196).

En effet, cet édifice consiste en une maison d'américain d'une superficie de 500,99 m² iconographiquement très intéressante, entourée d'un jardin exotique. L'ensemble est chargé en significations symboliques sur la thématique particulière des Corses enrichis aux Amériques.

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

De ce fait, la convention de portage établie entre la Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse a été signée le 21 janvier 2021.

En application de cette convention, aux termes d'un acte reçu le 29 octobre 2021 par Maître Nadine Gironi-Gambini, notaire à Aiacciu, l'Office Foncier de la Corse a procédé à l'acquisition des parcelles précitées supportant le château de Stopielle, moyennant le prix d'un million cent mille Euros (1.100.000 €).

Cette convention de portage ayant été conclue pour une durée de cinq années à compter de la date d'acquisition des parcelles cadastrées Section A n°1243 et 1192, celle-ci arrivera donc à son terme le 28 octobre 2026.

A cette date, en application des articles 4 et 10 de la convention de portage, la Collectivité de Corse a l'obligation de procéder au rachat du bien immobilier objet de cette convention.

Les articles 11 et 17 de la convention de portage précisent que le prix de cession de ce bien par l'Office Foncier de la Corse au profit de la Collectivité de Corse doit correspondre à son prix de revient, lequel comprend notamment :

- le prix d'acquisition du bien ;

- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc…) ;
- les coûts de gestion supportés par l'Office Foncier de la Corse, ainsi que ceux supportés en tant que propriétaire du bien (assurance, impôts, charges de copropriété, etc…) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc…) ;
- les coûts des études liées au site ;
- les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage ;
- les sommes dues au titre du taux d'actualisation (soit 1% hors taxes par an du montant de l'acquisition hors frais annexes pour les opérations de centre/bourg/ville).

Au moyen d'un avis de valeur en date du 30 avril 2024, le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques du Cismonte a estimé la valeur vénale de la parcelle bâtie cadastrée Section A n°1243, d'une contenance cadastrale de 2446 m² et de la parcelle non bâtie cadastrée Section A n°1192, d'une contenance cadastrale de 7906 m² à la somme de 1.100.000 € ; ce montant ne tient pas compte des compléments de prix de rachat prévus par la convention de portage.

Cet avis de valeur a fait l'objet d'une prorogation délivrée le 1er septembre 2026.

Par courrier en date du 3 septembre 2026, l'Office Foncier de la Corse a communiqué à la Collectivité de Corse le montant prévisionnel du prix de rétrocession du château de Stopielle à son profit, en application des stipulations de l'article 14 de la convention de portage.

L'Office foncier de la Corse étant assujetti à la TVA, en application de l'article 17 de la convention de portage, celle-ci s'appliquera sur la marge pratiquée lors de la revente de ce bien à la Collectivité de Corse.

Conformément à l'article 268 du Code général des impôts et à la doctrine administrative publiée au BOFIP, le montant de cette TVA est déterminé par différence entre, d'une part, les sommes et charges supportées par le cessionnaire, et, d'autre-part, le prix d'achat supporté par l'assujetti-revendeur.

Le montant total des sommes engagées par l'Office Foncier de la Corse durant l'opération de portage se décompose de la façon suivante :
- 1.100.000,00 € (prix d'acquisition du château de Stopielle) ;
- 13.935,93 € (frais d'acte d'acquisition notarié) ;
- 99.890,00 € (frais d'étude) ;
- 48.276,40 € (travaux) ;
- 11.998,00 € (taxes foncières) ;
- 1.182,00 € (diagnostics techniques obligatoires préalablement à la vente) ;
- 56.111,06 € (taux d'actualisation annuel de 1% du prix d'acquisition) ;
- 38.656,56 € (TVA sur marge).

Soit un prix total de rétrocession d'un million trois cent soixante-neuf mille neuf cent cinquante-huit Euros et quatre-vingt-quinze cents toutes taxes comprises (1.369.958,95 € TTC).

Le château de Stopielle, un joyau patrimonial :

L'acquisition par une collectivité publique du château de Stopielle, situé sur la commune de Centuri, hameau de Cannelle, représente une opportunité importante pour le patrimoine de la Corse. Cet édifice témoigne d'une thématique particulière des Corses enrichis aux Amériques, caractéristique architecturale du Cap Corse et à un degré moindre de la Balagne.

Aussi, le château de Stopielle par son histoire et son identité particulière, oriente notre réflexion sur la construction d'un projet à la fois profondément enraciné mais aussi ouvert sur d'autres territoires, d'autres régions, d'autres continents.
En cela il permet de développer des approches sur les influences et les mélanges culturels de la Corse.

En effet, d'un point de vue architectural et artistique, Stopielle n'est pas la plus grande maison d'américains que l'on rencontre en Corse. Ce n'est pas la plus monumentale mais c'est indiscutablement la maison d'américain qui est iconographiquement la plus intéressante et la plus riche.

L'historien de l'art Michel-Edouard Nigaglioni indique à son sujet : « *elle renferme de nombreuses significations symboliques sur la thématique particulière des Corses enrichis aux Amériques. C'est véritablement l'archétype de la maison d'américain. D'autre part, et surtout, la longue série de décors peints qui ornent ses différentes salles est véritablement exceptionnelle et à plus d'un titre* ».

Cette maison, datable de la seconde moitié du XIXème siècle (vers 1880), est construite par Jean-Baptiste Marcantoni, né à Porto-Rico et originaire de Centuri, de retour des Amériques où sa famille avait fait fortune dans le commerce. Elle est caractéristique des maisons dites d'Américains avec une architecture décorative de style toscan néo-classique. Elevée sur deux niveaux et un étage de combles au-dessus d'une corniche saillante, couverte d'un toit en lauzes surmonté d'une terrasse en belvédère, la maison possède trois façades ordonnancées à travées que couronne une balustrade pleine. La façade principale possède un porche d'entrée surmonté d'un balcon à balustrade, décoré de deux aigles impériaux. Le plan du bâtiment est rectangulaire avec une aile arrière allongée pour recevoir les cuisines. L'ensemble est distribué par un escalier monumental à trois volées droites. Le château en totalité, ses abords et l'écurie sont inscrits par arrêté du 25 mars 2011 sur la liste des Monuments Historiques.

Pour l'histoire et le patrimoine de la Corse, ce château est très intéressant, sa situation géographique, à la pointe Nord de l'île, à mi-chemin du tour du Cap Corse, entre Bastia et San Fiurenzu, et accessible depuis la route est un autre élément intéressant.

La valorisation de cet édifice doit donc s'orienter vers plusieurs axes, après une concertation institutionnelle entre la commune, la communauté de communes et la Collectivité de Corse mais aussi en lien avec les acteurs associatifs et les professionnels du tourisme et du patrimoine autour de la mise en valeur du patrimoine des villages Cap Corsins.

Cet ensemble pourrait par exemple représenter la « vitrine » ou/et le siège de l'office du tourisme du territoire à travers un CIAP (Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine), afin de valoriser la richesse patrimoniale et d'engager une labellisation « Pays d'art et d'histoire du Cap Corse ». Le projet pourrait être enrichi avec des éléments de l'exposition temporaire du musée de la Corse de 2017 « Palazzi di l'Americani », mais aussi par les recherches de l'association « Petre Scritte » dont l'inventaire topographique fait référence.

Cette vocation pourrait également constituer un point d'appui privilégié pour renouer et développer des liens avec des descendants des familles corses établies à Porto Ricco, aux Etats Unis et plus largement dans les Amériques.
En les associant à la valorisation du Palazzu Marcantoni la Collectivité de Corse pourrait favoriser l'émergence de partenariats, de mécénats, et de collaborations avec les descendants outre Atlantique, renforçant ainsi le rayonnement international du site et son attractivité culturelle et patrimoniale.

Cette vocation doit être pensée dans une dimension largement ouverte sur l'extérieur, fidèle à l'histoire même du Palazzu di Stopielle et à ce qu'il représente.
Cette dimension revêt une signification particulière s'agissant des nombreuses communautés corses présentes dans les Amériques, dont l'histoire fait directement écho à celle du Palazzu et des palazzi d'Americani. Au-delà de la transmission de cette mémoire, l'ambition devra être de faire vivre et renouveler ces liens, en permettant à celles et ceux qui le souhaitent de participer à la réflexion autour du projet, à sa structuration et, demain, à la vie du lieu.

Le Palazzu di Stopielle pourrait ainsi devenir un lieu de rencontre, de transmission et de rassemblement, capable de fédérer autour de son histoire les Corses de l'île et de la diaspora, mais également les associations, chercheurs, institutions et acteurs culturels qui entretiennent et font vivre les relations historiques entre la Corse et les Amériques. D'autres manifestations, s'appuyant sur les producteurs et le tissu associatif, avec notamment des conférences, des dégustations, des concerts viendraient enrichir l'activité de ce lieu exceptionnel dont la vocation est d'avoir une activité annuelle au cœur du Cap Corse.

Notre ambition sera de faire de Stopielle bien davantage qu'un patrimoine sauvegardé : un lieu de référence, vivant, ouvert sut le monde et pleinement inscrit dans l'avenir de la Corse. La Collectivité de Corse assumera son rôle de garante de l'intérêt général tout en donnant leur place aux mécènes et à tout autre partenaire qui souhaitera s'engager à ses côtés dans un projet d'envergure.

En conséquence, il est proposé :

- D'APPROUVER l'acquisition auprès de l'Office Foncier de la Corse des parcelles sises à Centuri (Cismonte) et cadastrées Section A n°1243 d'une contenance cadastrale de 2446 m² (parcelle bâtie supportant le château de Stopielle) et Section A n°1192 d'une contenance cadastrale de 7906 m² (parcelle non bâtie constituant une dépendance du château de Stopielle), moyennant le prix d'un million trois cent soixante-neuf mille neuf cent cinquante-huit Euros et quatre-vingt-quinze cents toutes taxes comprises (1.369.958,95 € TTC).

- DE DÉCIDER de répartir, ainsi qu'il suit, les crédits inscrits à la rubrique :

ORIGINE : BP 2026 PROGRAMME : 6151 « Administration générale »

MONTANT DISPONIBLE : ..... 1 510 000 €

MONTANT À AFFECTER :
Achat Château de Stopielle……. 1 510 000 €

MONTANT TOTAL AFFECTÉ ……..….. 1 510 000 €

MONTANT DISPONIBLE À NOUVEAU : ……...…….. 0 €

- D'AUTORISER le Président du Conseil exécutif de Corse à signer, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des actes afférents à cette opération, dont l'acte notarié correspondant, et de convenir si nécessaire des clauses et conditions particulières dudit acte.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Accusé de réception en préfecture
02A-200076958-20200730-068194-DE-1-1
Reçu le 06/08/20

ASSEMBLEA DI CORSICA **ASSEMBLEE DE CORSE**

DELIBERATION N° 20/112 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE AUTORISANT L'ACQUISITION ET LE PORTAGE FONCIER DES PARCELLES A1192 ET A1196 SUPPORTANT LE CHATEAU DE STOPPIELLE A CENTURI

SEANCE DU 30 JUILLET 2020

L'an deux mille vingt, le trente juillet, l'Assemblée de Corse, convoquée le 16 juillet 2020, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Mme Mattea CASALTA, Vice-Présidente de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Danielle ANTONINI, Guy ARMANET, François BENEDETTI, François BERNARDI, Pascal CARLOTTI, Marcel CESARI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Pierre GHIONGA, Fabienne GIOVANNINI, Michel GIRASCHI, Paul LEONETTI, Paul MINICONI, Jean-Martin MONDOLONI, Paola MOSCA, Marie-Hélène PADOVANI, Julien PAOLINI, Paulu Santu PARIGI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI, Antoine POLI, Rosa PROSPERI, Marie SIMEONI, Jeanne STROMBONI, Julia TIBERI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Vannina ANGELINI-BURESI à Mme Marie SIMEONI
Mme Véronique ARRIGHI à Mme Danielle ANTONINI
Mme Valérie BOZZI à Mme Isabelle FELICIAGGI
M. Jean-François CASALTA à Mme Mattea CASALTA
Mme Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS à Mme Muriel FAGNI
M. François-Xavier CECCOLI à M. Pierre GHIONGA
Mme Catherine COGNETTI-TURCHINI à Mme Marie-Hélène PADOVANI
Mme Christelle COMBETTE à M. Jean-Martin MONDOLONI
M. Jean-Louis DELPOUX à Mme Marie-Anne PIERI
Mme Santa DUVAL à Mme Marie-Anne PIERI
M. Pierre-José FILIPPUTTI à M. Petr'Antone TOMASI
Mme Laura FURIOLI à M. Michel GIRASCHI
M. Francis GIUDICI à Mme Chantal PEDINIELLI
Mme Stéphanie GRIMALDI à Mme Isabelle FELICIAGGI
Mme Julie GUISEPPI à M. François BENEDETTI
M. Xavier LACOMBE à Mme Chantal PEDINIELLI
M. Jean-Jacques LUCCHINI à M. Romain COLONNA
M. Pierre-Jean LUCIANI à M. Pierre GHIONGA
Mme Marie-Thérèse MARIOTTI à M. Jean-Martin MONDOLONI

Accusé de réception en préfecture
02A-200076958-20200730-068194-DE-1-1
Reçu le 06/08/20

Mme Nadine NIVAGGIONI à M. Paulu Santu PARIGI
M. François ORLANDI à M. Antoine POLI
M. Jean-Charles ORSUCCI à M. Antoine POLI
M. Pierre POLI à Mme Anne TOMASI
Mme Laura Maria POLI-ANDREANI à Mme Marie SIMEONI
Mme Juliette PONZEVERA à M. Hyacinthe VANNI
M. Louis POZZO DI BORGO à Mme Danielle ANTONINI
M. Joseph PUCCI à M. Pascal CARLOTTI
Mme Anne-Laure SANTUCCI à Mme Muriel FAGNI
M. Jean-Guy TALAMONI à Mme Rosa PROSPERI

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

Catherine RIERA, Camille de ROCCA SERRA, Pascale SIMONI

L'ASSEMBLEE DE CORSE

VU le Code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IVème partie, et notamment ses articles L. 4421-1 à L. 4426-1 et R. 4425-1 à D. 4425-53,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, et notamment son article 148,

VU la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence modifiée pour faire face à l'épidémie de Covid-19 et notamment son titre II,

VU l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19,

VU la délibération n° 10/064 AC de l'Assemblée de Corse du 27 mai 2010 autorisant le Président du Conseil exécutif de Corse à modifier les modalités d'exercice de la tutelle de la Collectivité Territoriale de Corse sur ses agences et offices,

VU la délibération n° 14/197 AC de l'Assemblée de Corse du 5 décembre 2014 portant approbation des statuts de l'établissement public à caractère industriel et commercial de la Collectivité territoriale de Corse issu de l'article L. 4424-26-1 du Code général des collectivités territoriales, dénommé « Office Foncier de la Corse » (OFC),

VU la délibération n° 19/279 AC de l'Assemblée de Corse du 26 septembre 2019 portant modification des statuts de l'Office Foncier de la Corse, établissement à caractère industriel et commercial de la Collectivité de Corse,

VU la délibération n° 18/139 AC de l'Assemblée de Corse du 30 mai 2018 portant adoption du règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,

Accusé de réception en préfecture
02A-200076958-20200730-068194-DE-1-1
Reçu le 06/08/20

VU la délibération n° 20/028 AC de l'Assemblée de Corse du 13 février 2020 adoptant le budget primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2020,

VU la délibération CA-2019-25 du conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse portant approbation du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'OFC pour la période 2019-2024, en date du 17 juin 2019,

VU la délibération n° 20/096 AC de l'Assemblée de Corse du 30 juillet 2020 portant prorogation du cadre général d'organisation et de déroulement des séances publiques de l'Assemblée de Corse prévu par la délibération n° 20/065 AC de l'Assemblée de Corse du 24 avril 2020,

SUR rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

SUR rapport de la Commission du Développement Economique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,

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

APRES EN AVOIR DELIBERE

A la majorité (51 voix POUR, 9 ABSTENTIONS)

Ont voté POUR : Mmes et MM.

Vannina ANGELINI-BURESI, Danielle ANTONINI, Guy ARMANET, Véronique ARRIGHI, François BENEDETTI, François BERNARDI, Valérie BOZZI, Pascal CARLOTTI, Jean-François CASALTA, Mattea CASALTA, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, François-Xavier CECCOLI, Marcel CESARI, Catherine COGNETTI-TURCHINI, Romain COLONNA, Frédérique DENSARI, Muriel FAGNI, Isabelle FELICIAGGI, Pierre-José FILIPPUTTI, Laura FURIOLI, Fabienne GIOVANNINI, Pierre GHIONGA, Michel GIRASCHI, Stéphanie GRIMALDI, Julie GUISEPPI, Paul LEONETTI, Jean-Jacques LUCCHINI, Pierre-Jean LUCIANI, Paul MINICONI, Paola MOSCA, Nadine NIVAGGIONI, François ORLANDI, Jean-Charles ORSUCCI, Marie-Hélène PADOVANI, Julien PAOLINI, Paulu Santu PARIGI, Laura Maria POLI-ANDREANI, Antoine POLI, Pierre POLI, Juliette PONZEVERA, Louis POZZO DI BORGO, Rosa PROSPERI, Joseph PUCCI, Anne-Laure SANTUCCI, Marie SIMEONI, Jeanne STROMBONI, Jean-Guy TALAMONI, Julia TIBERI, Anne TOMASI, Petr'Antone TOMASI, Hyacinthe VANNI

Se sont abstenus : Mmes et MM.

Christelle COMBETTE, Jean-Louis DELPOUX, Santa DUVAL, Francis GIUDICI, Xavier LACOMBE, Marie-Thérèse MARIOTTI, Jean-Martin MONDOLONI, Chantal PEDINIELLI, Marie-Anne PIERI

ARTICLE PREMIER :

Accusé de réception en préfecture
02A-200076958-20200730-068194-DE-1-1
Reçu le 06/08/20

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à solliciter l'Office Foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier des parcelles A 1192 et A 1196, qui supportent le château de Stoppielle, sur la commune de Centuri, et à accomplir toutes les formalités nécessaires à la saisine de l'Office Foncier de la Corse.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer la convention de portage qui sera établie entre la Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse dans ce cadre.

ARTICLE 3 :

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

Aiacciu, le 30 juillet 2020

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Jean-Guy TALAMONI

COLLECTIVITE DE CORSE

RAPPORT
N° 2020/E6/165

ASSEMBLEE DE CORSE

6 EME SESSION EXTRA-ORDINAIRE DE 2020

30 ET 31 JUILLET 2020

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

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

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

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

Commission des Finances et de la Fiscalité

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

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

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

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

Elle a sollicité l'Office Foncier de Corse pour l'acquisition de la parcelle A 1196 sise à Cannelle, commune de Centuri, sur laquelle est situé le château de Stoppielle. Il s'agit d'une maison d'Américain qui est iconographiquement très intéressante, chargée en significations symboliques sur la thématique particulière des Corses enrichis aux Amériques.

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

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

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

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

Par délibération n° CA-2017-08 du 27 mars 2017, le Conseil d'administration de l'OFC a approuvé l'acquisition de la parcelle A 1196 par voie de préemption et chargé

le Président de l'OFC de mettre en œuvre la décision de préemption telle qu'approuvée par le Conseil d'administration.

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

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

Par un jugement en date du 17 juillet 2018, le Tribunal administratif de Bastia a annulé la délibération du 27 mars 2017, ainsi que les décisions de préemption des 2 et 3 mai 2017.
Par un recours enregistré par le greffe de la Cour administrative d'appel de Bastia le 17 septembre 2018, il a été relevé de ce jugement par l'OFC, qui considère que les décisions susvisées se rapportant à la préemption, étaient fondée sur des motifs justifiés en fait et en droit.

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

Par ailleurs, l'OFC estimait que la promesse de vente initialement conclue avec la SCI était caduque et ne pourrait en tout état de cause faire l'objet de réitération.

L'OFC s'est rapproché des propriétaires indivis du bien en vue de procéder à une acquisition amiable.

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

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

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

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

La commune de Centuri n'étant plus en capacité de solliciter l'Office Foncier de la Corse pour l'acquisition et le portage des parcelles A 1192 et A 1196 supportant le

Château de Stoppielle, la Collectivité de Corse, eu égard aux caractéristiques du bien citées ci-dessus, propose de reprendre ce projet d'acquisition à l'amiable et de portage par le biais de l'Office Foncier de la Corse.

Les consorts [redacted] sont vendeurs au prix de 1 100 000 €.

Ce prix correspond à la valeur vénale fixée par France Domaine dans son avis en date du 23 mars 2017 et prorogé le 3 décembre 2019, augmenté de 10 %.

La durée de portage sollicitée est de 5 ans.

Il est donc demandé à l'Assemblée de Corse :

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

- D'autoriser le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer la convention de portage qui sera établie entre la Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse dans ce cadre.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

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

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

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

D'une part,

Et :

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

Représenté par son Président, Monsieur Jean-Christophe ANGELINI, régulièrement désigné à cette fonction suivant arrêté numéro ARR1800005 CE en date du 4 janvier 2018, du Conseil Exécutif de Corse,
Et son Directeur Général, Monsieur Jean-Charles VALLEE, régulièrement désigné à cette fonction suivant arrêté ARR1500124 CE du 16 janvier 2015, ARR1502167 CE du 21 avril 2015, ARR1600301 CE du 23 février 2016,

D'autre part.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

PREAMBULE
La Commune
L'Office Foncier de la Corse
Le Projet

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 01 - Objet de la convention
Article 02 - Périmètre d'intervention
Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Office Foncier de la Corse
Article 04 - Durée de la convention - Résiliation
Article 05 - Transmission de données
Article 06 - Dispositif de suivi
Article 07 - Contentieux

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

Article 08 - Modalités d'acquisition
Article 09 - Prix d'acquisition
Article 10 - Durée du portage
Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis
Article 13 - Assurance

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

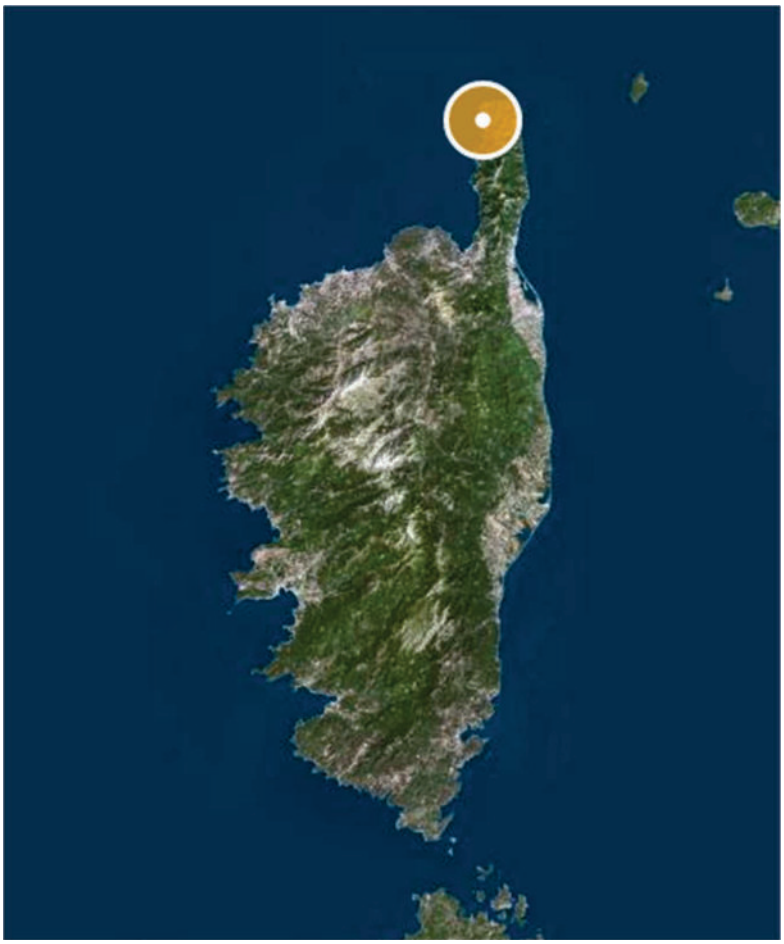
Article 14 - Engagement de rachat des biens acquis
Article 15 - Choix des opérateurs
Article 16 - Conditions juridiques de la revente
Article 17 - Détermination du prix de cession
Article 18 - Paiement du prix lors de la revente
Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

PREAMBULE

La Commune de CENTURI

La commune de Centuri est une commune de Haute-Corse, située sur dans le Cap Corse. Elle appartient à la communauté de communes du Cap Corse.
La commune est l'un de points les plus touristiques du Cap Corse.

Localisation de la commune de Centuri en Corse :



Localisation du projet sur la Commune :

L'Office Foncier de la Corse

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

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

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

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

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

Le Projet

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

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

Une promesse de vente portant sur ce bien a été conclue a été conclue le 3 novembre 2016 par les consorts [redacted] propriétaires indivis d'un ensemble immobilier comprenant les parcelles A 1192 et A 1196, avec la SCI [redacted].
Par délibération n°17/01 en date du 11 janvier 2017, la commune de Centuri a instauré le droit de préemption renforcé sur la parcelle cadastrée n° A 1196 de son territoire.
Par délibération n°17/02 du 11 janvier 2017, la commune de Centuri a délégué le droit de préemption renforcé à l'Office Foncier de Corse (ci-après OFC).
Par délibération n°CA-2017-08 du 27 mars 2017, le Conseil d'administration de l'OFC a approuvé l'acquisition de la parcelle A 1196 par voie de préemption et chargé le Président de l'OFC de mettre en œuvre la décision de préemption telle qu'approuvée par le Conseil d'administration.
Par décision en date du 2 mai 2017, le Président de l'OFC a adopté une décision de préemption portant sur la parcelle A 1196. Comme la décision du 2 mai comportait une erreur matérielle sur l'identité du vendeur, une nouvelle décision a été prise le 3 mai 2017.
La SCI [redacted] (ci-après la SCI), en qualité d'acquéreur évincé, a formé une requête tendant à l'annulation de la délibération du 27 mars 2017, ainsi que des décisions du 2 et du 3 mai 2017.
Par un jugement en date du 17 juillet 2018, le Tribunal administratif de Bastia a annulé la délibération du 27 mars 2017, ainsi que les décisions de préemption des 2 et 3 mai 2017.

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Centuri n'étant plus en capacité de solliciter l'Office Foncier de la Corse pour l'acquisition et le portage des parcelles A1192 et A1196 supportant le Château de Stoppielle, la Collectivité de Corse, eu égard aux caractéristiques du biens citées ci-dessus, propose de reprendre ce projet d'acquisition à l'amiable et de portage par le biais de l'Office Foncier de la Corse.
Les consorts [redacted] sont vendeurs au prix de 1 100 000,00€. Ce prix correspond à la valeur vénale fixée par France Domaine dans son avis en date du 23 mars 2017 et prorogé le 3 décembre 2019, augmenté de 10%.

La durée de portage sollicitée est de 5 ans.

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

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

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

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

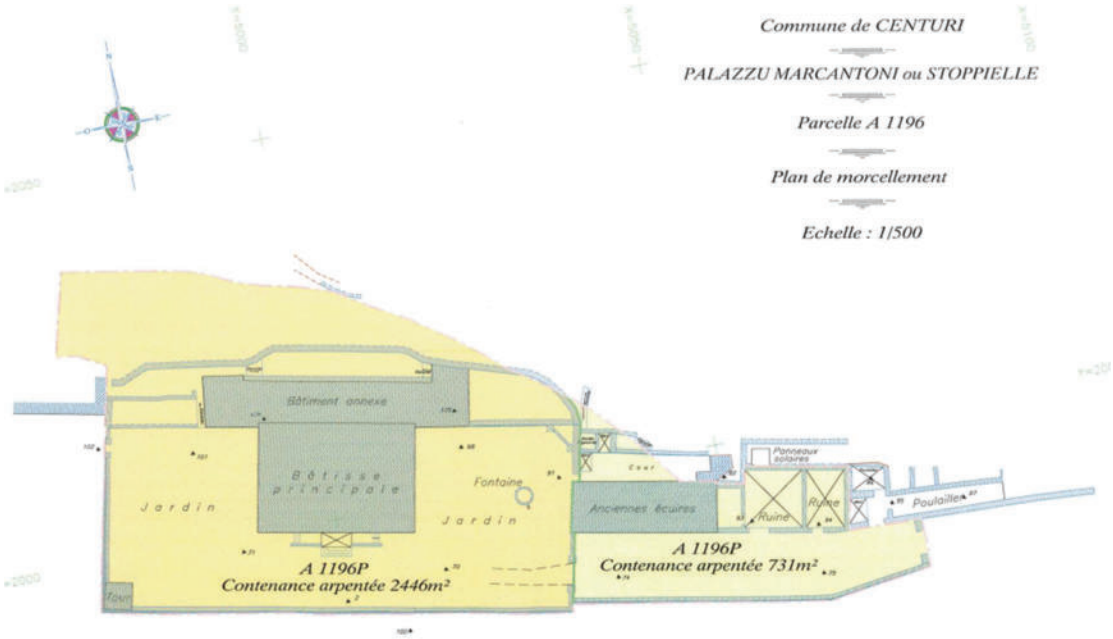
Article 01 - Objet de la convention

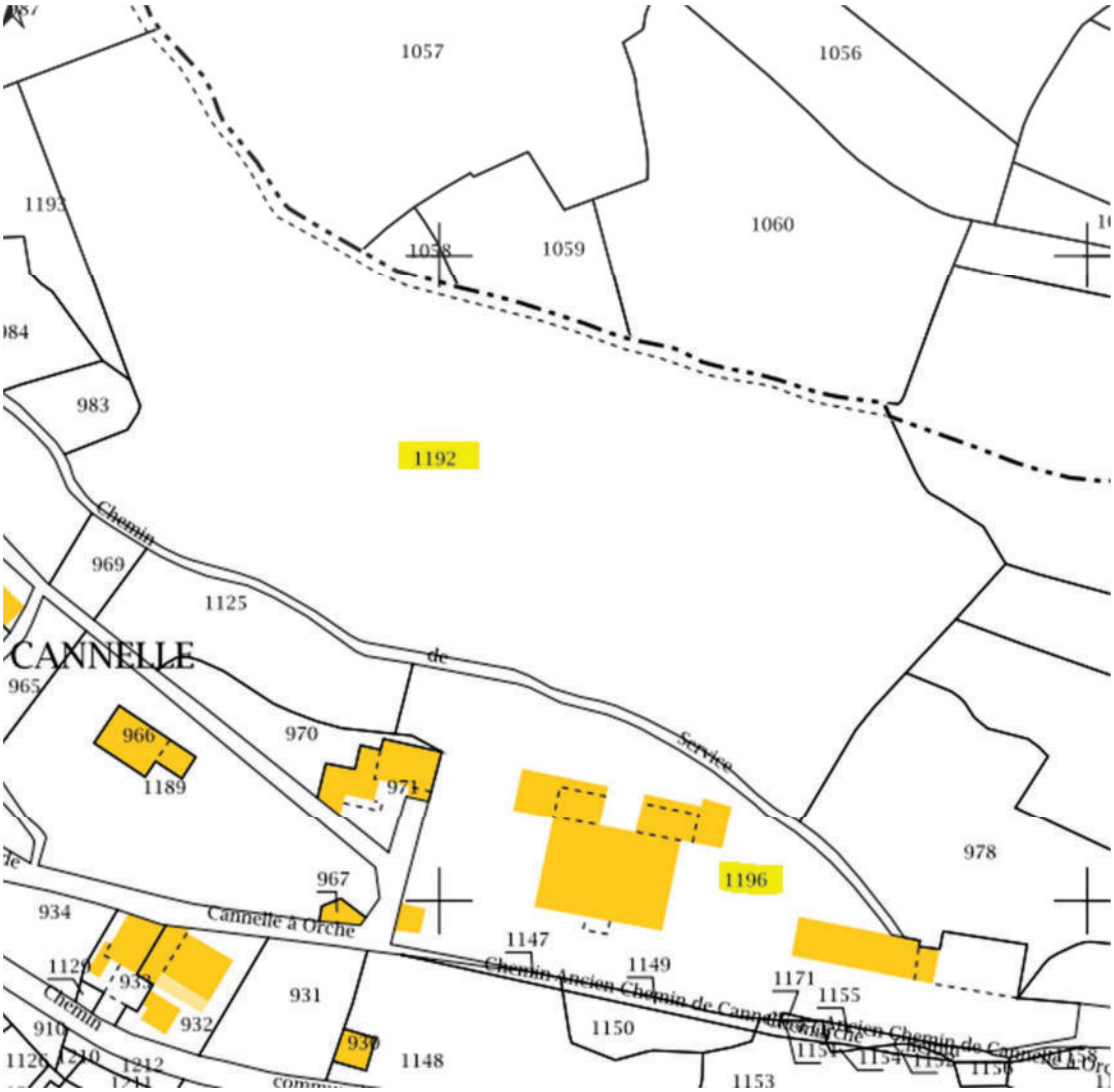
La présente convention vise :
- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'O.F.C. en vue de la réalisation du projet défini en préambule ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'Office Foncier de la Corse seront revendus ;
- à préciser les modalités d'intervention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

La Collectivité confie à l'Office Foncier de la Corse la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini en préambule sur le secteur opérationnel désigné à l'article 02 ci-après. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption et expropriation);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;

Article 02 - Périmètre d'intervention

Sur le périmètre défini ci-après, l'O.F.C. est autorisé à acquérir :
- la parcelle n°A1196 sise à Cannelle, pour partie c'est-à-dire la totalité de la zone jaune foncé du plan ci-dessous, la partie jaune pâle n'étant pas vendue) et la parcelle A1192.





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

a) Ingénierie et études préalables

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

Cette mission aura pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique…) et pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- assistance générale pour la réalisation de l'étude ;
- assurer l'organisation des études amont (rédaction de cahier des charges…) ;
- accompagnement dans le choix du prestataire ;

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

Les modalités de réalisation des études seront appréciées par l'O.F.C. au regard des projets des collectivités. Sont exclus de la présente mission :
- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés ;
- La conclusion de marchés publics tendant à la réalisation d'études.

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

b) Engagement financier

L'engagement financier de l'O.F.C. au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :
- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).
L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

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

Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

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

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

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

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

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

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

La Collectivité sera tenue de racheter le bien acquis par l'O.F.C. dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 19 des présentes. Au besoin, il pourra être fait application des mesures prévues à l'article 21.
S'il n'a pas été procédé à l'acquisition, la Collectivité pourra être tenu de rembourser à l'O.F.C. l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées à cet établissement.

Article 05 - Transmission de données

a) Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'O.F.C. l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AVAP…) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.
Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'O.F.C. dans un format interopérable.

b) Autres documents

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

Article 06 - Dispositif de suivi

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

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

Article 07 - Contentieux

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

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

Article 08 - Modalités d'acquisition

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

Article 09 - Prix d'acquisition

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

Article 10 - Durée du portage

La durée maximum de portage est de 5 (cinq) ans.
Cette durée commencera à courir à compter de la signature de l'acte authentique d'achat.

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

Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

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

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

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

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

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

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :
- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupant, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

b) Mises en locations

La Collectivité ayant en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la règlementation en vigueur.
Les baux seront conclus de manière tripartite entre la Collectivité, l'O.F.C. et le locataire, sur proposition de la Collectivité.

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

Pour l'article 10, de la durée du bail

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

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

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

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

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

c) Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

d) Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'O.F.C. en tant que propriétaire, procèdera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation.
La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'O.F.C de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 13 - Assurance

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

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

Article 14 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter le bien acquis par l'OFC au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.
Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'O.F.C. lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.
La Collectivité peut demander à ce que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs privés ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité, ou publics de son choix (aménageur, promoteur, bailleur social, etc.) dans les mêmes conditions.

Article 15 - Choix des opérateurs

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

Article 16 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

Article 17 - Détermination du prix de cession

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

a) Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

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

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

b) Déductions

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

c) Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

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

Article 18 - Paiement du prix lors de la revente

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

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

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

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

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

Fait en 4 exemplaires originaux,
A ……, le …….

Pour la Collectivité de Corse,

Le Président du Conseil Exécutif,
Monsieur Gilles SIMEONI

Pour l'Office Foncier de la Corse,

Le Président,
Monsieur Jean-Christophe ANGELINI

Le Directeur Général,
Monsieur Jean-Charles VALLEE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD
(mars 2016)

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par [redacted]
Téléphone : 04.95[redacted]
Courriel : [redacted]@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. à rappeler : LIDO 2016-086V0481

Le 23 mars 2017

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

à

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

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : MAISON ET TERRAINS

ADRESSE DU BIEN : CENTURI – HAMEAU DE CANNELLE

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

1 – SERVICE CONSULTANT : OFFICE FONCIER DE LA CORSE

AFFAIRE SUIVIE PAR : [redacted]

2 – Date de consultation : 03/11/2016
Date de réception : 03/11/2016
Demande de renseignements 23/11/2017
Date de visite : 05/01/2017
Date de constitution du dossier "en état" 08/03/2017

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

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

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

4 – Description du bien

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

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

– la partie de la parcelle englobant la maison principale, d'une superficie de 2 446 m², objet de l'évaluation.

– le surplus de 731 m², conservé par les vendeurs.

➔ **Descriptif :**

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

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

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

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

➔ **État des aménagements :**

– Le bâtiment est dans un état correct.

– Cf également l'état des diagnostics.

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

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

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

– L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes

– Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national

– Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

5 – Détermination de la valeur vénale

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

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

6 – Durée de validité

1 an.

7– Observations particulières

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

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

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

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

[redacted]

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA HAUTE-CORSE
Pôle d'Évaluations Domaniales
Square Saint-Victor
CS 50110
20291 BASTIA CEDEX

Bastia le 03 décembre 2019

La Directrice Départementale des Finances Publiques de la Haute-Corse
à
Monsieur le Président
de l'Office Foncier de la Corse

Pour nous joindre :
Affaire suivie par : [redacted]
Téléphone : 04.95[redacted]
Courriel : [redacted]@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. à rappeler : LIDO 2016-086V0481

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

Monsieur le Président,

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

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

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

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

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

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

L'Administrateur des Finances Publiques Adjoint

[redacted]

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE
Uffiziu Fundariu di a Corsica
Office Foncier de la Corse

Ajaccio le 9 Mai 2020

LE DIRECTEUR GENERAL

Réf : JCV/JDC.

Objet : Commune de Centuri – Château Stoppielle

Monsieur le Maire,

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

Les consorts Martegoute et Salamon, copropriétaires du Château Stoppielle, ont signé une promesse de vente avec la SCI [redacted]

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

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

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

[redacted]
Mairie de Centuri
Le Port
20238 CENTURI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jean-Charles VALLEE

- Office Foncier de la Corse / *Uffiziu Fundariu di a Corsica* -
22, cours Napoléon – 20000 AJACCIO
Tel : 04-95-24-66-30 – mail : accueil@ofc.corsica

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

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

Représentée par le Président du Conseil Exécutif, Gilles SIMEONI, dument habilité par la délibération de l'Assemblée de Corse N°20/112 AC autorisant l'acquisition et de portage foncier des parcelles 1A1192 et A1196 supportant le château de Stoppielle à Centuri en date du 30 juillet 2020,
Ci-après désigné par la « Collectivité ».

D'une part,

Et :

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

Représenté par son Président, Monsieur Jean-Christophe ANGELINI, régulièrement désigné à cette fonction suivant arrêté numéro ARR1800005 CE en date du 4 janvier 2018, du Conseil Exécutif de Corse,
Et son Directeur Général, Monsieur Jean-Charles VALLEE, régulièrement désigné à cette fonction suivant arrêté ARR1500124 CE du 16 janvier 2015, ARR1502167 CE du 21 avril 2015, ARR1600301 CE du 23 février 2016,

D'autre part.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

PREAMBULE
La Commune
L'Office Foncier de la Corse
Le Projet

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 01 - Objet de la convention
Article 02 - Périmètre d'intervention
Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Office Foncier de la Corse
Article 04 - Durée de la convention - Résiliation
Article 05 - Transmission de données
Article 06 - Dispositif de suivi
Article 07 - Contentieux

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

Article 08 - Modalités d'acquisition
Article 09 - Prix d'acquisition
Article 10 - Durée du portage
Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis
Article 13 - Assurance

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

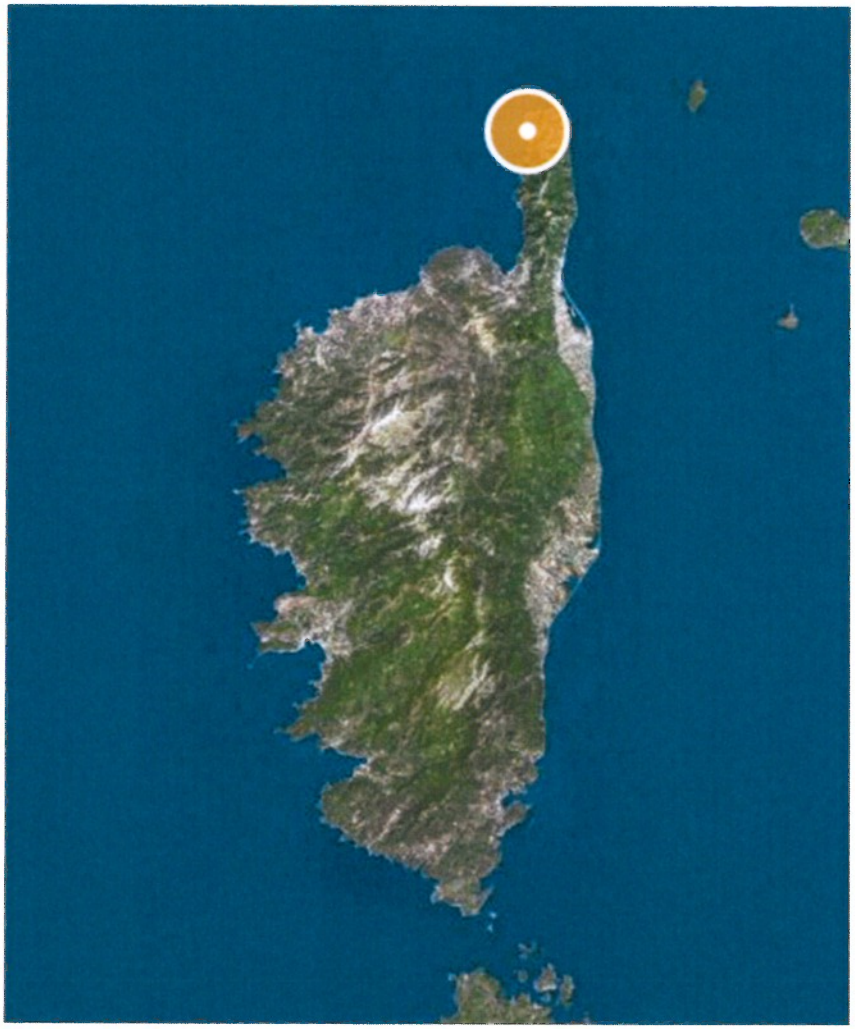
Article 14 - Engagement de rachat des biens acquis
Article 15 - Choix des opérateurs
Article 16 - Conditions juridiques de la revente
Article 17 - Détermination du prix de cession
Article 18 - Paiement du prix lors de la revente
Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

PREAMBULE

La Commune de CENTURI

La commune de Centuri est une commune de Haute-Corse, située sur dans le Cap Corse. Elle appartient à la communauté de communes du Cap Corse.
La commune est l'un de points les plus touristiques du Cap Corse.

Localisation de la commune de Centuri en Corse :



Localisation du projet sur la Commune :

L'Office Foncier de la Corse

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

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

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

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

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

Le Projet

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

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

Une promesse de vente portant sur ce bien a été conclue a été conclue le 3 novembre 2016 par les consorts [redacted] propriétaires indivis d'un ensemble immobilier comprenant les parcelles A 1192 et A 1196, avec la SCI [redacted]
Par délibération n°17/01 en date du 11 janvier 2017, la commune de Centuri a instauré le droit de préemption renforcé sur la parcelle cadastrée n° A 1196 de son territoire.
Par délibération n°17/02 du 11 janvier 2017, la commune de Centuri a délégué le droit de préemption renforcé à l'Office Foncier de Corse (ci-après OFC).
Par délibération n°CA-2017-08 du 27 mars 2017, le Conseil d'administration de l'OFC a approuvé l'acquisition de la parcelle A 1196 par voie de préemption et chargé le Président de l'OFC de mettre en œuvre la décision de préemption telle qu'approuvée par le Conseil d'administration.
Par décision en date du 2 mai 2017, le Président de l'OFC a adopté une décision de préemption portant sur la parcelle A 1196. Comme la décision du 2 mai comportait une erreur matérielle sur l'identité du vendeur, une nouvelle décision a été prise le 3 mai 2017.
La SCI [redacted] ci-après la SCI), en qualité d'acquéreur évincé, a formé une requête tendant à l'annulation de la délibération du 27 mars 2017, ainsi que des décisions du 2 et du 3 mai 2017.
Par un jugement en date du 17 juillet 2018, le Tribunal administratif de Bastia a annulé la délibération du 27 mars 2017, ainsi que les décisions de préemption des 2 et 3 mai 2017.

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

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

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

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

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

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

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

La commune de Centuri n'étant plus en capacité de solliciter l'Office Foncier de la Corse pour l'acquisition et le portage des parcelles A1192 et A1196 supportant le Château de Stoppielle, la Collectivité de Corse, eu égard aux caractéristiques du biens citées ci-dessus, propose de reprendre ce projet d'acquisition à l'amiable et de portage par le biais de l'Office Foncier de la Corse.
Les consorts Martegoute et Salamon sont vendeurs au prix de 1 100 000,00€. Ce prix correspond à la valeur vénale fixée par France Domaine dans son avis en date du 23 mars 2017 et prorogé le 3 décembre 2019, augmenté de 10%.

La durée de portage sollicitée est de 5 ans.

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

La Collectivité de Corse a approuvé la saisine de l'Office et l'acquisition par le biais de l'Office par délibération de l'Assemblée de Corse N°20/112 AC autorisant l'acquisition et de portage foncier des parcelles 1A1192 et A1196 supportant le château de Stoppielle à Centuri en date du 30 juillet 2020;

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

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

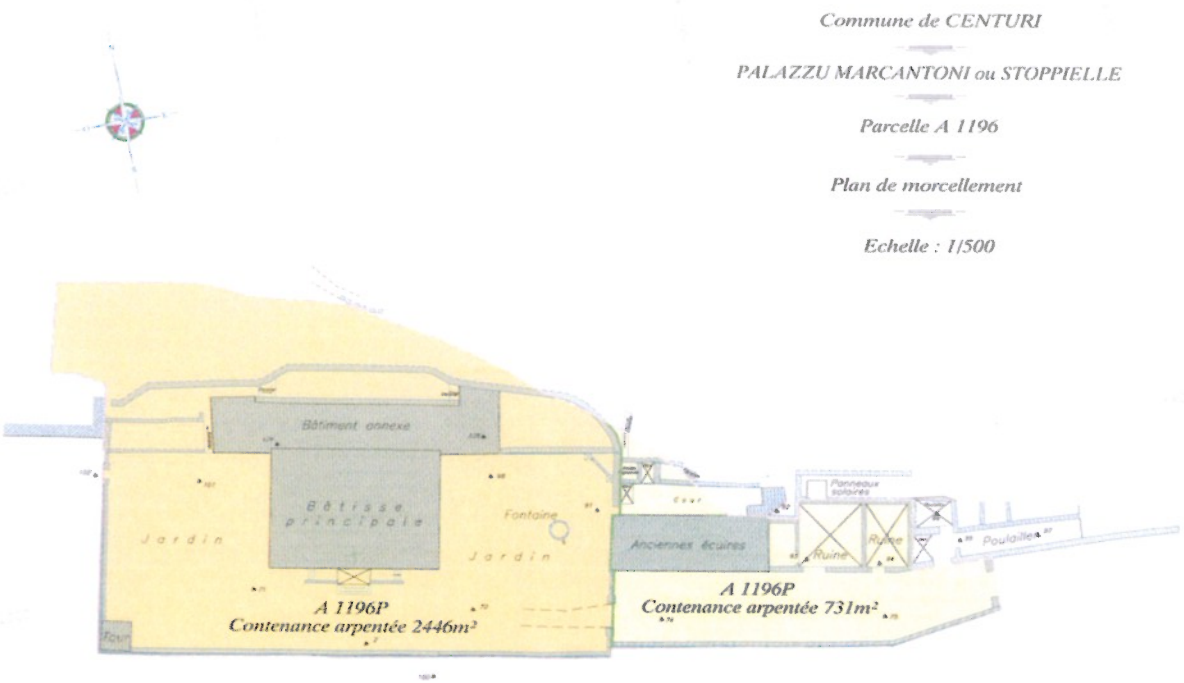
Article 01 - Objet de la convention

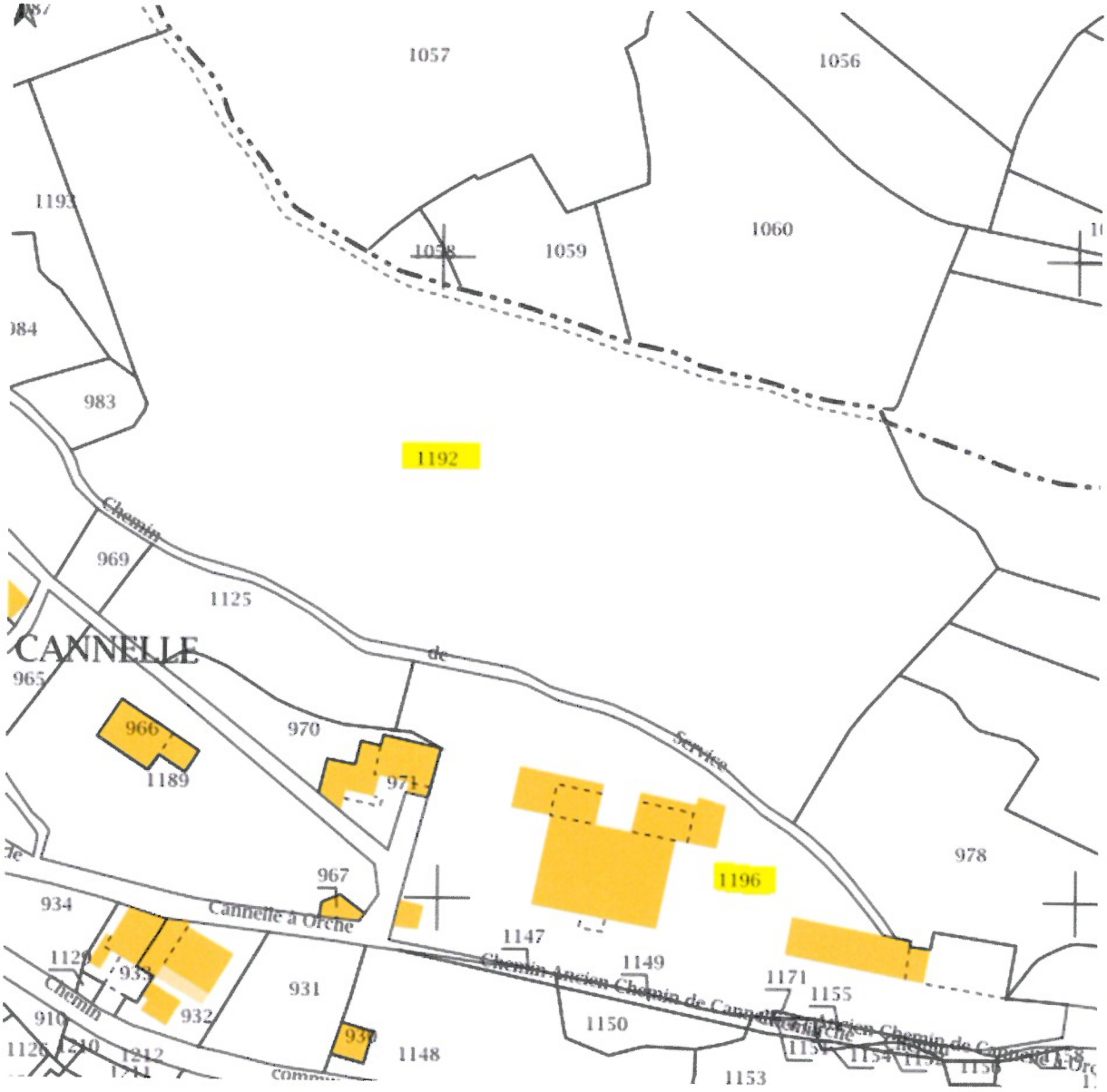
La présente convention vise :
- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'O.F.C. en vue de la réalisation du projet défini en préambule ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'Office Foncier de la Corse seront revendus ;
- à préciser les modalités d'intervention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

La Collectivité confie à l'Office Foncier de la Corse la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini en préambule sur le secteur opérationnel désigné à l'article 02 ci-après. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption et expropriation);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;

Article 02 - Périmètre d'intervention

Sur le périmètre défini ci-après, l'O.F.C. est autorisé à acquérir :
- la parcelle n°A1196 sise à Cannelle, pour partie c'est-à-dire la totalité de la zone jaune foncé du plan ci-dessous, la partie jaune pâle n'étant pas vendue) et la parcelle A1192.





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

a) Ingénierie et études préalables

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

Cette mission aura pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique…) et pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- assistance générale pour la réalisation de l'étude ;
- assurer l'organisation des études amont (rédaction de cahier des charges…) ;
- accompagnement dans le choix du prestataire ;

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

Les modalités de réalisation des études seront appréciées par l'O.F.C. au regard des projets des collectivités. Sont exclus de la présente mission :
- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés ;
- La conclusion de marchés publics tendant à la réalisation d'études.

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

b) Engagement financier

L'engagement financier de l'O.F.C. au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :
- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).
L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

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

Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

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

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

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

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

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

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

La Collectivité sera tenue de racheter le bien acquis par l'O.F.C. dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 19 des présentes. Au besoin, il pourra être fait application des mesures prévues à l'article 21.
S'il n'a pas été procédé à l'acquisition, la Collectivité pourra être tenu de rembourser à l'O.F.C. l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées à cet établissement.

Article 05 - Transmission de données

a) Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'O.F.C. l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.
Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'O.F.C. dans un format interopérable.

b) Autres documents

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

Article 06 - Dispositif de suivi

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

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

Article 07 - Contentieux

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

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

Article 08 - Modalités d'acquisition

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

Article 09 - Prix d'acquisition

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

Article 10 - Durée du portage

La durée maximum de portage est de 5 (cinq) ans.
Cette durée commencera à courir à compter de la signature de l'acte authentique d'achat.

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

Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

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

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

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

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

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

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis

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

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

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

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :
- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupant, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

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

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

Gestion des locations et occupations

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

Cessation des locations et occupations

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

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

b) Mises en locations

La Collectivité ayant en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la règlementation en vigueur.
Les baux seront conclus de manière tripartite entre la Collectivité, l'O.F.C. et le locataire, sur proposition de la Collectivité.

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

Pour l'article 10, de la durée du bail

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

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

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

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

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

c) Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

d) Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'O.F.C. en tant que propriétaire, procèdera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation.
La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'O.F.C de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 13 - Assurance

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

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

Article 14 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter le bien acquis par l'OFC au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.
Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'O.F.C. lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.
La Collectivité peut demander à ce que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs privés ayant une mission d'intérêt public et un mandat de la collectivité, ou publics de son choix (aménageur, promoteur, bailleur social, etc.) dans les mêmes conditions.

Article 15 - Choix des opérateurs

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

Article 16 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

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

Article 17 - Détermination du prix de cession

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

a) Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

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

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

b) Déductions

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

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

c) Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

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

Article 18 - Paiement du prix lors de la revente

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

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

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

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

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

Fait en 4 exemplaires originaux,
A ....Ajaccio....., le .....21 JAN. 2021.....

Pour la Collectivité de Corse,

Le Président du Conseil Exécutif,
Monsieur Gilles SIMEONI

Pour l'Office Foncier de la Corse,

Le Président,
Monsieur Jean-Christophe ANGELINI

Le Directeur Général,
Monsieur Jean-Charles VALLEE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques de HAUTE CORSE
Pôle d'évaluation domaniale
Square Saint Victor CS 50110
- 20291 BASTIA CEDEX

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : [redacted]
Courriel : ddfip2b.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 95 [redacted]
Réf DS: 16785482
Réf OSE : 2024-99999-19716

Le 30/04/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques de Haute Corse
à
Monsieur le Président de la Collectivité de Corse

22 Cours Grandval
20185 AJACCIO Cedex

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : - Parcelle bâtie cadastrée section A n°1243 d'une contenance de 2446m²
(*mesures du document d'arpentage transmis au cadastre – erreur dans l'acte d'acquisition qui indique 1243m²*)

- Parcelle non bâtie cadastrée section A n° 1192 d'une contenance de 7906 m²

Adresse du bien : CANELLE - CENTURI

Valeur : La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 100 000 €**
Ce montant ne tient pas compte des compléments de prix de rachat prévus par la convention de portage
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Collectivité de Corse (04 95 58 99 07) –
affaire suivie par Mme [redacted]@isula.corsica)

2 - DATES

de consultation : de redescente du dossier sur OSE :	12/03/2024 05/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	amiable ☐

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐

3.3. Projet et prix envisagé :

Rachat d'un bien par la Collectivité de Corse à l'Office Foncier de la Corse dans le cadre d'une convention de portage
Prix d'achat par l'Office foncier le 29/10/21: 1 100 000€

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Références cadastrales :

parcelle bâtie A 1243 : 2446m² / parcelle non bâtie A1192 : 7906m²

4.2. Descriptif

Dans l'acte de cession du 29/10/2021, la description détaillée est la suivante :

Ladite propriété élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec grenier au-dessus et jardin autour, comprenant, savoir :

. Au rez-de-chaussée :
. un appartement situé du côté est de l'immeuble, portes à droite, dans le couloir et dans le vestibule en rentrant comprenant : une cave aménagée en cuisine, une salle de séjour, trois chambres et un WC indépendant, avec les trois placards muraux correspondants, ouvrant dans le hall et le vestibule d'entrée..
. un appartement côté Nord-Ouest comprenant une courette, une cuisine, une réserve et une pièce à usage de four , un placard mural ouvrant dans le vestibule d'entrée.
. un appartement côté Sud-Ouest comprenant cinq chambres, deux placards muraux ouvrant dans le vestibule d'entrée.

A l'étage :

. un appartement situé côté Est de l'immeuble, porte à gauche et porte en face en montant l'escalier, comprenant un petit salon, deux chambres, une salle de bains et un WC indépendant.
. une pièce indépendante à usage de chambre, située du côté Nord de l'immeuble, première porte à droite en montant l'escalier, avec le placard mural correspondant ouvrant dans le couloir.
. un appartement côté Ouest comprenant trois chambres, un placard mural ouvrant dans le couloir.
. un grand salon côté Ouest.

Au grenier
. une grande pièce sous toiture située côté Est, porte à gauche en montant l'escalier.
. une petite pièce sous toiture côté Sud-Est, première porte en face en montant l'escalier.
. une petite pièce sous toiture côté Sud-Ouest, deuxième porte en face en montant l'escalier.
. une grande pièce sous toiture côté Ouest, porte à droite en montant l'escalier.

A l'extérieur,
Une petite tour carrée élevée d'un seul niveau composé d'une seule pièce.

Le tout d'une surface habitable amé[redacted]on de 500,99 m2 tel que cela résulte du calcul effectué par le cabine[redacted]géomètre expert à BASTIA, pour la scission de la copropriété.
Une copie du tableau répertoriant ces surfaces est demeurée ci-annexé.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Office Foncier de Corse /**5.2. Conditions d'occupation :** biens estimés libres

6 - URBANISME

RNU – secteur hors zone urbanisée - non constructible

MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8.1. date de référence : date du présent avis

8.2. Étude de marché actualisée

Le 29/10/2021, la propriété à évaluer a été acquise par l'Office Foncier de Corse conformément à une convention de portage, pour un prix de 1 100 000€ (2195,70€ le m² habitable) supérieur de 10 % à l'estimation du Domaine.

Ventes .

La recherche de cessions de grandes maisons anciennes dans la zone Bastia/Cap Corse restitue les opérations suivantes

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)
2B04P31 2023P09347	107//I/258//	ERSA	7 CHE CHJASSU DI U POGGIALE	28/09/2023	1930	113	100	235 000	2 350,00
2B04P31 2022P07957	33//AC/ 380//381/382/294	BASTIA	9010 QUR CAPANELLE	08/08/2022	1914	2062	318	800 000	2 515,72
2B04P31 2022P04796	33//AN/567//605	BASTIA	21 BD GENERAL GIRAUD	10/05/2022	1926	2798	374	1 135 000	3 034,76
2B04P31 2021P02156	170//F/201//202	MORSIGLIA	5079 PECORILLE	22/02/2021	1800	496	236	250 000	1 059,32
2B04P31 2021P02156	170//F/201//202	MORSIGLIA	5079 PECORILLE	22/02/2021	1800	496	236	250 000	1 059,32
2B04P31 2021P00140	261//G/612//654	ROGLIANO	5288 MACINAGGIO	06/01/2021	1850	180	103	200 000	1 941,75

8.3. Analyse et arbitrage du service

Etant donné le marché existant, le caractère particulier de l'immeuble à évaluer (maison d'américains iconographiquement très intéressante, chargée de significations symboliques sur la thématique particulière des Corses enrichis aux Amériques), sa grande superficie, son état de conservation, son grand terrain inconstructible, le prix de rachat de 1 100 000€ mentionné dans la convention de portage peut être considéré comme conforme au marché existant.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale de la propriété constituée des parcelles A1243 et A1192 est arbitrée à 1 100 000€

Le prix de cession par l'Office foncier est fixé par la convention d'intervention foncière (prix d'achat + frais d'achat + frais de gardiennage, de gestion, etc) et le Domaine n'a pas à se prononcer sur ce prix : il donne à la collectivité la valeur vénale lors du rachat et précise explicitement que le prix de rachat, tel qu'il découle de la convention entre l'EPF et la collectivité, n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis. Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de Haute-Corse

Pôle d'évaluation domaniale de Corse

Adresse : Le Novelty, Square St Victor, CS 50110, 20291 Bastia cedex

téléphone : 04 95[redacted]
mél. : ddfip2b.pole-evalauation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par[redacted]

téléphone : 04[redacted]
courriel :[redacted]dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS:3263-7015
Réf OSE : 2626-99999-48029

Le 01/09/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques de

à

M. Le Président de l'Exécutif
Collectivité de Corse
22 cours Granval
20185 Ajaccio cédex

PROROGATION D'AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Parcelle bâtie cadastrée section A1243 d'une contenance de 2 446m² (*mesures du document d'arpentage transmis au cadastre – erreur dans l'acte d'acquisition qui indique 1 243m²*) - Parcelle non bâtie cadastrée section A1192 d'une contenance de 7 906 m²
Adresse	Château de Stopielle, Canelle, 20238 Centuri
Valeur vénale prorogée :	La valeur vénale du bien **de 1 100 000 € (un million cent mille euros) est prorogée** Ce montant ne tient pas compte des compléments de prix de rachat prévus par la convention de portage

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Collectivité de Corse

Affaire suivie par [redacted]@isula.corsica)

2 - DATE

de consultation : 15/07/2026

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

Rachat d'un bien par la Collectivité de Corse à l'Office Foncier de la Corse dans le cadre d'une convention de portage (Prix d'achat de 1 100 000€ par l'Office foncier le 29/10/21)

Le prix de cession par l'Office foncier est fixé par la convention d'intervention foncière (prix d'achat + frais d'achat + frais de gardiennage, de gestion, etc) et le Domaine n'a pas à se prononcer sur ce prix : il donne à la collectivité la valeur vénale lors du rachat et précise explicitement que le prix de rachat, tel qu'il découle de la convention entre l'EPF et la collectivité, n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

4 - AVIS INITIAL

Avis du 30/04/2024 d'une durée de 24 mois (DS 1678-5482 / OSE 2024-99999-19716)

5 – VALEUR VÉNALE PROROGÉE

24 mois

En l'absence de changement de consistance de l'immeuble évalué le, la valeur vénale estimée à un million cent mille euros (1 100 000 €) est prorogée pour une durée de 24 mois sous réserve expresse que demeurent inchangés l'état et la nature du bien, la situation juridique, la nature de l'opération envisagée et les conditions d'urbanisme.

[redacted]

[redacted]

Directeur départemental
des Finances publiques de Haute-Corse

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE
Uffiziu Fundariu di a Corsica
Office Foncier de la Corse

Ajaccio, le 3 septembre 2026

LA DIRECTRICE GENERALE

Réf : JDC.OFC-2026-

Objet : Collectivité de Corse – Château de Stoppielle à Centuri – Rétrocession

Monsieur le Président,

L'Office Foncier de la Corse a fait l'acquisition le 29 octobre 2021 du château de Stoppielle, situé lieu-dit Cannelle, pour le compte de la Collectivité de Corse. La Collectivité de Corse et l'Office Foncier ont signé une convention de portage prévoyant une date de rétrocession au plus tard le 29 octobre 2026.

La cinquième année de portage arrivant à son terme, l'Office Foncier de la Corse souhaite s'assurer que le projet de la Collectivité de Corse est en cours de réalisation et que tout est mis en œuvre pour que la rétrocession ait lieu à la date prévue.

L'Office Foncier a engagé les sommes suivantes pendant le portage :

- ***1.100.000,00 €** montant de l'acquisition ;*
- ***13.935,93 €** frais d'acquisition notaire*
- ***99.890,00 €** frais d'études ;*
- ***48.276,40** travaux ;*
- ***11.998,00 €** taxes foncières (TF 2026 estimée non encore parvenue)*
- ***1.182,00 €** diagnostics obligatoires à la vente*
- ***56.111,06 €** taux d'actualisation annuel de 1% (réévalue annuellement le coût du foncier selon une hausse maîtrisée) ;*
- ***38.565,56 €** TVA sur la marge.*

PRIX TOTAL DE RETROCESSION TTC = 1.369.958,95 €

Ainsi je vous invite à nous faire parvenir la délibération de l'Assemblée de Corse autorisant le rachat par la commune du bien porté, afin que le conseil d'administration de l'Office Foncier de la Corse puisse également délibérer avant la fin de l'année et que l'acte de vente à la Collectivité soit réalisé dans les meilleurs délais

Monsieur Gilles GIOVANNANGELI
Président du Conseil Exécutif
Hôtel de Région
22, cours Grandval
20000 AIACCIU

- Office Foncier de la Corse / *Uffiziu Fundariu di a Corsica* -
22, cours Napoléon – 20000 AJACCIO
Tel : 04-95-24-66-30 – mail : accueil@ofc.corsica

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

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

Julie DA COSTA-TRAMU

- **Office Foncier de la Corse / *Uffiziu Fundariu di a Corsica*** -
22, cours Napoléon – 20000 AJACCIO
Tel : 04-95-24-66-30 – mail : accueil@ofc.corsica

260762

NG/NG

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE

A AJACCIO, en l'étude du Notaire soussigné,

Maître Nadine GIRONI-GAMBINI, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée « Alain SPADONI & Associés, Notaires », titulaire d'un office notarial à AJACCIO (Corse-du-Sud) 3, avenue Eugène Macchini, immeuble « Le Régent », identifié sous le numéro CRPCEN 20004,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **OFFICE FONCIER DE LA CORSE**, établissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège est à AJACCIO (20000), 22 cours Napoléon, identifiée au SIREN sous le numéro 809211782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AJACCIO.

Cet établissement a été constitué aux termes de ses statuts conformément aux dispositions de l'article 148 de la loi numéro 214-366 du 24 mars 2014 dite « Loi Alur », et plus particulièrement suivant acte contenant statuts constitutifs de l'Office Foncier de Corse, approuvé :

. par délibération de l'Assemblée de Corse portant le numéro 14/093 AC en date du 17 juillet 2014 ;

. et également approuvé par délibération numéro 14/197 AC en date du 5 décembre 2014 de l'Assemblée de Corse portant approbation des statuts de l'établissement public à caractère industriel et commercial de la COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE issu de l'article L 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales dénommé « OFFICE FONCIER DE LA CORSE » (OFC) « UFFIZU FUNDARIU DI A CORSICA » (UFC).

Lesdits statuts modifiés par délibération numéro 19/279 en date du 26 septembre 2019 de l'Assemblée de Corse portant modification des articles 4, 5.1 et 5.2 et la numérotation des articles suivants.

ACQUEREUR

La Société dénommée **COLLECTIVITE DE CORSE**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à AJACCIO (20000), 22, cours Grandval, identifiée au SIREN sous le numéro 200076958 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AJACCIO.

QUOTITÉS VENDUES

L'établissement public local à caractère industriel et commercial OFFICE FONCIER DE LA CORSE vend la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

QUOTITÉS ACQUISES

La COLLECTIVITE DE CORSE acquiert la totalité en pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- L'établissement public local à caractère industriel et commercial OFFICE FONCIER DE LA CORSE est représentée à l'acte par :

Monsieur agissant en sa qualité de président de l'Office Foncier de la Corse, nommé à cette fonction aux termes d'un arrêté du conseil exécutif de Corse en date du portant le numéro demeurée ci-annexé.

Ledit arrêt reçu en préfecture le

Et par [redacted], agissant en sa qualité de directrice des opérations et ingénierie foncière, chargée des fonctions de la direction générale de l'Office Foncier de la Corse par intérim, nommée à cette fonction aux termes d'un arrêté du conseil exécutif de Corse en date du 15 juillet 2021 portant le numéro 21/014CE demeuré ci-annexé.

Ledit arrêté reçu en préfecture le 16 juillet 2021.

Monsieur et Madame [redacted] ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la convention de portage en date du 21 janvier 2021 demeurée ci -annexée.

Aux termes d'une délibération du Conseil d'administration numéro CA-2021-46 en date du 15 décembre 2021, le Président a été autorisé à donner délégation de signature à la secrétaire générale ou à la cheffe de service de l'administration générale pour la signature des actes d'acquisition et de rétrocession.

Ladite délibération reçue en préfecture le 16 décembre 2021.

Une copie de cette délibération est ci-annexée.

Madame [redacted] est à ce présente.

Monsieur est à ce non présent mais représenté par Madame [redacted], cheffe de service de l'administration générale en vertu de la délibération susvisée et plus spécialement en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à AJACCIO, du demeurée ci-annexée.

Le représentant de l'OFFICE FONCIER DE LA CORSE déclare :

. que la délibération a été publiée aux recueils des actes administratifs de l'Office Foncier de la Corse et de la Collectivité Territoriale de Corse, ainsi que l'article L 2121-25 du code général des collectivités territoriales le prévoit ;

. que le délai de deux mois prévu à l'article L 2131-6 du code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il n'y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La COLLECTIVITE DE CORSE est représentée à l'acte par

M agissant en qualité de président du conseil exécutif dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée de Corse n° en date du autorisant l'acquisition.

Le représentant ci-dessus nommé déclare que la délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du tribunal administratif.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- que la conclusion et l'exécution du présent contrat ne contreviennent ni aux statuts, ni aux décisions des organes délibérants ou mandataires, ni à aucun engagement, décision judiciaire, administrative ou arbitrale leur étant opposable, et dont la violation pourrait entraver la bonne exécution des obligations découlant de l'acte.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la collectivité OFFICE FONCIER DE LA CORSE

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Concernant la collectivité COLLECTIVITE DE CORSE

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**. Ces termes désignent les parties sans distinction de genre ou de nombre.
- Le mot "**IMMEUBLE**", "**BIENS**" ou "**BIEN**" désignera les immeubles.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles et vendus avec ceux-ci.

Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

Lesquels préalablement aux présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I- ACQUISITION ET CONVENTION DE PORTAGE

Suivant acte reçu par Maître Nadine GIRONI-GAMBINI, notaire à AJACCIO, le 29102021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AJACCIO le 10 novembre 2021, volume 2021P, numéro 9789, le VENDEUR a acquis de :

Madame Marie Pierre Jeanne Irène **MARTEGOUTE** de

Née à

Monsieur Jean-Louis Guy Fernand **MARTEGOUTE**,

Né à

Monsieur Stéphane Philippe Michel **MARTEGOUTE**,

Né à

Monsieur Frédéric Jacques François Xavier **MARTEGOUTE**,

Né à

Monsieur Vincent Martin **SALAMON**,

Né à

Mademoiselle Elisabeth **MARTEGOUTE**,

Née à

Monsieur Olivier **MARTEGOUTE**,

Né à

Monsieur Jean-Pierre **SALAMON**,

Né à

Mademoiselle Emma Megan Vittoria **MARTEGOUTE**,

Née à

Mademoiselle Laetizia Aurore Dale **MARTEGOUTE**,

Née à

Madame Marie-Noëlle **WEBER**,

Née à

Mademoiselle Julie **MARTEGOUTE**,

Née à

Mademoiselle Justine **MARTEGOUTE**,

Née à

Monsieur Nicolas **MARTEGOUTE**,

Né à

Monsieur Thomas Christian **MOREAU**,

Né à

Madame Carole Meije **MOREAU**,

Née à

Le bien objet des présentes.

Cette acquisition a été réalisée par le VENDEUR sur la sollicitation de la COLLECTIVITE DE CORSE qui par délibération n° 20/112 AC, en date du 30 juillet 2020, a :

. autorisé le Président du Conseil exécutif de Corse à solliciter l'Office foncier de la Corse en vue de procéder à l'acquisition et au portage foncier des parcelles A 1192 et 1196 qui supportent le château de Stopielle sur la commune de CENTURI et à accomplir toutes les formalités nécessaires à la saisine de l'Office Foncier de la Corse.

. autorisé le président du conseil exécutif de Corse à signer la convention de portage établie entre la Collectivité de Corse et l'Office Foncier de la Corse.

Cette opération de portage sur ce bien a été fixée à 5 ans à compter de la date d'acquisition.

II- <u>CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLE AU PORTAGE</u>

Il résulte notamment de la convention de portage du 21 janvier 2021 les conditions particulières ci-dessous littéralement transcrites :

*« **Article 01 – Objet de la convention***

La présente convention vise :

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

La Collectivité confie à l'Office Foncier de la Corse la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini en préambule sur le secteur opérationnel désigné à l'article 02 ci-après. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption et expropriation);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/ dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ; »

*« **CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS***

Article 14 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter le bien acquis par l'OFC au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.
Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'O.F.C. lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.
La Collectivité peut demander à ce que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs de son choix (aménageur, bailleur social, etc.) dans les mêmes conditions.

Article 15 - Choix des opérateurs

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

Article 16 - Conditions juridiques de la revente

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

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

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

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

III- SOUHAIT DE REVENDRE AU PROFIT DE LA COLLECTIVITE DE CORSE

Conformément à la clause prévue dans la convention de portage en son article 14 ci-dessus relaté, LA COLLECTIVITE DE CORSE a décidé de se porter acquéreur en sn nom des biens objet des présentes à l'issue de la convention de portage dont le terme est le 29 octobre 2026.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

DÉSIGNATION

A CENTURI (HAUTE-CORSE) 20238 Lieu-dit Cannelle,
Une propriété bâtie dénommée « Château de Stopielle »
Ladite propriété élevée d'un étage sur rez-de-chaussée avec grenier au-dessus et jardin autour, comprenant, savoir :

. Au rez-de-chaussée :
. un appartement situé du côté est de l'immeuble, portes à droite, dans le couloir et dans le vestibule en rentrant comprenant : une cave aménagée en cuisine, une salle de séjour, trois chambres et un WC indépendant, avec les trois placards muraux correspondants, ouvrant dans le hall et le vestibule d'entrée..
. un appartement côté Nord-Ouest comprenant une courette, une cuisine, une réserve et une pièce à usage de four , un placard mural ouvrant dans le vestibule d'entrée.
. un appartement côté Sud-Ouest comprenant cinq chambres, deux placards muraux ouvrant dans le vestibule d'entrée.

A l'étage :

. un appartement situé côté Est de l'immeuble, porte à gauche et porte en face en montant l'escalier, comprenant un petit salon, deux chambres, une salle de bains et un WC indépendant.
. une pièce indépendante à usage de chambre, située du côté Nord de l'immeuble, première porte à droite en montant l'escalier, avec le placard mural correspondant ouvrant dans le couloir.
. un appartement côté Ouest comprenant trois chambres, un placard mural ouvrant dans le couloir.
. un grand salon côté Ouest.

Au grenier
. une grande pièce sous toiture située côté Est, porte à gauche en montant l'escalier.
. une petite pièce sous toiture côté Sud-Est, première porte en face en montant l'escalier.
. une petite pièce sous toiture côté Sud-Ouest, deuxième porte en face en montant l'escalier.
. une grande pièce sous toiture côté Ouest, porte à droite en montant l'escalier.

A l'extérieur,
Une petite tour carrée élevée d'un seul niveau composé d'une seule pièce.

Le tout d'une surface habitable aménagée ou non de 500,99 m2 tel que cela résulte du calcul effectué par le cabinet SIBELLA, géomètre expert à BASTIA

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1243	Cannelle	00 ha 24 a 46 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

DESIGNATION DU BIEN – NON RESPONSABILITE DU NOTAIRE

Etant ici précisé que :

La désignation des lieux a été faite sur la déclaration des parties et n'a, à aucun moment, été vérifiée par le notaire soussigné, qui ne peut être tenu pour responsable d'une inexactitude dans les caractéristiques et éléments déclarés.

L'ACQUEREUR déclare connaître parfaitement la désignation intérieure du bien pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Rappel de division cadastrale

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section A numéro 1243 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section A 1196 d'une contenance totale de 31a 59ca.

La parcelle A numéro 1196 a fait l'objet d'une division en deux parcelles actuellement cadastrées sections A, numéro 1243 (objet de la vente) et 1244 (non concernée par les présentes).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé au format numérique par le cabinet SIBELLA géomètre expert à BASTIA, le 7 février 2017 sous le numéro 199S.

Le document d'arpentage a été déposé en même temps qu'un acte reçu par Maître Théodore WALTMANN notaire à CERNAY le 12 juin 2021 dument publié.

Rappel d'annulation de l'état descriptif de division

Il est ici précisé que :

. cette batisse était divisée en lots de coprorpiété numérotés de 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 51, 52, 53, 54, 61, 71, et 81 formant l'entier immeuble ;

. que par suite de l'acquisition par l'OFFICE FONCIER DE CORSE de la totalité de ces lots constatée suivant acte reçu par Maître Nadine GIRONI-GAMBINI notaire à AJACCIO le 29 octobre 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE le 10 novembre 2021, volume 2021P, numéro 9789 entrainant la réunion entre ses mains de tous les lots formant l'entière bâtisse et la disparition de la nécessité de distinguer entre les parties affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire (parties privatives) et celles affectées à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes) ,

Il a été procédé aux termes de cet acte à l'annulation des lots numérotés 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 51, 52, 53, 54, 61, 71, et 81 de l'ensemble immobilier, soit la totalité des lots, et de ce fait à l'annulation de la copropriété et des états descriptifs de division régissant alors ce bien.

Immeuble article deux

DÉSIGNATION

A CENTURI (HAUTE-CORSE) 20238 Lieu-dit, Canelle.
Une parcelle de terre jouxtant le bâti ci-dessus désigné
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1192	Canelle	00 ha 79 a 06 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Concernant l'immeuble sous l'article un

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation

Concernant l'immeuble sous l'article deux

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est à usage de parcelle de terre.

EFFET RELATIF

Tous les immeubles ont la même origine ci-après relatée.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Nadine GIRONI-GAMBINI notaire à AJACCIO le 29 octobre 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE le 10 novembre 2021, volume 2021P, numéro 9789.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

MODALITES DE DETERMINATION DU PRIX DE RETROCESSION

Conformément à l'article 1163 du Code Civil et à l'article 17 de la convention de portage initiale, le prix de cession a été déterminé de la façon suivante ci-dessous littéralement retranscrite :

*« **Article 17 – Détermination du prix de cession***

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

a) Principes de calcul

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

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

b) Déductions

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

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

Compte tenu de tout ce que dessus relaté, la vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal actualisé toutes taxes comprises de **UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUINZE CENTIMES (1 369 958,95 EUR)**.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **VENDEUR** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Ce prix a été déterminé comme suit ainsi qu'il résute du tableau de calcul communiqué par le **VENDEUR** et demeuré ci-annexé :

- Prix de rétrocession hors taxe : 1.275.282,33 €
- Montant de l'actualisation : 56.111,06 €
- Prix de rétrocession actualisé hors taxe : 1.331.393,09 €
- Calcul de la marge TTC : 231.393,39 €
- Marge hors taxes pour application TVA 20% : 192.827,82 €
- TVA à 20% sur la marge : 38.565,56 €
- Prix de rétrocession actualisé toutes taxes comprises : 1.369.958,95 €

PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa du code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le VENDEUR, conformément aux dispositions de l'article L 4221-4-1 du code général des collectivités territoriales, requiert l'ACQUEREUR de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'ACQUEREUR s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'ACQUEREUR.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** de la manière suivante :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Nadine GIRONI-GAMBINI, notaire à AJACCIO le 29 octobre 2021 pour une valeur de un million cent mille euros (1 100 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DE LA HAUTE-CORSE le 10 novembre 2021 volume 2021P, numéro 9789.

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent agir aux présentes en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Le **BIEN** n'est pas un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts et l'**ACQUEREUR** ne prend de son côté aucun engagement,

les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts sont en conséquence applicables.

Toutefois, compte tenu de la qualité de **l'ACQUEREUR,** la vente est exonérée de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

Le **VENDEUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256- du Code général des impôts, opte pour la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, et ce sur la marge, l'acquisition du **BIEN** n'ayant ni ouvert droit à la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ni depuis lors été modifié dans sa nature juridique.

Le **VENDEUR**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de AJACCIO (20000) à 6 Parc Cunéo d'Ornano.

Le calcul de la TVA sur la marge a été déterminé, par le VENDEUR, de la manière suivante :

Prix de rétrocession HT :	1 331 393.39 €
Prix d'acquisition :	- 1 100 000.00 €
Marge TTC :	231 393.39 €
Marge HT :	192 827,82 €
TVA à 20 % :	38 565.56 €
Prix TTC :	1 369 958.95 €

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à un million trois cent trente et un mille trois cent quatre-vingt-treize euros et trente-neuf centimes (1 331 393,39 eur).

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **VENDEUR**.

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge, soit : UN MILLION TROIS CENT TRENTE ET UN MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET TRENTE NEUF CENTIMES (1.331.393,39 €)

DROITS

				Mt à payer
Taxe départementale 1 331 394,00	x	0,00 %	=	0,00
Frais d'assiette 0,00	x	0,00 %	=	0,00
			TOTAL	**0,00**

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	1 369 958,95	0,10%	1 370,00

Avis du directeur des services fiscaux

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 1er septembre 2026.

Cet avis est annexé.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DÉVELOPPÉE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé le par le notaire soussigné aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant-contrat conclu entre elles.

ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION POUR L'ACQUÉREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

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

Cet état hypothécaire est annexé.

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Concernant l'ensemble des immeubles

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Rappel de servitudes :

1/ Aux termes de l'acte du 1er juillet 1974 publié au service de la publicité foncière de BASTIA, le 6 juillet 1974 volume 1593 numéro 20, contenant état descriptif de division, il a été établi la servitude ci-après littéralement retranscrite :

« A cet ensemble immobilier est attaché le droit à la totalité de l'eau jaillissant de la source, bassin et réservoir situés au pied d'un rocher et à l'angle Sud-Est dans une parcelle également sise commune de CENTURI (Corse) au lieudit « Acquatella » cadastrée sous le n° 1259 de la section A pour une superficie de quarante et un ares quatorze centiares, pour la totalité de la parcelle.

Le surplus, au-delà de la source du bassin et du réservoir, appartenant à Monsieur MATTEI Paul-Barthélémy-Fernand, demeurant à

Cette source alimente en eau potable l'ensemble immobilier ci-dessus au moyen d'une canalisation souterraine comportant un tuyau en plomb qui traverse les parcelles ci-après, appartenant également audit Monsieur MATTEI, sur tout leur côté Est du Nord au Sud, en empruntant ensuite l'ancien chemin de CANNELLE à ORCHE. La canalisation partant directement du petit réservoir.

Les parcelles traversées étant les suivantes :

- *section A n° 1259 pour quarante et un ares quatorze centiares, lieudit « Acquatella »*
- *section A, n° 1261 pour quatre ares dix-sept centiares, lieudit « Acquatella »*
- *section A n° 1266 pour six ares sept centiares lieudit « Acquatella »*
- *section A, n° 1267pour trois ares huit centiares lieudit « Acquatella »*

Elles ont été attribuées à Monsieur MATTEI aux termes d'un acte de partage reçu par Me François DOMINICI, notaire à LURI et Me Ange COLOMBINI, notaire à

ROGLIANO du 28 juillet 1972, dont il sera fait état dans l'établissement de l'origine de propriété.

Le détachement de cette source, bassin et réservoir de la parcelle 1259 ci-dessus, résulte de conventions intervenues dans l'acte de partage précité, lesquelles conventions sont ci-après littéralement rapportées :

« Les comparants font observer ce qui suit :

A l'angle Sud-Est de la parcelle section A numéro 1259 ci-dessus, et au pied d'un rocher, jaillit une source d'eau. Un petit réservoir, fermé par une porte a été creusé dans le rocher pour recevoir l'eau de la source, laquelle alimente en eau potable, la maison et ses dépendances, construite sur les parcelles cadastrées sous les numéros 1144 et 1145, ci-dessus, et ce, au moyen d'une canalisation souterraine, comportant un tuyau en plomb qui traverse les parcelles numéros 1259-1261-1266 et 1267, ci-dessus, sur tout leur côté EST, du Nord au Sud, en empruntant ensuite l'ancien chemin de Cannelle à Orche. La canalisation partant directement du petit réservoir.

Il est expressément convenu ce qui suit, ce qui est accepté tant par M. MATTEI ès-noms, Mme MARTEGOUTE et M. MARTEGOUTE, ès-nom :

1°-la source d'eau et le petit réservoir, ainsi que la canalisation jusqu'au « CHATEAU » demeurant la propriété exclusive et particulière de Madame MARTEGOUTE et de son fils, attributaires conjoints de la propriété dénommée CHATEAU STOPIELLE .

Le détachement de cette source avec son petit réservoir de la parcelle n° 1259 et de sa canalisation qui traverse les parcelles 1259-1261-1266 et 1267 à la limite Est de ces parcelles, constitue une servitude au profit du fonds dominant attribué à Mme MARTEGOUTE et à son fils et à la charge du fonds servant, attribué à M.MATTEI.

Leur entretien sera exclusivement à la charge des premiers, sans recours contre M. MATTEI.

Ces travaux devront être effectués, de manière qu'il n'en résulte aucun dommage pour la propriété de Monsieur MATTEI.

Ce droit, établi entre deux fonds, à titre de servitude perpétuelle, emporte nécessairement au profit des propriétaires successifs du fonds dominant, une servitude de passage sur le fonds attribué à Monsieur MATTEI.

Mais ce passage ne pourra s'exercer qu'à pied, sur une largeur de un mètre, et uniquement sur le sol de cette canalisation, depuis l'ancien chemin ORCHE à CANNELLE, jusqu'à la source, et uniquement pour la surveillance et l'entretien de la source et de la canalisation.

2° Du fait de l'attribution à Mme MARTEGOUTE et à M. Philippe MARTEGOUTE de la totalité de la source, Monsieur MATTEI, ni les propriétaires successifs des parcelles attribuées à ce dernier, situées au-dessus de l'ancien chemin de CANNELLE à ORCHE, ne pourront exécuter sur ce terrain des travaux qui auront pour conséquence la diminution du débit actuel de la source, ou sa disparition. Sous peine de remise des lieux en leur état primitif. Ces parcelles sont cadastrées sous les numéros 1257-1254-1262-1263-1264-1265-1269-1270-1271-1274-1128-1259-1261-1267- et 1266. »

Une copie du plan de cette servitude est demeurée ci- annexée.

L'acquéreur déclare être parfaitement au courant que l'alimentation de la maison acquise en eau se fait par cette source, ladite maison n'étant pas connectée à ce jour au réseau public.

2/ Aux termes d'un acte reçu par Maître DOMINICI, notaire à VILLE-DE-PIETRABUGNO le 10 septembre 1985 publié le 5 décembre 1986, volume 4466, numéro 2, il a été créé une servitude de passage ci-après littéralement retranscrite :

« Pour permettre à Monsieur MARTEGOUTE Pierre et à Madame MERLIN d'accéder aux lots ci-dessus dont ils sont respectivement propriétaires dans ledit ensemble immobilier, Monsieur et Madame MARTEGOUTE Philippe leur concèdent ce qu'ils acceptent à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur le lot n° SOIXANTE ET ONZE (71) ci-dessus désigné dont ils sont propriétaires.

Ce droit de passage s'exercera sur la partie du lot 71 constituée par une bande de terrain d'une largeur de quatre mètres prise le long de la limite Sud-Ouest de la parcelle n° 1166, c'est-à-dire le long de la limite qui sépare la parcelle n° 1166 de la 1169.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure par Monsieur MARTEGOUTE Pierre et Madame MERLIN Marie-Louise, les membres de leur famille, et toutes autres personnes par elles autorisées à se rendre dans les lots ci-dessus, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs de ces lots. »

Il est ici précisé, que par suite de la réunion entre les mains de l'acquéreur tant du fonds servant que du fonds dominant, cette servitude n'a plus lieu d'être.

3/ Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 29 octobre 2021, publié le 10 novembre 2021, volume 2021P, numéro 9789, il a été constitué la servitude ci-après littéralement retranscrite :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

Constitution de servitude par Madame Elisabeth MARTEGOUTE

Préalablement à la constitution de servitude, il est exposé ce qui suit.

Expose

1/ Il est ici précisé que l'immeuble anciennement cadastré section A, numéro 1196 (d'où sont issues les parcelles 1243 et 1244) est actuellement classé monument historique sur la liste départementale des monuments historiques aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 25 mars 2011 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 8 juin 2011 volume 2011P numéro 4996.

Il résulte dudit arrêté ce qui suit littéralement retranscrit :

« Article 1er

Sont inscrits en totalité au titre des monuments historiques : le château Stopielle, ses abords et les façades et toitures de l'écurie, sis sur la commune de Centuri (Haute-Corse) sur la parcelle n° 1196 d'une contenance de 31a 59ca, figurant au cadastre section A, réunion des parcelles A 973, A 974, A 975, A 1157, A 1162 et A 1170 publiée aux hypothèques de Bastia le 24 novembre 1994 vol 1994P n° 6785 appartenant à MARETGOUTE et succession né le et son épouse ALARCON née le et MARTEGOUTE nés propriétaires depuis une date antérieure à 1956. »

2/ L'article L 621-16 du code du patrimoine stipule que :

« Les servitudes légales qui peuvent causer la dégradation des monuments ne sont pas applicables aux immeubles classés au titre des monuments historiques.

Aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble classé sans l'agrément de l'autorité administrative ».

3/ La scission de la copropriété constatée dans un acte reçu par Maître Théodore WALTMANN, notaire à CERNAY, le 12 juin 2021, en cours de publication au service de la publicité foncière de BASTIA, a créé un état d'enclave pour le bien cadastré section A, numéro 1243, objet de la vente.

4/ L'ensemble des vendeurs déclarent :

. que l'accès au bien vendu, s'effectue « DE FAIT » devant les anciennes écuries, sur toute la longueur depuis le domaine public jusqu'au portail du Palazzu Stopielle,

. que ce passage existe depuis plus de trente années et qu'à leur connaissance l'accès s'est toujours fait ainsi :

. que ce passage est matérialisé depuis toujours par un chemin en terre.

***CECI EXPOSE**, le bien objet des présentes étant enclavé, la servitude légale pour cause d'enclave peut donc s'exercer sur l'assiette déjà existante.*

Cette constitution de servitude a pour but uniquement d'aménager les conditions d'exercice de cette servitude entre les parties concernées.

De plus, le chemin en terre existant déjà, les parties, dans leur convention, ne prévoient aucun élément qui dégraderait les lieux.

Par conséquent, l'article L 612-21 du code du patrimoine ne trouve pas à s'appliquer aux présentes.

a/ Droit de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire un droit de passage en surface devant les anciennes écuries, sur toute la longueur depuis le domaine public jusqu'au portail du Palazzu Stopielle,

Fonds servant

Propriétaire :

Le fonds servant appartient à Madame Elisabeth MARTEGOUTE

Désignation :

A CENTURI (HAUTE-CORSE) 20238 Canelle.

Une propriété figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1244	Canelle	00 ha 07 a 31 ca

Effet relatif

Acte reçu par Maître Théodore WALTMANN, notaire à CERNAY, le 12 juin 2021 en cors de publication au service de la publicité foncière de BASTIA.

Fonds dominant

Propriétaire :

*Le fonds dominant appartient à l'**OFFICE FONCIER DE LA CORSE**,*

Désignation :

*La propriété située à **CENTURI (HAUTE-CORSE) (20238), Cannelle***

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	1243	Cannelle	00 ha 12 a 43 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Assiette de la servitude

L'assiette de la servitude est matérialisée en teinte verte sur le plan ci-annexé.

Elle s'exercera sur toute la longueur et sur une largeur de 3 mètres

Conditions d'exercice de la servitude

Le droit de passage en surface s'entend d'un passage non commercial pour l'occupant, sa famille, ses invités, ses préposés, ses locataires saisonniers éventuels, ses employés, ses visiteurs pour le Palazzu ou pour un petit logement annexe, mais en aucun cas pour la transformation et l'exploitation commerciale de la propriété acquise en hôtel, ou pension avec réception et/ ou restauration même petite et ou chambre individuelles et ou petits appartements.

Il pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, sa famille, ses invités, ses préposés, ses locataires saisonniers, ses employés, et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds.

Les frais d'entretien du passage, de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatif aux portails existants seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

Il est ici précisé que la fosse septique et son épandage desservant la propriété conservée par Madame Elisabeth MARTEGOUTE se situent sous la parcelle cadastrée section A, numéro 1244.

Par conséquent, les utilisateurs du passage devront prendre toutes les précautions nécessaires afin de ne pas porter atteinte et de ne pas nuire au bon fonctionnement de cet équipement.

Absence d'Indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

Publicité foncière

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Contribution de sécurité immobilière

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur). »

Une copie du plan de cette servitude est ci-annexée.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Concernant l'ensemble des immeubles

L'**ACQUEREUR** règle ce jour directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Obligation déclarative sur la nature de l'occupation des biens à usage d'habitation - Information

Les propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation sont tenus de déclarer la nature de l'occupation de ces locaux, au 1er janvier de l'année d'imposition, conformément à l'article 1418 du Code général des impôts.

Cette déclaration doit s'effectuer auprès de l'administration fiscale, avant le 1er juillet de chaque année, et indiquer notamment :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants, la période d'occupation et le cas échéant, l'identité du gestionnaire de location,
- en cas de vacance du logement, le motif de celle-ci.

Sont dispensés de cette déclaration les propriétaires des locaux pour lesquels aucun changement dans les informations transmises n'est intervenu depuis la dernière déclaration.

Cette obligation concerne également les propriétaires indivis, les usufruitiers ou encore les personnes morales.

L'absence de déclaration ou l'inexactitude de la déclaration est passible d'une amende de 150 euros par local concerné.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

Aux termes de l'acte d'acquisition du 29 octobre 2021, il a été inséré la clause suivante :

« Le vendeur informe l'acquéreur :

. qu'il n'existe pas de compteur d'eau car l'alimentation provient d'une source privée ;

. de l'existence d'un seul compteur électrique commun au bien vendu et à la propriété conservée par Madame Elisabeth MARTEGOUTE.

A ce sujet, il a été convenu entre les parties que l'acquéreur effectuera, auprès des services concernés, toutes les formalités nécessaires à la séparation du compteur électrique afin que chaque bien soit alimentée de manière indépendante.

De même, il prendra à sa charge le coût de cette opération. »

Le VENDEUR déclare que

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Concernant l'ensemble des immeubles

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro le .

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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.

L'**ACQUEREUR** :

- S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif.
- Reconnait que tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions lui ont été fournis.
- Déclare qu'il n'a 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.

Note d'urbanisme

La commune a répondu le à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE : MONUMENT HISTORIQUE

L'immeuble anciennement cadastré section A, numéro 1196 est actuellement classé monument historique sur la liste départementale des monuments historiques aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 25 mars 2011 publié au service de la publicité foncière de BASTIA le 8 juin 2011 volume 2011P numéro 4996.

Il résulte dudit arrêté ce qui suit littéralement retranscrit :

« Article 1er

Sont inscrits en totalité au titre des monuments historiques : le château Stopielle, ses abords et les façades et toitures de l'écurie, sis sur la commune de Centuri (Haute-Corse) sur la parcelle n° 1196 d'une contenance de 31a 59ca, figurant au cadastre section A, réunion des parcelles A 973, A 974, A 975, A 1157, A 1162 et A 1170 publiée aux hypothèques de Bastia le 24 novembre 1994 vol 1994P n° 6785 appartenant à MARETGOUTE et succession né le 1.2.1924 et son épouse ALARCON née le 19.01.1921, et MARTEGOUTE nés les 10.7.1932, 3.7.1921, propriétaires depuis une date antérieure à 1956. »

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance que tous les travaux d'agrandissement, de réparation, de restauration, de construction ou de démolition devront être soumis à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles et effectués sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir jamais effectué de travaux sans autorisation préalable. Il déclare également n'avoir jamais été sommé par le service compétent des affaires culturelles d'effectuer des travaux.

Le justificatif du classement a été remis dès avant ce jour par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**.

L'aliénation sera notifiée dans la quinzaine de sa réalisation au préfet de région.

Afin de bénéficier des avantages fiscaux attachés à ce type de bien, notamment l'exonération en matière de mutation à titre gratuit, trois conditions sont exigées :

- Premièrement, l'immeuble ne peut pas être détenu via une société, sauf s'il s'agit d'une société soumise à l'impôt sur le revenu ayant reçu un agrément ou d'une société civile immobilière familiale.

- Deuxièmement, l'immeuble ne doit pas être mis en copropriété, sauf agrément spécifique.

- Troisièmement, le propriétaire doit s'engager à conserver l'immeuble pendant au moins quinze ans à compter de son acquisition.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le .

Par lettre en date du le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER CORSE.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le , dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption le .

La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix jours.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1, R 141-2-2 et R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,

- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques

immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES (VENTE)				
Objet	**Bien concerné**	**Éléments à contrôler**	**Validité**	**Si absence du diagnostic**
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée, nouveau contrôle dans les 3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Termites	Immeuble bâti ou non mais constructible, situé dans une zone définie comme étant contaminée ou susceptible de l'être par le préfet	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire défini par arrêté préfectoral	6 mois	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Risques	Immeuble bâti ou non situé sur une zone concernée par la présence d'un ou de plusieurs risques majeurs (naturels, technologiques, miniers, sismicité, radon, recul du trait de côte, pollution des sols, OLD)	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire définissant la présence de ces risques, notamment de plans de prévention des risques (naturels, technologiques	6 mois	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de diminution du prix par l'acquéreur

		ou miniers)		
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans	
Audit énergétique	Si bâtiments individuels ou collectifs, à usage d'habitation, hors copropriété relevant des classes E, F ou G du DPE (F et G en outre-mer)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans	
Électricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
Mérules	Immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire	6 mois	
Bruit	Immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage règlementaire (plan d'exposition au bruit des aérodromes)	La durée du plan	
Chauffage au bois	Immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral	

Arrêté de traitement de l'insalubrité et de mise en sécurité	Si immeuble bâti ayant fait l'objet d'arrêtés en raison des désordres qu'il présente	Désordres présents sur l'immeuble pouvant constituer un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou tiers	Illimitée	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de diminution du prix par l'acquéreur

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le notaire soussigné informe le VENDEUR et L'ACQUEREUR concernant les divers diagnostics, que son rôle se limite à la collecte desdits diagnostics, à la vérification de leur date de validité, et à la transcription des conclusions aux présentes.

Il n'est apte à donner ni avis technique ni explication technique complémentaire.

En cas de doute ou d'interrogation de la part des parties, le notaire soussigné recommande vivement à l'acquéreur ou au vendeur le cas échéant, de se rapprocher de l'expert pour toute explication technique complémentaire quant aux conclusions du ou des diagnostics.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu les diagnostics préalablement à la signature du présent acte et en avoir pris connaissance. Il déclare expressément décharger le notaire soussigné de toute responsabilité quant à leur interprétation.

Par ailleurs, le notaire rédacteur des présentes attire l'attention de l'ACQUEREUR sur les réserves pouvant être contenues au dossier ci-annexé et notamment sur les paragraphes éventuels suivants de type :

- « *Locaux non visités* » :

- « *Eléments non visités* » :

L'ACQUEREUR reconnaît être informé que les investigations menées par le diagnostiqueur sont limitées aux éléments visibles et visitables par l'expert et qu'il ne peut, dans le cadre de sa mission, réaliser des investigations destructives.

En conséquence, l'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur toutes les réserves liées à l'intervention de l'expert contenues dans le dossier de diagnostic demeuré ci-annexé.

Le VENDEUR a connaissance quant à lui du fait que les parties du bien non visités peuvent faire l'objet d'une mise en œuvre de la garantie des vices cachés.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Concernant l'immeuble article un

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm2, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm2, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	**Etat de conservation**	**Catégorie**	**Avertissement réglementaire**
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : .

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il doit être annexé à l'avant-contrat, ou à défaut, à l'acte authentique de vente, au sein du dossier de diagnostics techniques.

Il a pour objet de repérer :

- les matériaux et produits de la liste A (dits matériaux friables tels que les flocages, calorifugeages et faux plafonds),

- et les matériaux et produits de la liste B (dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur tels que les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée etc.) de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Des recommandations sont préconisées au propriétaire dans ce rapport en fonction du résultat du repérage et de l'état de conservation des éléments contenant de l'amiante.

Concernant l'immeuble article un

Un état établi par le cabinet Stéphane DOLESI, sis à BASTIA (20200), Forum du Fango le 23 mai 2016, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
"Dans le cadre de la mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
. des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :
plaques en fibres-ciment (2ème étage-Toit terrasse) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique."

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

Les parties sont informées des dégâts que peuvent occasionner les termites et autres insectes xylophages en dégradant le bois et ses dérivés utilisés dans la construction.

Concernant l'immeuble article un

Le **BIEN** objet des présentes se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme. L'état termites est donc obligatoire en vertu de l'article L 126-24 du Code de la construction et de l'habitation.

Un état relatif à la présence de termites délivré par le est annexé.
Les conclusions sont les suivantes : .

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui s'attaque au bois des constructions, notamment aux menuiseries des bâtiments humides et mal aérés et peut impacter la santé des occupants. En cas de risque de présence de mérules, l'**ACQUEREUR** doit en être informé conformément à l'article L 126-25 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **BIEN** n'est pas situé dans un secteur faisant l'objet d'un arrêté préfectoral délimitant les zones de présence d'un risque de mérule.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir eu connaissance de la présence de mérules dans l'immeuble ;

- qu'il n'a lui-même procédé ou fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les mérules ;
- ne pas avoir procédé à une déclaration en mairie visant à signaler de la présence de mérules dans l'immeuble conformément à l'article L 126-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Concernant l'immeuble article un

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Concernant l'immeuble article un

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le , annexé.

Les conclusions sont les suivantes : .

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Concernant l'immeuble article un

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après annexé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions règlementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du **BIEN**, le **VENDEUR** est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Ce diagnostic, effectué par le , annexé, constate la non-conformité de l'installation d'assainissement.

Les installations existantes sont considérées non conformes dans les cas suivants :

- Installations présentant des dangers pour la santé des personnes.
- Installations présentant un risque avéré de pollution de l'environnement.
- Installations incomplètes ou significativement sous-dimensionnées ou présentant des dysfonctionnements majeurs.

Les points de non-conformité sont, en l'espèce, les suivants : .

Le **VENDEUR** a directement informé l'**ACQUEREUR** que, à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique présentent, des anomalies

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé des obligations tant juridiques que financières sur le respect de la règlementation en matière d'assainissement, qui pèseront sur lui prend acte de ces informations et accepte de signer les présentes.

L'**ACQUEREUR** est informé qu'il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Etat des risques

Tableau récapitulatif des risques

Risques pris en compte dans l'ERP		
	Nature du risque	**Information du nouveau propriétaire ou du locataire**
Plan de prévention des risques naturels (PPRn)	Inondations, mouvements de terrain, avalanches, feux de forêt, séismes, éruptions	Obligation d'informer des risques naturels

	volcaniques, cyclones	
Plan de prévention des risques technologiques (PPRt)	Effet thermique, effet de surpression, effet toxique, projection	Obligation d'informer des risques technologiques
Plan de prévention des risques miniers (PPRm)	Effondrements généralisés ou localisés, affaissements progressifs, tassement, émanations de gaz, émissions de rayonnements ionisants, mouvement de pente, combustion	Obligation d'informer des risques miniers
Sismicité	Risque sismique et cyclonique (classé de normal (catégorie 1 à 4) à spécial)	Obligation d'informer des règles de construction parasismiques imposées dans les **communes ayant un niveau de sismicité > 2**
Radon	Risque d'émission de radon (gaz naturel radioactif) par les sols	Obligation d'informer si le bien se situe dans une **commune à potentiel radon classé à partir du niveau 3**
Secteur d'information sur les sols	Risque de pollution des sols	Si connaissance de la pollution des sols, obligation de réaliser des **études de sols et de mesures de gestion de la pollution** (notamment en cas de **changement d'usage des terrains** concernés)
Recul du trait de côte	Risque de recul du trait de côte sous l'effet de l'érosion marine	Obligation **depuis le 1er janvier 2023** d'informer via l'ERP si le bien se situe dans une commune exposée et de l'encadrement spécifique appliqué
Obligations légales de débroussaillement (OLD)	Risque incendie dans les zones soumises à OLD (proximité de zones boisées)	Obligation **depuis le 1er janvier 2025** d'informer via l'ERP si le bien se situe sur le zonage soumis à l'obligation et de transmettre la **fiche d'information sur les OLD** disponible sur le site www.georisques.gouv.fr
Risques pris en compte en complément de l'ERP		
Etat des risques de pollution des sols (ERPS)	Risque de pollution des sols pour les terrains abritant ou ayant abrité des installations soumises à	Obligation d'informer sur la proximité d'**activités** actuelles ou passées **polluantes ou**

	autorisation ou à enregistrement (bases BASIAS et BASOL, ICPE)	**potentiellement polluantes**
Aléa retrait gonflement des argiles (étude géotechnique)	Risque de retrait et de gonflement des sols argileux	Obligation **depuis le 1er janvier 2020** d'informer du risque RGA (si **zones d'exposition moyenne et forte**) et de réaliser une **étude géotechnique préalable** pour évaluer le risque
Plan de protection atmosphérique (PPA)	Risque de pollution de l'air	Outil de planification établi par le préfet visant à préserver la qualité de l'air sur le territoire, notamment pour les **agglomérations > 250000 habitants**

Un état des risques en date du est annexé.
L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis le .

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT (OLD)

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

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

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

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

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

Sur un terrain situé en zone rurale, à moins de 200 mètres d'une zone boisée, le débroussaillement doit être réalisé :

- sur une profondeur de 50 mètres (pouvant être portée à 100 mètres par le maire) autour des constructions, chantiers et installations de toute nature présents sur le terrain,
- sur une profondeur fixée par le préfet (dans une limite maximale de 10 mètres) de part et d'autre de leurs voies privées d'accès.

Obligation de débroussailler au-delà des limites de sa propriété

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

Il doit alors :

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** atteste être informé du fait que le **BIEN** est soumis à une obligation légale de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé et que cette charge a été remise entre ses mains lors du transfert de propriété du **BIEN**.

Une attestation sur l'honneur du **VENDEUR** est annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien appartient au vendeur par suite de l'acquisition faite de :

Madame Marie Pierre Jeanne Irène **MARTEGOUTE**,

Née à

Monsieur Jean-Louis Guy Fernand **MARTEGOUTE**,

Né à

Monsieur Stéphane Philippe Michel **MARTEGOUTE**,

Né à

Monsieur Frédéric Jacques François Xavier **MARTEGOUTE**,

Né à

Monsieur Vincent Martin **SALAMON**,

Né à

Mademoiselle Elisabeth **MARTEGOUTE**,

Née à

Monsieur Olivier **MARTEGOUTE**,

Né à

Monsieur Jean-Pierre **SALAMON**,

Né à

Mademoiselle Emma Megan Vittoria **MARTEGOUTE**,

Née à

Mademoiselle Laetizia Aurore Dale **MARTEGOUTE**,

Née à

Madame Marie-Noëlle **WEBER**,

Née à

Mademoiselle Julie **MARTEGOUTE**,

Mademoiselle Justine **MARTEGOUTE**,

Née à

Monsieur Nicolas **MARTEGOUTE**,

Né à

Monsieur Thomas Christian **MOREAU**,

Né à

Madame Carole Meije **MOREAU**, f

Née à

Suivant acte reçu par Maître Nadine GIRONI-GAMBINI, notaire à AJACCIO, le 29 octobre 2021.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix d'UN MILLION CENT MILLE EUROS (1.100.000,00 €) dûment payé.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 10 novembre 2021, volume 2021P, numéro 9789.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Lots 1, 3, 4, 6, 7, 51 et 71 en totalité, 1/3 des lots 8, 9 et 54, 4/12èmes du lot 81 (avant annulation de l'état descriptif de division dont faisait objet la maison cadastrée section A numéro 1243 provenant de l'ancienne parcelle A 1196) et 1.344/2016èmes de la parcelle A 1192

Ces lots appartiennent à Madame Elisabeth MARTEGOUTE et à Monsieur Olivier MARTEGOUTE, à concurrence de moitié indivise chacun en pleine propriété, par suite des faits et actes suivants :

a/ ½ des lots 1, 3, 4, 6, 7, ¼ du lot 71, 1/12ème du lot 81 et 504/2016èmes de la parcelle A 1192 :

. pour les avoir recueillis dans la succession de leur mère Madame Marie Mercédès ALARCON, épouse de Monsieur Philippe MARTEGOUTE, demeurant à

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Pierre DOMINICI, lors notaire à VILLE DE PIATRABUGNO (20200), le 24 avril 2001.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été constatée, savoir :

. en une attestation immobilière dressée par Maître Pierre DOMINICI, notaire sus-nommé, le 24 avril 2001.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 22 mai 2001, volume 2001P, numéro 3776.

. en une attestation immobilière dressée par Maître Béatrice DOMINICI, notaire à VILLE DE PIETRABUGNO, le 7 décembre 2010.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 22 décembre 2010, volume 2010P, numéro 9622

Suivi d'une attestation rectificative publiée le 19 avril 2011, volume 2011P, numéro 3656.

b/ ½ des lots 1, 3, 4, 6, 7, totalité du lot 51, ¾ du lot 71, 3/12èmes du lot 81 et 1/3 des lots 8, 9 et 54 et 840/2016èmes de la parcelle A 1192 :

. pour les avoir recueillis dans la succession de leur père Monsieur Philippe MARTEGOUTE, veuf en uniques noces de Madame Marie Mercédès ALARCON, demeurant à

.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Béatrice DOMINICI, lors notaire à VILLE DE PIETRABUGNO (20200), le 5 mai 2010.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été constatée en une attestation immobilière dressée par Maître Béatrice DOMINICI, notaire à VILLE DE PIETRABUGNO, le 7 décembre 2010.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 22 décembre 2010, volume 2010P, numéro 9627.

1/3 des lots 8, 9, et 54, 2/6èmes du lot 81 et la totalité des lots 53 et 61 avant annulation de l'état descriptif de division dont faisait objet la maison cadastrée section A numéro 1243 provenant de l'ancienne parcelle A 1196)

Ces lots appartiennent à Monsieur Olivier MARTEGOUTE dans les proportions ci-dessus indiquées par suite de l'acquisition qu'il en a faite des consorts MARTEGOUTE (Héritiers de Pierre MARTEGOUTE),

Suivant acte reçu par Maître Pierre DOMINICI, notaire sus-nommé, le 18 juin 1991.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE VINGT UN MILLE DEUX CENT CINQUANTE FRANCS (81.250,00 Frs) payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA, le 10 juillet 1991, volume 1991P, numéro 4009.

2/42èmes indivis chacun des lots 8, 9, 54, 81,1/7ème indivis chacun du lot 52 (avant annulation de l'état descriptif de division dont faisait objet la maison cadastrée section A numéro 1243 provenant de l'ancienne parcelle A 1196) et 42/2016èmes indivis chacun de la parcelle A 1192

Ces lots appartiennent aux autres vendeurs par suite des faits et actes suivants :

. en ce qui concerne Madame Marie Pierre MARTEGOUTE, Monsieur Jean-Louis MARTEGOUTE, Monsieur Stéphane MARTEGOUTE, Monsieur Frédéric MARTEGOUTE, Monsieur Vincent SALAMON, pour les lots de copropriété ;

. en ce qui concerne Madame Marie Pierre MARTEGOUTE, Monsieur Jean-Louis MARTEGOUTE, Monsieur Stéphane MARTEGOUTE, Monsieur Frédéric MARTEGOUTE, Monsieur Vincent SALAMON, Mademoiselle Emma MARTEGOUTE et Mademoiselle Laetizia MARTEGOUTE pour la parcelle de terre

: pour les avoir recueillis dans la succession de Madame Marie-Louise MARTEGOUTE [illegible]

testament olographe en date à PARI (12ème), du 3 novembre 2009 ayant fait l'objet d'un acte de dépôt reçu au rang des minutes de Maître Antoine PAOLETTI, notaire à ROGLIANO, le 30 janvier 2012, aux termes duquel, le défunt a institué pour légataires à titre particulier :

. Madame Marie Pierre Jeanne Irène MARTEGOUTE
. Monsieur Jean-Louis Guy Fernand MARTEGOUTE
. Madame Catherine Renée Thérèse MARTEGOUTE
. Monsieur Stéphane Philippe Michel MARTEGOUTE
. Monsieur Xavier Jean Louis MARTEGOUTE
. Monsieur Frédéric jacques François MARTEGOUTE
. Monsieur Vincent Martin SALAMON
. Mademoiselle Elisabeth MARTEGOUTE

. Monsieur Olivier MARTEGOUTE

Laissant pour recueillir sa succession :
. Madame Marie Pierre Jeanne Irène MARTEGOUTE
. Monsieur Jean-Louis Guy Fernand MARTEGOUTE
. Madame Catherine Renée Thérèse MARTEGOUTE
. Monsieur Stéphane Philippe Michel MARTEGOUTE
. Monsieur Xavier Jean Louis MARTEGOUTE
. Monsieur Frédéric jacques François MARTEGOUTE
. Monsieur Vincent Martin SALAMON
Ses neveux et nièces venant à la succession par représentation de Monsieur Pierre MARTEGOUTE, frère germain du défunt né à AGEN le 10 juillet 1922, décédé à BAYONNE le 10 janvier 1990, héritiers chacun pour 1/8èmes.

. Madame Emma Megan Vittoria MARTEGOUTE
. Mademoiselle Laetizia Aurore Dale MARTEGOUTE
Ses neveu et nièce venant à la succession par représentation de Monsieur Philippe MARTEGOUTE, frère germain du défunt né à AGEN le 1er février 1924, décédé à CENTURI le 7 septembre 2009, leur grand-père par suite de la renonciation à succession de leur père Olivier MARTEGOUTE ci-après visée, héritiers chacun pour 1/16èmes.

Précision étant ici faite que le défunt avait également pour héritiers :
. Mademoiselle Elisabeth MARTEGOUTE
. Monsieur Olivier MARTEGOUTE
Ses neveu et nièce venant à la succession par représentation de Monsieur Philippe MARTEGOUTE, frère germain du défunt né à AGEN le 1er février 1924, décédé à CENTURI le 7 septembre 2009.
Lesquels ont renoncé purement et simplement à la succession suivant déclarations faites au greffe du tribunal de grande instance de Paris le 13 octobre 2011.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Antoine PAOLETTI, notaire à ROGLIANO le 30 janvier 2012.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été constatée dans une attestation immobilière dressée par Maître Antoine PAOLETTI, notaire à ROGLIANO, le 20 février 2014.

Aux termes de cet acte, il a été consenti à la délivrance du legs particulier, qui a été accepté expressément par eux, au profit de :
. Madame Marie Pierre Jeanne Irène MARTEGOUTE
. Monsieur Jean-Louis Guy Fernand MARTEGOUTE
. Madame Catherine Renée Thérèse MARTEGOUTE
. Monsieur Stéphane Philippe Michel MARTEGOUTE
. Monsieur Xavier Jean Louis MARTEGOUTE
. Monsieur Frédéric jacques François MARTEGOUTE
. Monsieur Vincent Martin SALAMON
Ledit legs portant sur les biens sis à CENTURI, dans l'ensemble immobilier cadastré section A, numéro 1196, les lots 8, 9, 52, 54, 81, et la jouissance exclusive et particulière d'une bande de terrain de 740 m2 environ cadastrée section A n° 1167 et 1168.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 18 mars 2014, volume 2014P, numéro 2302.

-<u>En ce qui concerne Madame Marie-Noëlle WEBER veuve MARTEGOUTE, Madame Julie MARTEGOUTE, Madame Justine MARTEGOUTE et Monsieur Nicolas MARTEGOUTE</u> : pour avoir recueilli 2/42èmes des lots 8, 9, 54 , 81, 1/7ème du lot 52 et 90/2016èmes de la parcelle de terre dans la succession de Monsieur Xavier Jean

Louis MARTEGOUTE, en son vivant e
WEBER. demeurant à LAUREDE (40250), 278 rue des Arènes, né à TOULOUSE le 3

RIBETON. notaire à MONTFORT-EN-
décédé à DAX le 30 novembre 2016 en l'état d'un testament olographe en date à LAUREDE du 25 septembre 2012 aux termes duquel il a légué l'usufruit de son entière succession à son épouse, laissant pour recueillir sa succession :

. son épouse Madame Marie-Noëlle WEBER : séparé de biens, héritière soit du ¼ en pleine propriété soit de la totalité en usufruit aux termes de l'article 757 du code civil et bénéficiaire des dispositions susmentionnées.

. ses trois enfants légitimes issus de son union avec son conjoint survivant : Madame Julie MARTEGOUTE, Madame Justine MARTEGOUTE et Monsieur Nicolas MARTEGOUTE, héritiers pour le tout sauf les droits du conjoint.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Marcel RIBETON, notaire à HAGETMAU le 26 juin 2017

Aux termes de cet acte, le conjoint a déclaré renoncer au bénéficie du testament et a opté au titre des droits légaux pour le quart en toute propriété.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été constatée dans une attestation immobilière dressée par Maître Marcel RIBETON, notaire sus-nommé, le 26 juin 2017.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 20 juillet 2017, volume 2017P, numéro 5200.

-<u>En ce qui concerne Monsieur Thomas MOREAU et Madame Carole MOREAU</u> pour avoir recueillis 2/42èmes des lots 8, 9, 54, 81, 1/7ème du lot 52, et 90/2016èmes de la parcelle de terre dans la succession de leur mère Madame Catherine Renée Thérèse MARTEGOUTE,

, en l'état d'une donation entre époux reçue au rang des minutes de Maître Patrick LEBLOND, notaire à PESSAC le 23 mai 1997, qui ne trouve pas à s'appliquer en raison des dispositions de l'article 265 du code civil aux termes desquelles le divorce emporte révocation de plein droit des dispositions à cause de mort, dont ils sont héritiers chacun à concurrence de moitié indivise.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Marie-Laure GONTIER, notaire à LORMONT, le 25 août 2021.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été constatée dans une attestation immobilière dressée par Maître Marie-Laure GONTIER, le 21 octobre 2021.

Une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BASTIA.

<u>En ce qui concerne</u> Madame Marie Pierre MARTEGOUTE, Monsieur Jean-Louis MARTEGOUTE, Monsieur Frédéric MARTEGOUTE, et Monsieur Stéphane MARTEGOUTE, ils sont propriétaires chacun de 48/2016èmes indivis de la parcelle A 1192, pour les avoir recueillis dans la succession de leur père Monsieur Pierre MARTEGOUTE, en son vivant demeurant à

en l'état d'une donation entre époux reçue par Maître CLERISSE, notaire à BAYONNE le 26 août 1958, laissant pour recueillir sa succession :

. son épouse survivante Madame Jacqueline Jeanne Rolande VAILLANT, née à RABAT le 21 juillet 1929, commune en biens, usufruitière du quart des biens

composant la succession en application de l'ancien article 767 du code civil et donataire comme il est dit ci-dessus.

Se sept enfants légitimes issus de son union avec son conjoint survivant : Madame Marie Pierre MARTEGOUTE, Monsieur Jean-Louis MARTEGOUTE, Monsieur Frédéric MARTEGOUTE, et Monsieur Stéphane MARTEGOUTE, Monsieur Xavier MARTEGOUTE, Madame Françoise MARTEGOUTE, Madame Catherine MARTEGOUTE.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Jean François RIBETON, notaire à BAYONNE le 1er août 1990

Aux termes de cet acte, le conjoint a déclaré opté pour la totalité en usufruit.

Cet usufruit s'est éteint par suite de son décès survenu à

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été constatée dans une attestation immobilière dressée par Maître Pierre DOMINICI, notaire à VILLE DE PIETRABUGNO, le 1er août 1994.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BASTIA le 3 septembre 1994, volume 1994P, numéro 5106.

. en ce qui concerne Monsieur Vincent SALAMON et Monsieur Jean-Pierre SALAMON, ils sont propriétaires ensemble de 48/2016èmes indivis de la parcelle A 1192, pour les avoir recueillis dans la succession de leur épouse et mère Madame Françoise Jeanne Marie Louise MARTEGOUTE en son vivant

LES

. son époux survivant : Monsieur Jean-Pierre SALAMON, né

. son fils unique, Monsieur Vincent Martin SALOMON issu de son union avec son conjoint survivant, héritier pour le tout sauf les droits du conjoint.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Bernard VERIGNON, notaire à HYERES, le 17 décembre 2009.

Aux termes de cet acte, le conjoint a déclaré opté pour la totalité en usufruit.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été constatée dans une attestation immobilière dressée par Maître Florence LEBLOND, notaire à PESSAC, le 22 octobre 2021.

Une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de BASTIA.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Les parties déclarent vouloir se référer à celles établies dans les actes ci-dessus analysés et dispensent expressément le notaire soussigné d'avoir à les relater aux présentes.

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de

cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

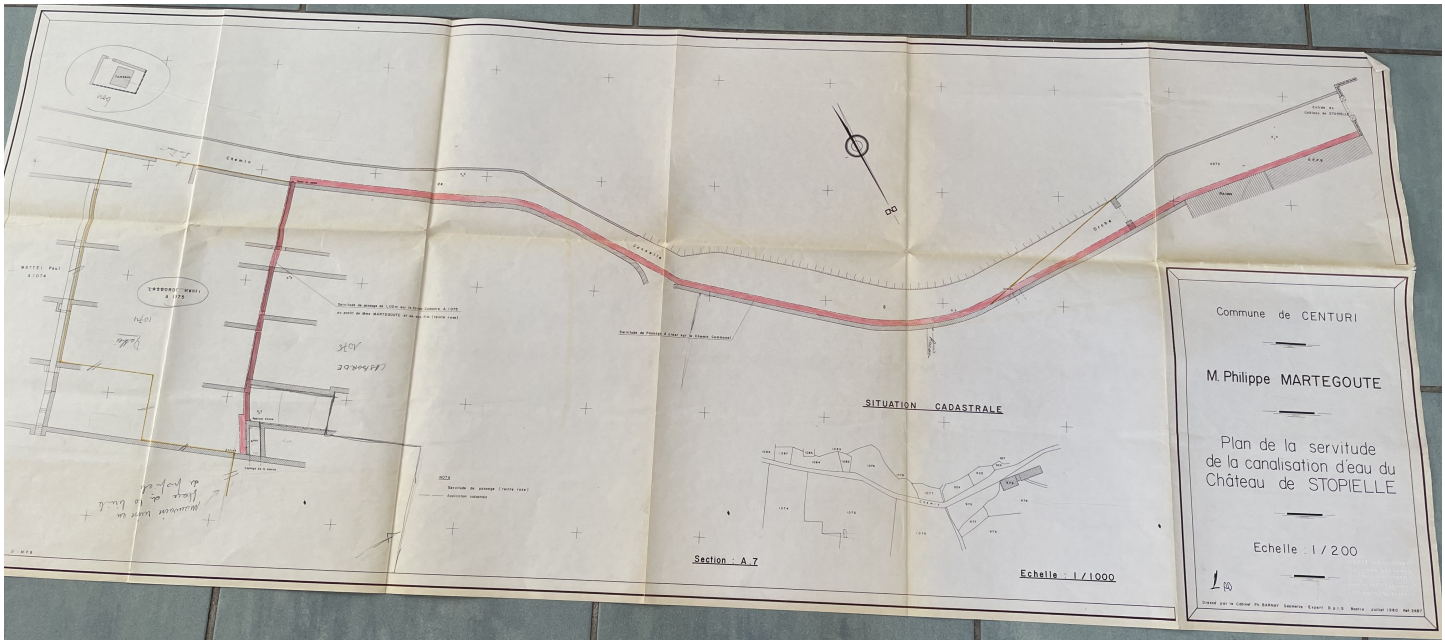
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.


Commune de CENTURI
M. Philippe MARTEGOUTE
Plan de la servitude
de la canalisation d'eau du
Château de STOPIELLE
Echelle : 1 / 200
SITUATION CADASTRALE
Section : A 7
Echelle : 1 / 1000

Département :
HAUTE CORSE

Commune :
CENTURI

Section : A
Feuille : 000 A 07

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 21/10/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC42
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BASTIA
1 RUE DES HORIZONS BLEUS
QUARTIER RECIPELLO 20402
20402 BASTIA
tél. 04 95 32 94 52 -fax 04 95 32 93 94
cdif.bastia@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

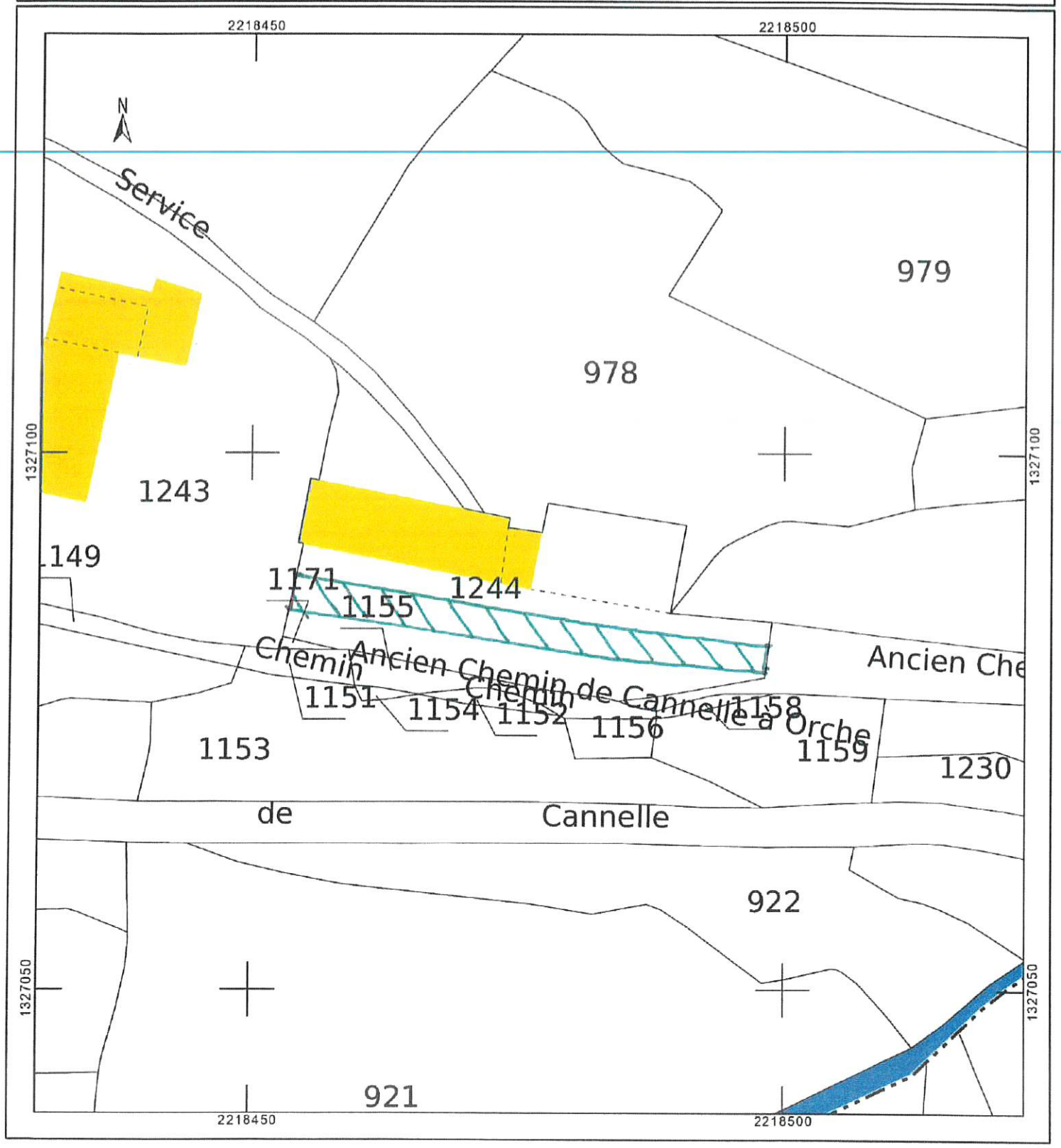


TABLEAU D'ECHEANCIER DE CREDIT DE PAIEMENT									PROGRAMMATION DE L'OPERATION								
Programme	Libellé / objet de l'opération	Code affectation en cas de revalorisation	Montant affecté	Echéancier de CPI 2026	Echéancier de CPI 2027	Echéancier de CPI 2028	Echéancier de CPI 2029	Echéancier de CPI 2030 et plus	L'operation s'inscrit t-elle dans cadre du plan Salvezza & Rilanciu (O/N)	L'opération fait-elle l'objet d'un cofinancement (O/N)	PBI (% cofinancement)	FEDER/FSE (% cofinancement)	PTIC (% cofinancement)	CPER (% cofinancement)	PRIC (% cofinancement)	DCT (% cofinancement)	Autre (à préciser)
6151	ACHAT CHÂTEAU DE STOPIELLE		1 510 000	1 510 000					N	N	N	N	N	N	N	N	
		TOTAL	1 510 000 €	1 510 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €									