

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 12/179 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE PORTANT ADOPTION D'UN BAIL ENTRE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE ET LA COMMUNE DE LEVIE RELATIF A LA MISE A DISPOSITION D'UNE PARCELLE EN VUE DE LA REALISATION DE STRUCTURES DE MISE EN VALEUR DU SITE DE CUCURUZZU

SEANCE DU 27 SEPTEMBRE 2012

L'An deux mille douze et le vingt-sept septembre, l'Assemblée de Corse, régulièrement convoquée s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Dominique BUCCHINI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

ANGELINI Jean-Christophe, BARTOLI Marie-France, BASTELICA Etienne, BENEDETTI Paul-Félix, BIANCARELLI Viviane, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, CASALTA Laetitia, CASTELLANI Michel, CASTELLANI Pascaline, CASTELLI Yannick, CHAUBON Pierre, DONSIMONI-CALENDINI Simone, FEDERICI Balthazar, FEDI Marie-Jeanne, FERRI-PISANI Rosy, GIACOMETTI Josepha, GIOVANNINI Fabienne, GRIMALDI Stéphanie, HOUEMER Marie-Paule, LACAVE Mattea, LUCIANI Xavier, MARTELLI Benoîte, MOSCONI François, NATALI Anne-Marie, NICOLAI Marc-Antoine, NIELLINI Annonciade, NIVAGGIONI Nadine, ORSINI Antoine, ORSUCCI Jean-Charles, PANUNZI Jean-Jacques, RISTERUCCI Josette, de ROCCA SERRA Camille, SANTINI Ange, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SCIARETTI Véronique, SIMEONI Gilles, SIMONPIETRI Agnès, SINDALI Antoine, TALAMONI Jean-Guy, TATTI François, VALENTINI Marie-Hélène, VANNI Hyacinthe

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme BEDU-PASQUALAGGI Diane à M. SINDALI Antoine
Mme COLONNA Christine à M. BIANCUCCI Jean
Mme RUGGERI Nathalie à M. de ROCCA SERRA Camille
M. SUZZONI Etienne à Mme GRIMALDI Stéphanie

ETAIENT ABSENTS : Mme et MM.

FRANCISCI Marcel, GUERRINI Christine, LUCCIONI Jean-Baptiste, STEFANI Michel.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IV^{ème} partie,

SUR rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

SUR rapport de la Commission du Développement Social et Culturel,

APRES avis de la Commission des Finances, de la Planification, des Affaires Européennes et de la Coopération,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

ADOPTÉ le bail entre la Collectivité Territoriale de Corse et la commune de Lévie conclu pour une durée de soixante-dix ans et relatif à la mise à disposition de la parcelle cadastrée A 542 située sur la Commune de Lévie, en vue de la réalisation par la Collectivité Territoriale de Corse de structures de mise en valeur du site de Cucuruzzu, tel qu'il figure dans le document annexé à la présente délibération et **AUTORISE** le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer l'acte notarié définitif y afférent.

ARTICLE 2 :

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

AJACCIO, le 27 septembre 2012

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Dominique BUCCHINI

ANNEXES

<p style="text-align: center;">RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE</p>

OBJET : Bail à construction avec la commune de Lèvie pour la réalisation de structures de mise en valeur du site de Cucuruzzu

Par délibération du 30 juin 2005 relative aux orientations de la politique de la Collectivité Territoriale de Corse dans le domaine du patrimoine, l'Assemblée de Corse a clairement validé et affirmé la stratégie de développement des sites archéologiques appartenant à la CTC, et notamment celui de Cucuruzzu situé sur la commune de Lèvie.

L'étude relative à la valorisation de ce site réalisée en 2009, a fait notamment ressortir le besoin de construction d'un équipement d'accueil et d'information du public (centre d'interprétation et dépendances) d'environ 315 m² de surface utile, et d'aménagement d'un parc de stationnement pour les visiteurs.

Ces équipements, indispensables à l'exercice dans les meilleures conditions de la mission d'accueil et d'information des publics que conduit la Collectivité Territoriale de Corse, ne peuvent cependant être réalisés sur le foncier de la CTC, dans la mesure où ce dernier (parcelle section A n° 47) est en abord immédiat du *casteddu* de Cucuruzzu, classé au titre des monuments historiques, et situé en zone ZNIEFF ne pouvant accueillir aucune construction dans le projet de PLU de la commune de Lèvie.

C'est pourquoi, afin de permettre la réalisation de ce projet de mise en valeur, la commune de Lèvie s'est proposée et engagée sur le principe de la mise à disposition d'un terrain constructible, susceptible d'accueillir les équipements constitutifs du programme défini par la Collectivité Territoriale de Corse, au regard des préconisations de l'étude de faisabilité réalisée en 2009.

La mise à disposition par la commune de Lèvie de la parcelle cadastrée section A n° 542 d'une superficie de 4 750 m² située au bout de la route communale conduisant aux abords immédiats des sites de Cucuruzzu et Capula-Saint-Laurent et appartenant au domaine privé communal, se concrétise par le projet de bail à construction ci-annexé.

Ce bail classique est adossé aux dispositions des articles L. 251-1 à 8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est conclu pour une durée de 70 ans, durée prévisible de l'amortissement des investissements envisagés par la CTC, comporte une obligation de construire dans les 4 ans, est assorti de conditions suspensives liées notamment à l'obtention du permis de construire et est constitutif de droits réels pour la CTC (pouvoir de cession, remise, location, hypothèque des biens), et ne préjuge pas des modalités futures d'exploitation du service qui seront discrétionnairement arrêtées par notre collectivité.

Le bail définit également les obligations de la Collectivité Territoriale de Corse en matière d'utilisation des lieux, d'entretien et d'assurance des constructions réalisées, le régime des responsabilités ainsi que celui de la propriété des équipements

construits ; ces derniers devenant la propriété de la commune de Lévie à l'issu du bail.

Le loyer convenu est établi sur la base de 100 € annuels conformément à l'estimation de France Domaine, pour toute la durée du bail, et sera réglé en un versement unique de 7 000 € dès la première année.

Il vous est proposé d'approuver et de m'autoriser à signer et exécuter le bail proposé.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

DOSSIER : CTC -BAIL À CONSTRUCTION COMMUNE de LEVIE
NUMERO DU DOSSIER : C 2261
NATURE : Bail à construction
REFERENCE : **NG**

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le

Maître Olivier LE HAY, Notaire associé, officier public recevant les actes authentiques sous le sceau de l'Etat, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Maîtres Alain SPADONI, Olivier LE HAY et Charles SANTUCCI, notaires », associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial dont le siège est à AJACCIO (Corse-du-Sud), « Le Régent », 3, avenue Eugène Macchini ».

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **BAIL A CONSTRUCTION**.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- « LE BAILLEUR » désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- « LE PRENEUR » désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- « LE BIEN » désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

La COMMUNE de LEVIE, département de la Corse-du-Sud, identifiée sous le numéro SIREN .

PRENEUR

LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE, AJACCIO (Corse-du-Sud), identifiée sous le numéro SIREN 232000018.

PRESENCE - REPRESENTATION

La COMMUNE de LEVIE est ici représentée par son maire M. Don Napoléon de Peretti Della Rocca en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 06 mars 2010, dont une copie certifiée conforme de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal demeurera annexé aux présentes après mention.

LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE est ici représentée par M. Paul GIACOBBI, Président du Conseil Exécutif de Corse, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de l'Assemblée de Corse du 29 juin 2009, portant le numéro 09/123 AC, dont une copie certifiée conforme demeurera ci-annexée.

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

Une copie du procès-verbal de la délibération précitée demeurera ci-annexée.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.
- qu'elles ne font, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs.

LESQUELS, préalablement au bail à construction faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°/ LE BAILLEUR est propriétaire d'un terrain ci-après désigné :

L'immeuble non bâti situé à LEVIE (Corse-du-Sud) Alzaranesa figurant au cadastre sous les références suivantes :

Se ct.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
A	542	Alzaranesa		47	50	

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la commune de LEVIE par suite de l'acquisition faite de M. Jean-François QUILICHINI, retraité, né à LEVIE (Corse-du-Sud), le 3 novembre 1915, célibataire,

Suivant acte reçu par Maître SPADONI, notaire à AJACCIO le 9 décembre 1993.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CINQUANTE MILLE FRANCS (50 000,00 FRS)

Cette somme a été stipulée payée aussitôt après l'accomplissement de la formalité de publication au bureau des hypothèques d'AJACCIO.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AJACCIO le 9 février 1994, volume 1994 P, numéro 717.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ce bien appartenait à M. Jean-François QUILICHINI, par suite de l'attribution qui lui en avait été faite, aux termes d'un acte reçu par Maître SPADONI, notaire à AJACCIO, le 16 juin 1992, contenant entre lui et M. François Xavier QUILICHINI, le partage des biens indivis entre eux par suite des successions confondues de M. Xavier François QUILICHINI décédé à LEVIE le 30 novembre 1978, de Mme Marie-Rose CANARELLI décédée à LEVIE le 13 novembre 1963, de M. Paul-Antoine QUILICHINI décédé le 29 juillet 1979, de Mlle Annonciade-Marie QUILICHINI décédée à AJACCIO le 11 juillet 1987 et de M. Antoine-Padoue QUILICHINI décédé à AJACCIO le 6 septembre 1991.

Ce partage a eu lieu moyennant une soulte à la charge du disposant s'élevant à la somme de 150 000,00 francs payée comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AJACCIO, le 23 juillet 1992, volume 92P, numéro 3742.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Ce bien appartenait à M. Xavier François QUILICHINI et à Mme Marie-Rose QUILICHINI, pour en avoir eu une possession paisible, publique, continue, non interrompue et non équivoque, réunissant ainsi toutes les conditions requises par l'article 2229 du Code Civil pour acquérir la propriété par la prescription trentenaire.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété prescriptive dressé par Maître SPADONI, notaire à AJACCIO, le 16 juin 1993, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques d'AJACCIO, le 22 juillet 1992, volume 1992P, numéro 3737.

SITUATION A L'EGARD DE L'URBANISME ET DES SERVITUDES

Renseignements d'urbanisme

Est demeurée ci-jointe et annexée après visa des parties et mention du notaire, la pièce suivante :

- demande générale de renseignements d'urbanisme en date du 3 mars 2010.

Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture du document et déclarent en avoir pris parfaite connaissance.

Servitudes

Le preneur supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre Le bailleur.

Le bailleur déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi et de celle relatée ci-après.

Le bailleur supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées sur LE BIEN vendu et qu'il n'aurait pas indiqué aux présentes.

Rappel de servitude

Suivant acte reçu par Maître SPADONI, notaire à AJACCIO, le 9 décembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de AJACCIO, le 9 février 1994, volume 1994 P, numéro 717 Il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

« Constitution de servitude

M. Jean-François QUILICHINI, d'une part, et M. Louis-Ferdinand de ROCCA SERRA représentant la commune de LEVIE, d'autre part, conviennent de constituer sur la parcelle acquise par la commune de LEVIE aux termes du présent acte, qui sera le fonds servant, une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section A numéro 543 au lieudit Alzaranesa, qui sera le fonds dominant ; lequel n'ayant aucune issue sur la voie publique doit bénéficier des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

Le fonds servant et le fonds dominant étant tous deux issus de la division de la parcelle cadastrée section A numéro 524 dont l'origine figure au paragraphe « Origine de propriété » de la présente vente, les parties déclarent vouloir dispenser le notaire soussigné de la reporter ici.

Le passage s'exercera sur une bande de terrain de quatre mètres de largeur partant de la ligne séparative des propriétés dont il s'agit et traversant l'entier fonds servant pour aboutir à la route.

M. Jean-François QUILICHINI aura le droit d'utiliser cette servitude pour un passage à pieds, avec animaux, avec véhicules à moteur, pour les besoins de l'habitation ou de l'exploitation de celui-ci ».

Projet de la Collectivité Territoriale de Corse

Dans le cadre de la mise en œuvre de ses priorités en matière de politique du patrimoine et plus particulièrement de mise en valeur de ses sites archéologiques, la COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE envisage la construction et

l'aménagement de locaux et espaces extérieurs destinés à l'accueil et à l'information des visiteurs du site et à l'hébergement des services chargés de cette mission.

Compte tenu des dispositions réglementaires du PLU de la Commune de Lévie, ce programme ne peut être réalisé sur le foncier de la COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE.

Dans ces conditions, le meilleur site d'implantation des futures structures se situe sur un terrain communal situé aux abords immédiats du site au bout de la voie communale reliant le site à la route départementale numéro D 268.

Le présent bail a pour objet de définir les modalités de transfert et d'exercice de droits réels à la COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE (preneur) et lui permettre de construire les équipements projetés sur la parcelle considérée.

CONSTRUCTIONS PROJETEES

LE PRENEUR se propose de réaliser, sur le terrain concédé :

- un bâtiment destiné à accueillir et informer le public, abritant un espace d'accueil, un centre d'interprétation, une salle de projection, des bureaux pour le personnel et des sanitaires, auquel pourrait être adjoind un préau ;
- des installations techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment ;
- un espace de stationnement pour les véhicules.

Les constructions projetées représentent une surface utile d'environ 300 m².

Un document réunit les éléments de programme ; il fait notamment apparaître une description sommaire des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier projeté et leur fonctionnabilité.

Ces documents établis pour le concours d'Architecte certifiés par l'occupant et visés par l'autorité concédante sont demeurés annexés aux présentes après mention

L'emplacement définitif, ainsi que la description détaillée des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier ne seront en tout état de cause définitivement déterminés qu'après désignation du projet lauréat du concours d'architecte ;

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETEE

Compte tenu du rôle moteur de la Collectivité Territoriale de Corse pour la promotion des politiques relatives à l'environnement et au développement durable d'une part, de l'implantation géographique du projet d'autre part, les normes de construction retenues relèvent de la démarche Haute Qualité Environnementale ; la qualité de tous matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, sont précisés dans le cahier des charges établi par la COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE, afin de mettre au concours le projet de construction.

Ce cahier des charges demeurera annexé aux présentes après mention par les parties.

CONDITIONS SUSPENSIVES ET PERMIS DE CONSTRUIRE

Le présent bail est consenti sous les conditions suspensives suivantes :

- Que la réglementation d'urbanisme relative au terrain considéré autorise la construction des surfaces envisagées ;
- Que les études physiques (caractéristiques géotechniques, hydrologie...) réalisées par la CTC concluent à la faisabilité de l'opération projetée ;
- Qu'une fois ces deux conditions remplies, l'occupant obtienne le permis de construire nécessaire à l'édification des constructions constitutives de son projet. En tout état de cause, la demande de permis de construire devra être déposée par l'occupant dans les vingt quatre mois qui suivent la signature de la présente.

Les conditions suspensives susvisées étant stipulées dans l'intérêt des deux parties, il résulte en conséquence qu'en cas de défaillance de ces conditions dans le délai ci dessus fixé, elles auront la qualité pour s'en prévaloir et la présente convention d'occupation sera considérée comme n'ayant jamais existé et chacune des parties sera déliée de ses engagements sans aucune indemnité.

L'autorité concédante, par ces présentes, concède, sous condition suspensive ci-dessus stipulée, le droit d'occupation du domaine privé conformément aux dispositions des articles L. 251-1 à L. 251-8 du code de la construction et de l'habitation, éventuellement, de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière.

CECI EXPOSE, il est passé au BAIL A CONSTRUCTION objet des présentes.

BAIL A CONSTRUCTION

LE BAILLEUR, par ces présentes, donne à BAIL A CONSTRUCTION dans les termes de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964, du décret n° 64-1323 du 24 décembre 1964 pris pour son application et éventuellement de tous les textes subséquents pouvant être pris en cette matière, au PRENEUR qui accepte, l'immeuble ci-dessus désigné en l'exposé qui précède.

CONDITIONS DU BAIL

1°/ LE PRENEUR prendra le terrain présentement loué dans son état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre LE BAILLEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquées quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

2°/ LE PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent ou pourront grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions réglementaires s'appliquant à la commune dans lequel se trouve le bien qu'elles soient ou non révélées par le certificat sus-énoncé.

3°/ LE PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre LE BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter celles actives s'il en existe.

A cet égard LE BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles qui pourraient éventuellement être révélées ci-dessus.

4°/ L'occupant sera tenu de toutes les obligations résultant des pièces du PLU, susvisées dont copies lui ont été remises et dont il reconnaît « avoir pleine, entière et compréhensible connaissance ».

5°/ L'occupant doit supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, la gêne résultant des travaux rendus nécessaires pour la sécurité publique ou l'intérêt général réalisés par l'autorité concédante, quelle qu'en soit la durée.

SITUATION LOCATIVE

LE BAILLEUR déclare que le terrain présentement donné à bail à la construction est libre de toute location, occupation, réquisition, privilège, hypothèque de quelque nature que ce soit ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution de présent contrat, ainsi que le constate l'état hypothécaire délivré par la Conservation des hypothèques compétente, le 20 juillet 2012.

L'autorité concédante renonce à l'accession pendant toute la durée du bail.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE DIX ANS (70) qui commencera à courir au jour de la réalisation de la condition suspensive ci-dessus stipulée pour se terminer à pareille époque de la soixante-dixième année.

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

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

CARACTERES GENERAUX DE L'OCCUPATION

Cadre juridique

Conformément aux dispositions des articles L. 251-1 et suivants du Code de l'habitation et de la construction, le bail est constitutif de droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier que l'occupant réalise. Ces droits réels sont limités expressément aux présentes.

L'occupant est tenu de se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment ceux concernant l'urbanisme et la construction, les installations classées pour protection de l'environnement, la sécurité et la santé des travailleurs.

L'occupant s'oblige ses frais, risques et périls, à remplir toutes les formalités administratives ou de police, et exécuter toutes modifications imposées pour

l'exploitation de l'établissement projeté, l'autorité concédante étant dégagée de toute obligation de garantie à raison du refus de ces autorisations ou des conditions auxquelles elles sont subordonnées. Il appartient à l'occupant de prendre toutes les mesures utiles pour faire respecter par les tiers les dispositions susvisées, sur l'emplacement mis à disposition, ainsi que la réglementation de l'utilisation des constructions et la police des lieux.

Cession ou transmission de l'autorisation

Les droits, ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier pourront être cédés, remis ou transmis, uniquement à une personne publique ou privée en vue, en vue d'une utilisation compatible avec l'affectation du domaine public occupé et plus spécialement de l'exploitation du service public de valorisation du site auxquels elles sont rattachées, après information obligatoire de l'autorité concédante.

Seul un agrément express peut autoriser le cessionnaire à modifier l'utilisation de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Locations

L'occupant se réserve le droit de louer ou remettre la construction à toute personne publique ou privée de son choix pour l'exploitation du site.

L'occupant restant seul garant et responsable de la bonne exécution de l'ensemble des clauses du présent contrat.

Constitution d'hypothèque

Les « Constructions » réalisées par l'occupant avec l'accord de l'autorité concédante pourront être hypothéquées pour la durée de l'autorisation d'occupation, aux frais exclusifs dudit occupant

Ces hypothèques ne pourront être constituées que pour garantir les emprunts contractés par l'occupant pour financer la construction, la restructuration ou l'extension desdites « Constructions ».

Elles s'éteindront au plus tard à l'expiration ou au retrait du bail pour quelque cause ce soit.

Servitudes

L'occupant pourra consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

LE BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie des engagements contractés par LE PRENEUR envers LE BAILLEUR. En conséquence, ils sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance du certificat de conformité des constructions prévues au présent bail à construction. LE

PRENEUR devra dans le délai de trois mois à compter de la délivrance du certificat de conformité, rendre compte au BAILLEUR conformément à l'article 1993 du Code civil. Il est expressément convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par LE PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige expressément.

A l'expiration du bail à construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles LE BAILLEUR aurait consenti ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par LE PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

a. Utilisation des lieux :

L'occupant est autorisé à utiliser l'emplacement mis à sa disposition pour y construire et exploiter des équipements relatifs à la valorisation du site de Cucuruzzu, notamment destinés à assurer l'accueil et l'information des visiteurs

Il ne peut donner aux lieux occupés aucune autre utilisation que celle définie ci-dessus.

Les constructions que l'occupant réalise doivent être conformes aux documents descriptifs analysés en l'exposé qui précède ainsi qu'aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution sans avoir obtenu par écrit l'accord de l'autorité concédante à leur sujet. Dans le cas où d'autres constructions que celles autorisées par la présente convention auraient été édifiées, l'autorité concédante pourra, à tout moment, en exiger la démolition, l'enlèvement ou le démontage immédiat aux frais, risques et périls de l'occupant.

L'occupant devra prendre toutes dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble aux propriétés voisines notamment pour ce qui concerne les travaux de terrassement et d'assainissement.

b. Engagement de construire :

1°- L'occupant s'oblige à commencer les travaux au plus tard 36 mois à compter de la signature des présentes et de les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du 4^{ème} trimestre de la 4^{ème} année qui suit la signature des présentes.

Au cas de contentieux sur le permis construire, ce délai pourra être prorogé de la durée de la procédure.

Au terme de ce délai l'autorité concédante vérifiera l'exécution des travaux.

A défaut de réalisation des "Constructions" telles que définies aux documents et au cahier des charges en vue de mettre au concours le projet de construction et au dossier du permis de construire ci-après visé, l'autorité concédante pourra demander résiliation de l'autorisation dans les conditions ci-après déterminées.

2°- Les travaux supplémentaires portant sur la construction de nouveaux ouvrages dans le cadre de l'activité autorisée qui seraient autorisés par l'autorité concédante pendant la durée du bail feront l'objet d'un avenant au présent contrat.

3°- L'autorité concédante conservera le droit, aucune indemnité au profit de l'occupant, de maintenir, poser, réparer et entretenir toutes canalisations (eau, électricité, etc..) dans le sol du terrain concédé, sous réserve d'une remise en état des lieux, à ses frais, dès l'achèvement des travaux. Les conditions de réalisation de ces travaux seront déterminées d'un commun accord.

4° - L'occupant est autorisé installer toute signalétique de son choix relative à l'activité exercée sur l'emplacement concédé.

En ce qui concerne toute autre publicité, elle est libre si elle s'effectue à l'intérieur du bâtiment mais elle est interdite par règlement municipal à l'extérieur.

5° - Les modalités d'organisation des secours seront définies après connaissance des plans d'implantation des structures des « Constructions » en accord avec l'occupant, le Service Départemental d'Incendie et de Secours et l'autorité concédante.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application des dispositions de l'article R. 238-38 du Code du Travail, le PRENEUR déclare que le BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, LE PRENEUR devra, dans le mois de la livraison de l'ouvrage par le constructeur, remettre au BAILLEUR le dossier d'intervention ultérieure de l'ouvrage visé par l'article L. 235-15 du Code du Travail.

Détermination de la conformité

LE PRENEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais le certificat de conformité prévu par la réglementation relative aux permis de construire. Il s'oblige également à notifier ce certificat au BAILLEUR et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

LE PRENEUR ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception, d'abord provisoire, puis définitive, des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, LE BAILLEUR disposera d'un délai de SIX mois à compter de la

constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans toutefois que ce délai puisse excéder trois mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par LE PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance du certificat de conformité.

Au cours de ce délai, LE BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du BAILLEUR, tous recours et actions contre LE PRENEUR. En revanche, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, LE BAILLEUR ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Contributions

L'occupant acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujettis, même ceux qui, de droit, seront à la charge du bailleur.

Responsabilité

L'occupant supporte seul les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui pourraient être causés :

- aux biens mis à sa disposition,
- aux biens et à la personne des tiers,
- à l'autorité concédante et à ses préposés, étant précisé que l'autorité concédante a la qualité de tiers.

En conséquence, l'occupant renonce à tout recours contre l'autorité concédante, ses agents et leurs éventuels assureurs et s'engage à les garantir contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser du préjudice subi par eux.

Ces dispositions s'appliquent aux dommages pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution de l'autorisation d'occupation y compris ceux résultant des travaux réalisés par l'occupant.

La responsabilité des parties est déterminée suivant les règles du droit commun pour les dommages provenant d'incendies ou d'explosions se produisant à l'extérieur des terrains concédés et /ou des constructions réalisées par l'occupant.

Résiliation

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été

dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Propriété des constructions

L'autorité concédante renonce à l'accession pendant toute la durée du bail.

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par l'occupant resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations que quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Risques naturels et technologiques

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels le , le ou les risques naturels pris en compte sont :

L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeurées ci-annexées après mention. A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Un état des risques naturels et technologiques en date du , soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

LOYER

Conformément à l'estimation de France Domaine fixant la valeur locative de la parcelle en tant que terrain naturel, la présente convention d'occupation est consentie moyennant une redevance de SEPT MILLE EUROS (7 000,00 €) pour toute la durée du bail, établie sur la base d'un loyer annuel de CENT EUROS (100,00 €).

Ce loyer fera l'objet d'un versement unique que l'occupant s'oblige à payer à l'autorité concédante dans les 6 mois suivant la signature du présent bail.

En cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives susvisées, l'autorité concédante s'engage à reverser intégralement le loyer payé par l'occupant dans les 3 mois qui suivent le constat de non réalisation

En cas de résiliation du bail par l'autorité concédante avant l'expiration du délai de 70 ans, celle-ci est tenue de rembourser à l'occupant le montant de loyer payé correspondant à la période annulée par la résiliation.

En cas de résiliation du bail par l'occupant, le loyer payé restera acquis à l'autorité concédante.

DECLARATIONS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné et aux frais du PRENEUR.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il était révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mentions grevant l'immeuble présentement loué du chef du BAILLEUR ou du précédent propriétaire, celui-ci s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu.

Pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, LE PRENEUR déclare que les constructions à édifier en vertu du présent bail sont évaluées à
 ++++++

La valeur résiduelle de ces constructions à l'expiration du bail sera de
 ++++++

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions des articles 261-5-4° et 743-1° du Code Général des Impôts, le présent bail à construction est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée et de la taxe de publicité foncière. Il est en outre dispensé de la formalité de l'enregistrement, le droit afférent à ce bail devant être perçu annuellement au vu d'une déclaration souscrite par LE BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour Le BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les

concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'office du notaire soussigné.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la COMMUNE de LEVIE au vu de son numéro SIREN.

Et notamment en ce qui concerne LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE au vu de son numéro SIREN.

DONT ACTE sur QUATORZE pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Pages : 14
- Lettre(s) nulle(s) : 00
- Blanc(s) barré(s) : 00
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 00
- Chiffre(s) nul(s) : 00
- Mot(s) nul(s) : 00
- Renvoi(s) : 00

Notaire :	