

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 13/020 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE AUTORISANT LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE A SIGNER ET EXECUTER LE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET LES DIFFERENTS BAUX RELATIFS A LA CASERNE PADOUE A CORTE

SEANCE DU 7 FEVRIER 2013

L'An deux mille treize et le sept février, 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, BEDU-PASQUALAGGI Diane, BENEDETTI Paul-Félix, BIANCARELLI Viviane, BIANCUCCI Jean, BUCCHINI Dominique, CASALTA Laetitia, CASTELLANI Pascaline, CASTELLI Yannick, CHAUBON Pierre, COLONNA Christine, FEDERICI Balthazar, FERRI-PISANI Rosy, GIACOMETTI Josepha, GIOVANNINI Fabienne, LACAVE Mattea, LUCCIONI Jean-Baptiste, LUCIANI Xavier, MARTELLI Benoîte, MERMET Valérie, MOSCONI François, NICOLAI Marc-Antoine, NIELLINI Annonciade, NIVAGGIONI Nadine, ORSINI Antoine, ORSUCCI Jean-Charles, PANUNZI Jean-Jacques, RISTERUCCI Josette, de ROCCA SERRA Camille, RUGGERI Nathalie, SANTINI Ange, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SIMONPIETRI Agnès, STEFANI Michel, SUZZONI Etienne, TALAMONI Jean-Guy, TATTI François, VANNI Hyacinthe

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme DONSIMONI-CALENDINI Simone à Mme CASTELLANI Pascaline
Mme FEDI Marie-Jeanne à Mme RISTERUCCI Josette
M. FRANCISCI Marcel à M. de ROCCA SERRA Camille
Mme GRIMALDI Stéphanie à Mme MERMET Valérie
Mme HOUEMER Marie-Paule à M. TATTI François
Mme NATALI Anne-Marie à M. PANUNZI Jean-Jacques
M. SINDALI Antoine à M. SANTINI Ange
Mme VALENTINI Marie-Hélène à M. ORSUCCI Jean-Charles

ETAIENT ABSENTS : Mme et MM.

CASTELLANI Michel, SCIARETTI Véronique, SIMEONI Gilles.

M. Antoine SINDALI ne prend pas part au vote.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

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

- VU** la délibération n° 12/260 AC de l'Assemblée de Corse du 21 décembre 2012 portant approbation du Budget Primitif de la Collectivité Territoriale de Corse pour l'exercice 2013,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
- SUR** rapport de la Commission du Développement Social et Culturel,
- SUR** rapport de la Commission des Finances, de la Planification, des Affaires Européennes et de la Coopération,

APRES EN AVOIR DELIBERE

CONSIDERANT :

- la compétence spécifique de la Collectivité Territoriale de Corse dans le domaine culturel et patrimonial,
- l'intérêt majeur pour la Collectivité Territoriale de Corse de poursuivre son développement culturel et patrimonial sur le site de la caserne Padoue.

ARTICLE PREMIER :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer et exécuter le bail emphytéotique et les différents baux relatifs à la caserne Padoue à Corte.

ARTICLE 2 :

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

AJACCIO, le 7 février 2013

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Dominique BUCCHINI

ANNEXES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

OBJET : Signature du bail emphytéotique et des baux relatifs au projet de réhabilitation de l'ancienne caserne Padoue à Corte

La vocation culturelle et patrimoniale de la citadelle de Corte doit s'accroître avec la réhabilitation de l'ancienne caserne Padoue. Cette dernière s'inscrit dans un ensemble constitué par les différents bastions de la forteresse, le château médiéval dit « nid d'aigle » et, lui faisant face, la caserne Serrurier abritant le Musée de la Corse depuis 1997. Cette ancienne caserne française, construite au XVIII^{ème} siècle, dispose de 5 100 m² de surface utile répartie sur quatre étages et les combles (631 m²). En 2005, dans le cadre du PEI d'importants travaux comprenant la réfection de la couverture, et la mise en sécurité (planchers, circulations), ont été entrepris sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Corte.

En 2009, une étude de programmation, confiée au cabinet Luython par la ville de Corte, portant sur la reconversion de la caserne Padoue insistait sur l'intérêt de créer un véritable pôle culturel et environnemental sur le site de la citadelle afin de constituer un tout cohérent.

Aussi, soucieuses de poursuivre l'adaptation et la transformation de la cité universitaire, la Collectivité Territoriale de Corse et la ville de Corte ont décidé de s'engager dans un partenariat pour les prochaines années.

Dans le cadre de cette réhabilitation de la totalité de la caserne Padoue, la Collectivité Territoriale de Corse dédiera 70 % de la surface utile totale de la caserne au renforcement de ses propres activités culturelles et muséales.

Ainsi, le Fonds Régional d'Art Contemporain consolidera son implantation sur le site cortenais par la création de nouveaux espaces dédiés aux expositions. Conforté dans ses missions, il acquerra une plus grande lisibilité auprès du public et étendra ses activités par la création de « Résidences d'artistes ».

L'ensemble des secteurs d'activités du Musée de la Corse sont en nette progression depuis l'inauguration du Musée en 1997 et doivent pour poursuivre et diversifier leur mission auprès des publics s'ouvrir à de nouveaux espaces. Les activités de médiations culturelles en faveur des jeunes publics accueillent annuellement près de 3 000 enfants. La progression croissante de cette activité est aujourd'hui contrainte par le manque d'espace dédié au sein du Musée (70 m²) et ne peut satisfaire à toutes les demandes des scolaires. Aussi, il est nécessaire d'externaliser cette activité en consacrant au sein de la caserne un espace dévolu au « Musée des Enfants » qui permettra un accueil et des activités adaptés au besoin de ce jeune public.

La boutique du Musée de la Corse génère, aujourd'hui, à elle seule près 10 % des recettes. Cette augmentation régulière au cours de ces dernières années résulte d'une diversification de l'offre, d'une recherche constante de nouveaux articles et de la mise en place de partenariats avec les artisans de la région pour la réalisation de

produits originaux et pour lesquels le public témoigne d'un engouement toujours croissant. Aussi, la poursuite de cet essor nécessite d'ouvrir de nouveaux espaces de vente, de stockage et de gestion au sein de la caserne Padoue.

Il sera également question au sein de la caserne d'accompagner le monde associatif pour des actions liées à la culture scientifique. D'une part, en créant de nouvelles synergies, à l'instar de la phonothèque du Musée de la Corse qui en s'implantant au sein de ce nouvelle espace au côté du « Centre des Musiques Traditionnelles » pourra s'ouvrir et collaborer à de nouveaux partenariats de recherches scientifiques.

D'autre part, le site de la caserne représente un volume conséquent pour lequel la Collectivité Territoriale de Corse se réserve le droit de contracter des baux avec toute association ou collectivité, notamment la ville de Corte et dont l'implantation sur ce site concourrait au développement culturel et patrimonial du site.

Pour les actuels locataires, la Collectivité Territoriale de Corse s'engage, conformément à la loi, à se substituer à la ville de Corte pour les baux en cours. Ces derniers seront repris aux mêmes conditions financières et pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction.

Le coût prévisionnel des travaux est estimé à sept millions d'euros (7 000 000,00 €), financé à hauteur de 70 % par le PEI sous maîtrise d'ouvrage CTC.

Pour mener à bien ce projet, la Collectivité Territoriale de Corse doit bénéficier d'un bail emphytéotique.

Ce dernier est adossé aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code Rural. Il est conclu pour une durée de 99 ans et a pour objectif de définir d'une part, les règles d'application du bail emphytéotique, notamment au regard du montant des travaux à la charge de la Collectivité Territoriale de Corse et d'autre part, le montant du canon fixé d'un commun accord entre les partenaires.

Ainsi, le preneur (la CTC) s'engage envers le bailleur (la ville de Corte) à réaliser les travaux de réhabilitation pour un montant estimatif de sept millions d'euros (7 M€), et le montant de la redevance annuelle (canon) est fixé à quarante mille euros (40 000,00 €).

La valeur vénale 2012 de la caserne Padoue, estimée par le service des domaines de la Direction générale des finances publiques est de deux millions six cent quinze mille euros (2 615 000,00 €).

Par ailleurs, afin de renforcer la cohérence de la gestion du site, il est envisagé par la commune de procéder à la cession pour un euro symbolique du parvis du Musée de la Corse et fera l'objet d'un rapport ultérieur à l'Assemblée de Corse.

Il vous est proposé d'approuver et de m'autoriser à signer et exécuter le bail emphytéotique et les différents baux relatifs à la caserne Padoue.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

21132401
PV/CG/FR

**L'AN DEUX MILLE TREIZE, LE
A CORTE (Haute-Corse), 9 Avenue Baron Mariani, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

Maître Paule VILLANOVA, Officier Public, Notaire associé de la société civile Professionnelle « M^{es} Robert PROVENT et Paule VILLANOVA, notaires, associés d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial en la résidence de CORTE (20250), 9 Avenue Baron Mariani »,

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE CORTE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département HAUTE-CORSE, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de CORTE (20250), identifiée au SIREN sous le numéro 21200096.

Figurant ci-après sous la dénomination le « **BAILLEUR** », sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

D'UNE PART

L'Etablissement dénommé : **LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE**, identifié au SIREN sous le numéro 232000018, dont le siège est à AJACCIO CEDEX 1 (20187), 22 Cours Grandval - BP 215 -.

Figurant ci-après sous la dénomination le « **PRENEUR** » sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE CORTE est représentée à l'acte par Monsieur le Maire de Corte M. Antoine SINDALI, domicilié à CORTE (20250) Hôtel de Ville, aux termes d'une délibération en Conseil Municipal ci-après visée.

- L'Etablissement dénommé LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE est représentée à l'acte par M. Paul GIACOBBI, Président du Conseil Exécutif de Corse, domicilié à AJACCIO (20000) - 22 Cours Grandval, aux termes d'une délibération motivée de la Collectivité Territoriale de CORSE en date à AJACCIO du ***, ci-après visée.

DELIBERATION MUNICIPALE - AVIS DES DOMAINES

Le représentant de la Commune de CORTE est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du *** visée par la Sous-préfecture de CORTE le ***, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention. **Annexe 1.**

La délibération a été prise au vu de l'avis du service des domaines en date du 12 juin 2012, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention. **Annexe 2.**

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L. 2121-25 du Code des Général des Collectivités Territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

DELIBERATION DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE

Le représentant de la Collectivité Territoriale de Corse est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son assemblée en date du 7 février 2013 et portant le numéro 13/020, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention. **Annexe 3.**

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L. 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L. 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Collectivité Territoriale de Corse ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural qu'ils viennent de conclure entre eux.

LA COMMUNE DE CORTE, BAILLEUR donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L 451-13 du Code rural, à **LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE, PRENEUR** qui accepte, le bien dont la désignation suit.

DESIGNATION

A CORTE (HAUTE-CORSE) 20250 Citadelle,

Un bâtiment à usage d'ancienne Caserne, dénommée CASERNE PADOUE.

Présentation générale du bâtiment

Le bâtiment de la Caserne Padoue se développe sur quatre niveaux et des combles.

Sa superficie totale avoisine 7 180 m² de Surface Hors Œuvre Nette et 5 100 m² de surface utile (dont 631 m² en combles).

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	245	Citadelle	00 ha 17 a 25 ca

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

EFFETS RELATIFS

Echange suivant acte administratif élablité par M. le Préfet de Haute-Corse le 3 octobre 1984, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 25 février 1985, volume 3982, numéro 17.

Acte rectificatif suivant acte administratif élablité par M. le Préfet de Haute-Corse le 22 avril 1986, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 16 septembre 1986, volume 4401, numéro 16.

SERVITUDES

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**. Le **PRENEUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L. 451-1 et suivants du Code rural ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE DU CHEF DU BAILLEUR

La commune de CORTE est propriétaire des biens objets des présentes par suite des actes suivants :

Echange sans soulte intervenu entre le ville de CORTE et l'ETAT, (Ministère de la Défense), suivant acte administratif élablit par M. le Préfet de Haute-Corse le 3 octobre 1984, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 25 février 1985, volume 3982, numéro 17, le bien reçu par la Ville de CORTE a été évalué à la somme de UN MILLION TROIS CENT MILLE FRANCS (1 300 000,00 FRS).

Un acte rectificatif a été établi suivant acte administratif élablit par M. le Préfet de Haute-Corse le 22 avril 1986, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 16 septembre 1986, volume 4401, numéro 16.

DU CHEF DE L'ETAT

Les immeubles cédés par l'ETAT à la commune de CORTE, dépendaient des ouvrages et fortifications de la Citadelle de CORTE dont l'ETAT était propriétaire depuis des temps immémoriaux.

Par la loi numéro 54-364 du 2 avril 1954, l'ensemble immobilier a été déclassé du domaine public militaire pour être inscrit au Tableau Général des Propriétés de l'ETAT, sous le numéro 2B 000502

ETAT DES LIEUX

Le **PRENEUR** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 99 années entières et consécutives prenant effet ce jour (*date de signature de l'acte*) pour finir le .

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, le **PRENEUR**, ou son ayant-droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Empiètement - Usurpations

Le **PRENEUR** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

3°) Destination des lieux

Le **PRENEUR** ne pourra changer la destination des lieux loués qui est un bâtiment dépendant du domaine privé de la Commune et destiné à être mis à la disposition de diverses associations et collectivités territoriales sous forme de sous-location, ces contrats reçoivent d'ores et déjà l'approbation préalable du **BAILLEUR**, celui-ci ayant déjà eu connaissance des projets desdits contrats de sous-location.

Il est toutefois ici précisé que si le **PRENEUR** contracte d'autres contrats de sous-location avec d'autres associations ou collectivités territoriales, il devra obtenir préalablement l'approbation du **BAILLEUR**.

4°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est expressément réservé au **PRENEUR** pour ses propres productions.

5°) Réparations locatives ou de menu entretien

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

6°) Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-8 deuxième alinéa du Code rural, le **PRENEUR**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

7°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, le **PRENEUR** à effectuer ces travaux. Le **PRENEUR** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

8°) Programme des travaux de réhabilitation - descriptif:

Le **PRENEUR** s'engage envers le **BAILLEUR** à réaliser des travaux de réhabilitation de l'immeuble objet des présentes.

Le descriptif desdits travaux liés à la reconversion de la Caserne PADOUE faisant l'objet du présent acte de BAIL EMPHYTEOTIQUE est ainsi décrit par le PRENEUR:

Le bâtiment de la Caserne PADOUE se développe sur quatre niveaux plus combles.

Sa superficie totale avoisine 7 180 mètres carrés de surface hors œuvre nette et 5100 mètres carrés de surface utile dont 631 mètres carrés pour la surface des combles.

Niveaux	Caractéristiques	Surfaces utiles	SHON (m ²)
R-1	Partiellement enterré	1 018 m ²	1 880 m ²
R+0	Niveau place	1 152 m ²	1 570 m ²
R+1		1 157 m ²	1 474 m ²
R+2		1 142 m ²	1 503 m ²
Combles	Partie aménageable	631 m ²	756 m ²
Total		5 100 m ²	7 183 m ²

Le bâtiment présente un niveau partiellement enterré (R-1), qui se prolonge au sud-est par une vaste cour extérieure. Du côté opposé, nord-ouest, donnant sur la place de la Citadelle, seuls les niveaux supérieurs (R+0, R+1, R+2 et combles) sont visibles.

DISPONIBILITES SPATIALES ET SURFACES UTILES AU REGARD DES BESOINS DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE, PRENEUR

Aussi les 5 100 m² de surface utile disponibles dans le bâtiment pourraient être réhabilités pour accueillir les activités de la COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE et une partie pourrait être mise à disposition par le biais de baux à des associations ou collectivités.

A partir du recensement des besoins de la COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE réalisés au cours de l'année 2009, mais qui devront être affinés, l'hypothèse d'affectation des surfaces correspondantes envisagées donnerait à ce jour une répartition suivante :

* La COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE occuperait avec la Maison du Développement CENTRE CORSE, la Boutique, le Musée des enfants, la Bibliothèque corse, la Phonothèque, le Fonds régional d'arts contemporain, le Centre de musiques traditionnelles, les ateliers d'artistes et une salle de télé-présence.

Ainsi l'ensemble des projets occuperait une surface utile de 3 613 mètres carrés, soit environ 70 % du bâtiment et le surplus soit trente pour cent de la surface utile non affecté aux projets de la COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE pourrait être mis à la disposition d'associations ou collectivités, par le biais de baux, ainsi que cela est le cas aujourd'hui.

Coût prévisionnel des travaux :

Le coût global moyen de réhabilitation de la Caserne PADOUE a été évalué sur la base de l'application d'un ration de 1 020,00 Euros, par mètre carré hors taxe appliqué aux surfaces utiles non rénovées, il s'élève à **CINQ MILLIONS VINGT-TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (5 023 500,00 €)** hors taxe soit **SIX MILLIONS HUIT MILLE EUROS (6 008 000,00 €)** toutes taxes comprises.

Ces travaux consistent :

- en une reprise ponctuelle des travaux de gros-œuvre (isolation, reprise des façades, des menuiseries et fermetures extérieures, les travaux relatifs aux circulations verticales et à la sécurité du bâtiment).
- en des travaux de second œuvre tous corps d'état confondus (menuiseries intérieures, plâtres, plafond, lot carrelage, peintures, fluides, plomberie, électricité courant fort et faible, vmc...)

Le coût total de l'opération de réhabilitation de la Caserne PADOUE correspond au coût des travaux augmenté de vingt pour cent, frais de prestations intellectuelles, maîtrise d'œuvre, assurances etc...) soit une estimation totale de **SIX MILLIONS VINGT-SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (6 027 600,00 €)** hors taxes.

Projet global	Total HT	Total TTC
Coût travaux	5 023 000	6 008 106
Honoraires de maîtrise d'œuvre (20 %)	1 004 600	1 201 621
Coût total de l'opération	6 027 600	7 209 727

Le coût total des travaux de réhabilitation de la caserne PADOUE engagés par la COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE s'élèvera donc au minimum à SEPT MILLIONS D'EUROS (7 000 000,00 €) toutes taxes comprises.

Le descriptif des surfaces, des travaux ainsi que leur coût estimatif établi par le PRENEUR en date à AJACCIO du 17 janvier 2013 est annexé aux présentes après mention. **Annexe 4.**

Le **BAILLEUR** donne d'ores et déjà toutes autorités au **PRENEUR** afin de réaliser les travaux sus décrits.

9°) Assurances.

a) Obligations pour LE PRENEUR.

Le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins
- ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

*b) Obligation pour le **PRENEUR** de répondre de l'incendie :*

Le **PRENEUR** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

10°) Perte partielle du fonds ou de son exploitation

Il est expressément convenu que le **PRENEUR** ne pourra demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle du bien objet des présentes ou de son usage par cas fortuit.

11°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

Le **PRENEUR** ne peut opérer dans le bien objet des présentes de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le bien objet des présentes dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes améliorations.

S'il fait des améliorations qui augmentent la valeur du bien objet des présentes, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

12°) Droit d'accession

Le **PRENEUR** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

13°) Servitudes

Le **PRENEUR** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** consent au profit du **PRENEUR** une servitude de passage dans les termes ci-après relatés au paragraphe « CREATION DE SERVITUDE ».

14°) Fin du bail - Obligation du PRENEUR

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **PRENEUR** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Afin de permettre au PRENEUR d'accéder au bien objet du présent bail (AH 245) ainsi qu'aux immeubles dont la Collectivité Territoriale de CORSE est propriétaire ainsi qu'il sera dit ci-après (AH 246 et 195), la Commune de CORTE lui consent une servitude de passage dans les termes ci-après relatés.

- I - Fonds dominant

APPARTENANT A :

La Collectivité Territoriale de CORSE, PRENEUR aux présentes,

1. A CORTE (20250) Lieudit Citadelle

La parcelle cadastrée section AH 245 sur laquelle est édifiée un immeuble dénommé Caserne Padoue,

La parcelle cadastrée section AH 246 à usage de parvis du Musée de la CORSE,

La parcelle cadastrée section AH 195 sur laquelle est édifiée un immeuble dénommé Musée de la CORSE,

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	245	Citadelle	00 ha 17 a 25 ca
AH	246	Citadelle	00 ha 06 a 83 ca
AH	195	Citadelle	01 ha 25 a 44 ca

- II - Fonds SERVANT

APPARTENANT A :

La Commune de CORTE, BAILLEUR aux présentes,

1. A CORTE (20250) Lieudit Citadelle

Une parcelle à usage de voirie

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	247	Citadelle	00 ha 15 a 29 ca

Effet Relatif du fond dominant**En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AH numéro 245 :****a) du chef du bailleur :**

Echange suivant acte administratif établi par M. le Préfet de Haute-Corse le 3 octobre 1984, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 25 février 1985, volume 3982, numéro 17.

Acte rectificatif suivant acte administratif établi par M. le Préfet de Haute-Corse le 22 avril 1986, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 16 septembre 1986, volume 4401, numéro 16.

b) du chef du preneur :

Constitution de bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Paule VILLANOVA, Notaire à CORTE, ce jour, aux termes des présentes et dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de BASTIA.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AH numéro 246 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Paule VILLANOVA, Notaire à CORTE, ce jour, et dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques de BASTIA, en même temps ou dès avant les présentes.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AH numéro 195 :

Acte administratif contenant vente par la Commune de CORTE à la Région de CORSE devenue la Collectivité Territoriale de Corse, du 20 juin 1991 publié au bureau des hypothèques de BASTIA le 18 décembre 1991 volume 1991P numéro 7250.

Effet relatif du fond servant**Du chef du Bailleur :**

Echange suivant acte administratif établi par M. le Préfet de Haute-Corse le 3 octobre 1984, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 25 février 1985, volume 3982, numéro 17.

Acte rectificatif suivant acte administratif établi par M. le Préfet de Haute-Corse le 22 avril 1986, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BASTIA le 16 septembre 1986, volume 4401, numéro 16.

CONSTITUTION DE SERVITUDE**Servitude de passage**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit des fonds dominants et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux

propriétaires successifs du fonds dominant, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur la totalité de l'assiette foncière de la parcelle cadastrée section AH numéro 247.

L'emprise du passage est figurée en couleur rose, au plan ci-annexé approuvé par les parties. **Annexe 5.**

Ce passage prend naissance à la limite séparative de la parcelle cadastrée section AH numéro 7 pour aboutir à sous le porche servant d'entrée à la Place d'Armes.

Ce passage est en nature de route goudronnée.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par tous types de véhicules. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

CESSION - HYPOTHEQUE

Cession du bail - Hypothèque.

Le preneur bénéficie d'un **droit réel**, mais :

- Ce droit réel n'est pas librement cessible : la cession du bail emphytéotique administratif, est soumise à l'**agrément préalable** de la collectivité locale bailleresse.

Par ailleurs, le cessionnaire doit être substitué dans les droits et obligations mis à la charge de l'emphytéote, non seulement dans le contrat de bail, mais également dans les conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général (art. L. 1311-3-1° du CGCT).

- Il n'est pas librement hypothécable : l'**hypothèque** ne peut être constituée que pour garantir les emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué (donc les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général) et le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité bailleresse (art. L. 1311-3-2° du CGCT).

REDEVANCE

Il a été convenu que la redevance ci-après fixée est corrélative à la surface utile présentement louée sur la base annuelle de huit euros le mètre carré.

Il est rappelé que la surface utile du bâtiment loué est de 5 100 mètres carrés, ainsi que cela résulte d'un document intitulé « Dossier de consultation des CONCEPTEURS » et plus particulièrement au paragraphe « présentation générale du bâtiment » (page 9 du document). Ce document a été établi par le Cabinet LUYTON - Urbanisme et architecture - Le Concorde - 280 Avenue Foch - 83000 TOULON en date du 11 mai 2012 et remis par la Commune de CORTE, au Notaire soussigné. **Annexe 6.**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle arrondie et fixée à quarante mille euros (40 000,00 €).

Ce montant sera actualisé par période triennale, à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

Le **PRENEUR** s'oblige à la payer au **BAILLEUR** ou à son fondé de pouvoir le de chaque année, le premier paiement devant être effectué le .

Le paiement des redevances s'effectuera au domicile du **BAILLEUR** par virement bancaire.

REVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée sera susceptible d'être révisée à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le troisième trimestre de l'année 2012 soit 1 648 points.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n'était pas définitivement fixée lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le **PRENEUR** ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

EXISTENCE D'UN PLAN SUR LES RISQUES NATURELS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 15 novembre 2010 sous le numéro 2010-319-0005.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes que le bien objet des présentes n'est pas concerné par le risque inondation par crue (débordement de cours d'eau) approuvé le 13 mars 2001 pour la Commune de CORTE.

ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A INDEMNITE

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

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 26 novembre 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention. **Annexe 7.**

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état des risques sus visé.

ABSENCE DE SINISTRE DONNANT LIEU A INDEMNITE

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

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre de différents régimes de garantie dans la mesure où le bien dont il s'agit entre dans le cadre d'application de ceux-ci.

Ce tableau n'intègre pas les diagnostics obligatoires lors de la vente d'un bien immobilier, tels que ceux de l'installation de gaz, de l'installation électrique, de la performance énergétique.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois

Termites - Avertissement

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans les immeubles donnés, et précise que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

Le **BAILLEUR** déclare, quant à lui, n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Amiante - Avertissement

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions actuellement applicables en matière de recherche de matériaux ou produits contenant de l'amiante, et notamment sur leur champ d'application et les obligations en découlant.

Saturnisme - Avertissement

Le Notaire soussigné précise aux parties que la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 relative aux mesures d'urgence contre le saturnisme et les textes subséquents s'appliquent aux immeubles à usage en tout ou partie d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949. Dans cette hypothèse, un constat de risque d'exposition au plomb devra être dressé, et s'il s'avère positif les travaux de suppression de ce risque devront être entrepris sans délai aux frais de celui qui en a la jouissance soit par lui-même soit par la perception des loyers.

RESILIATION DU BAIL***a) A la demande du PRENEUR.***

Le **PRENEUR** pourra demander la résiliation du bail :

- en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du bien présentement loué.

Il est précisé que le **PRENEUR** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le bien objet des présentes.

b) A la demande du BAILLEUR

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, constaté dans les conditions fixées à l'article L. 451-5 du Code rural,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail et notamment en cas d'inexécution des travaux que le PRENEUR s'engage à exécuter sur l'immeuble tel que précisé au paragraphe « CHARGES ET CONDITIONS - Programme des travaux de réhabilitation ».

PUBLICITE FONCIERE

Ce bail sera publié au bureau des hypothèques de BASTIA.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des redevances, soit sur la somme de trois millions neuf cent soixante mille euros (3 960 000,00 €).

Toutefois le présent bail emphytéotique est exonéré de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts, le PRENEUR ayant la qualité d'une personne morale de Droit Public.

Pour la perception du salaire de M. le Conservateur des Hypothèques, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à TROIS MILLIONS NEUF CENT SOIXANTE MILLE EUROS (3 960 000,00 €).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Une fiche d'immeuble délivrée le 19 octobre 2012 et certifiée à la date du 12 octobre 2012 ne révèle aucune inscription.

Cette fiche est demeurée ci-jointe et annexée après mention. **Annexe 8**

Le **BAILLEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge du **PRENEUR**, qui s'oblige à leur paiement.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au **PRENEUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **BAILLEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces au **PRENEUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

La correspondance auprès du **BAILLEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

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

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, 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 pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

TABLEAU DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES	référence (Page - titre)
1. Délibération de la Commune de CORTE	Page deux - paragraphe Délibération de la Commune - Avis des domaines
2. Avis des Domaines	Page deux - paragraphe Délibération de la Commune - Avis des domaines
3. Délibération de la CTC	Page deux - paragraphe Délibération de la Collectivité Territoriale
4. Descriptif des Travaux	Page cinq - paragraphe 8°) Programme des travaux de réhabilitation
5. Plan de servitude	Page sept - paragraphe Constitution de servitude
6. Dossier de consultation	Page huit - paragraphe REDEVANCE
7. Etat des risques	Page neuf - paragraphe ETAT DES RISQUES
8. Fiche d'immeuble	Page onze, paragraphe SITUATION HYPOTHECAIRE

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée par le notaire. Elles font partie intégrante de la minute. Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n° 78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de

rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Robert PROVENT et Paule VILLANOVA, Notaires Associés à CORTE (Haute-Corse), 9 Avenue Baron Mariani. Téléphone : 04.95.45.25.50 Télécopie : 04.95.45.25.59 Courriel : provent.villanova@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, commune et collectivité territoriale, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée, en ce qui concerne la COMMUNE DE CORTE identifiée au SIREN sous le numéro 21200096 au vu du certificat d'identification délivré par l'INSEE et en ce qui concerne la COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE identifiée au SIREN sous le numéro 232 000 018 au vu du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

DONT ACTE sur quatorze pages

Comprenant

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

Paraphes

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

BAILLEUR	
----------	--

PRENEUR	
---------	--

NOTAIRE	
---------	--