

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 17/315 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE APPROUVANT LA MISE A DISPOSITION DE LA SAS TH CONSULT - EA « LA CHATAIGNERAIE » DE LA PARCELLE C 1388 ABRITANT L'EX BATIMENT BUTTEGA DE PRUMITEI, SITUE A FRANCARDU

SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2017

L'An deux mille dix-sept et le vingt-deux septembre, l'Assemblée de Corse, convoquée le 7 septembre, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean-Guy TALAMONI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

ARMANET Guy, BENEDETTI François, BERNARDI François, BIANCUCCI Jean, CASALTA Mattea, CASANOVA-SERVAS Marie-Hélène, CESARI Marcel, COLOMBANI Paul-André, CORDOLIANI René, FAGNI Muriel, FILIPPI Marie-Xavière, GUIDICELLI Lauda, GUISEPPI Julie, LACOMBE Xavier, LEONETTI Paul, LUCIANI Antonia, MARIOTTI Marie-Thérèse, ORSONI Delphine, OTTAVI Antoine, POLI Laura Maria, PONZEVERA Juliette, PROSPERI Rosa, PUCCI Joseph, SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette, SANTUCCI Anne-Laure, SIMEONI Marie, STEFANI Michel, TALAMONI Jean-Guy, TATTI François, TOMASI Petr'Antone, VANNI Hyacinthe

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. BARTOLI Paul-Marie à M. TATTI François
M. BUCCHINI Dominique à M. STEFANI Michel
Mme COMBETTE Christelle à M. LACOMBE Xavier
M. MONDOLONI Jean-Martin à Mme SANTONI-BRUNELLI Marie-Antoinette
Mme MURATI-CHINESI Karine à Mme MARIOTTI Marie-Thérèse
Mme NADIZI Françoise à Mme FILIPPI Marie-Xavière
M. PARIGI Paulu Santu à M. CESARI Marcel

ETAIENT ABSENTS : Mmes et MM.

BARTOLI Marie-France, CANIONI Christophe, CHAUBON Pierre, GIACOBBI Paul, GRIMALDI Stéphanie, GUIDICELLI Maria, NIVAGGIONI Nadine, OLIVESI Marie-Thérèse, RISTERUCCI Josette, de ROCCA SERRA Camille, ROSSI José, SANTINI Ange, TOMA Jean.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le code général des collectivités territoriales, titre II, livre IV, IV^{ème} partie,
- VU** le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L. 2221-1,

- VU** l'avis des services de France Domaine en date du 5 avril 2017,
SUR rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,
SUR rapport de la Commission des Finances et de la Planification,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE la mise à disposition de la SAS TH CONSULT - EA LA CHATAIGNERAIE de la parcelle cadastrée section C n° 1388 de 300 m² abritant l'ex-bâtiment BUTTEGA à PRUMITEI d'une superficie d'environ 180 m², pour un loyer mensuel de 1 120 €, soit 13 440 € annuel.

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer la convention afférente, à effectuer toutes les démarches nécessaires et à signer tous les documents relatifs à cette opération.

ARTICLE 2 :

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

AJACCIO, le 22 septembre 2017

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Jean-Guy TALAMONI

ANNEXES



**Mise à disposition de la SAS TH CONSULT - EA
LA CHATAIGNERAIE de la parcelle C 1388 abritant l'ex bâtiment BUTTEGA
de PRUMITEI, situé à Francardu**

Rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse

Raportu di u Presidente di u Cunsigliu Esecutivu di Corsica

Suite à la délibération n° 11/183 AC de l'Assemblée de Corse du 29 juillet 2011, la Collectivité Territoriale de Corse a acquis les actifs de la SAS Prumitei - Centre des arts du Feu -, et notamment les locaux situés à Francardu.

Ces locaux, relèvent du domaine privé de la Collectivité Territoriale de Corse et sont cadastrés section C, n° 1385 de 3a 48 ca, n° 1386 de 4a 78 ca, n° 1387 de 3a 50 ca, n° 1388 de 3a 00ca, n° 1389 de 4a 77 ca, n° 1390 de 22a 11 ca.

Cette même délibération portait création d'un groupe de travail chargé de redéfinir un projet et les modalités juridiques et financières de sa mise en œuvre.

Par délibération n° 12/105 AC de l'Assemblée de Corse du 5 juillet 2012, les locaux cités ci-dessus ont reçu une destination mêlant action culturelle et artisanat d'art. Le groupe de travail créé en 2011 devait en définir les modalités de mise en œuvre.

Le projet n'ayant connu de commencement, ces locaux sont restés inutilisés.

La SAS TH CONSULT - EA LA CHATAIGNERAIE, qui avait initialement sollicité l'occupation de l'ex bâtiment METALLICA, se positionne finalement sur le local « BUTTEGA ».

Le bien mis à disposition comprend la parcelle C 1388 (300 m²), qui abrite un bâtiment d'environ 180 m² composé comme suit :

- Rez-de-chaussée : 120 m² ;
- Mezzanine : 60 m²

Par courrier en date du 5 avril 2017, les services de France Domaine ont estimé la valeur locative de cet emplacement à 1 400 € mensuel, soit un montant annuel de 16 800 €.

La conclusion d'une convention d'occupation précaire des biens du domaine privé avec l'entreprise La Chataigneraie est justifiée au regard des conditions requises par la jurisprudence administrative pour écarter l'application du statut des baux commerciaux :

- La précarité de l'occupation : Le bien mis à disposition fait partie d'un projet d'aménagement en cours de réflexion menée par la CTC avec les Communautés de Communes du Centre Corse. Ce projet conduit alors à

envisager une occupation précaire, caractérisée par les clauses relatives à la durée et à la résiliation : une durée ferme de 3 ans, reconductible tacitement, avec faculté de résiliation tant pour la CTC que pour l'occupant, sans droit au maintien dans les lieux de l'occupant. Dans ce cadre, la CTC aménagera ces locaux pour un montant de travaux estimé à 10 000 €

- Modicité du loyer : En raison de la précarité de l'occupation, le loyer est inférieur à la valeur locative estimée par les services fiscaux à hauteur d'un abattement de 20 %, soit un montant annuel de 13 440 € et un montant mensuel de 1 120 €, hors charges.

Je vous propose d'approuver cette mise à disposition et de m'autoriser à signer la convention afférente ainsi qu'à effectuer toutes les démarches nécessaires.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

CONVENTION DU DOMAINE PRIVÉ

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Collectivité Territoriale de Corse, représentée par M. Gilles SIMEONI, agissant en qualité de Président du Conseil Exécutif de Corse, dont le siège est sis 22 Cours Grandval - BP 215 - 20187 AJACCIO, n° SIREN 232 000 018, en vertu de la délibération n° 17/315 AC de l'Assemblée de Corse du 22 septembre 2017 dont copie ci-annexée, ci-après dénommée « la CTC »,

D'une part,

ET :

La SAS TH CONSULT - EA LA CHATAIGNERAIE, représentée par Mme Emilie ROSSI, agissant en sa qualité de Présidente Directrice Générale, dont le siège social est sis Via Nova - 20235 VALLE DI ROSTINO, n° SIREN 794 569 426 000 16, ci-après dénommée « l'occupant »,

D'autre part,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, Titre II, Livre IV, IVème partie,

VU le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 2211-1,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

La Collectivité Territoriale de Corse est propriétaire des locaux situés à Francardu cadastrés section C, n°1385 de 3a 48 ca, n° 1386 de 4a 78 ca, n° 1387 de 3a 50 ca, n° 1388 de 3a 00ca, n° 1389 de 4a 77 ca, n° 1390 de 22a 11 ca.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la SAS TH CONSULT - EA LA CHATAIGNERAIE est autorisée à occuper ces locaux afin de lui permettre d'y mettre en œuvre ses activités d'entreprise adaptée : soutien et accompagnement portant sur l'émergence et la consolidation du projet professionnel du salarié en situation de handicap, en vue de sa valorisation, sa promotion et sa mobilité au sein de la structure elle-même ou pourquoi pas vers d'autres entreprises.

Compte tenu de l'absence d'affectation de cet immeuble à un service public ou à l'usage direct du public ainsi que de l'absence d'aménagement indispensable à cet effet, ces locaux doivent être considérés comme constituant une dépendance du domaine privé de la CTC.

Article 1^{er} : Mise à disposition de locaux

La CTC entend par la présente mettre à la disposition de l'occupant la parcelle cadastrée C n° 1388 d'une surface de 300 m², abritant un bâtiment d'environ 180 m²

composé d'un rez-de-chaussée de 120 m² et d'une mezzanine de 60 m², en vue de lui permettre d'exercer son activité.

Un plan descriptif des locaux est joint en annexe 1 de la présente convention.

Article 2 : Loyer

La mise à disposition de la parcelle susvisée et du local situé sur cette dernière, est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de 13 440 € hors charges, soit 1 120 € mensuel.

Article 3 : État des locaux

L'occupant prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance, l'occupant déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités à sa convenance.

Un état des lieux établi en double exemplaire, et comportant notamment l'inventaire des biens meubles mis à disposition est dressé contradictoirement entre le propriétaire et l'occupant lors de l'entrée en jouissance et sera annexé aux présentes ainsi qu'au départ de l'occupant.

Article 4 : Destination des locaux

Les locaux et les biens meubles, objet de la présente convention, seront utilisés par le locataire à usage exclusif uniquement pour la réalisation de ses activités.

L'occupant s'engage à faire des locaux et des biens meubles un usage conforme aux lois et règlements en vigueur.

Article 5 : Fonctionnement, entretien et réparation des locaux

L'occupant devra entretenir en bon état les locaux et aviser la CTC de toute réparation à la charge de cette dernière dont elle sera à même de constater la nécessité sous peine d'être tenue responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'occupant s'engage à veiller personnellement au plein respect des prescriptions relatives aux établissements recevant du public.

L'occupant devra prendre en charge l'ensemble des travaux d'entretien sur les locaux objets de la présente, excepté les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil.

Toute détérioration des locaux ou des biens meubles provenant d'une négligence grave ou d'un défaut d'entretien, devra faire l'objet d'une remise en état à ses frais ou d'un remplacement.

Article 6 : Transformation et embellissement des locaux

L'occupant devra recueillir le consentement exprès de la CTC préalablement à tous travaux de transformation ou d'embellissement des locaux objets de la présente.

Les aménagements réalisés resteront acquis sans indemnisation de l'occupant.

Article 7 : Remise en état

Au terme de la convention, dans un délai de 3 mois à l'issue de la présente, l'occupant s'engage à démonter les installations, objet de la présente convention, et qui ne seraient pas nécessaires à la CTC.

Toutefois, dans l'hypothèse où la CTC souhaiterait conserver les aménagements réalisés par l'occupant au terme de la présente convention, elle l'en informera par courrier en recommandé avec accusé de réception dans un délai d'un mois avant l'échéance contractuelle.

Article 8 : Cession, sous-location

La présente convention étant consentie intuitu personae et en considération des objectifs décrits ci-dessus, toute cession de droits en résultant est interdite.

De même l'occupant s'interdit de sous-louer tout ou partie des locaux ou équipements, objet de la présente convention et plus généralement d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers par quelque modalité juridique que ce soit.

Article 9 : Durée renouvellement

La présente convention est conclue pour une durée ferme de 3 ans à compter de sa date de signature. Puis, elle sera reconductible chaque année par tacite reconduction.

Chaque partie aura la possibilité de dénoncer la convention par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de 1 mois dans les conditions prévues à l'article 14.

À l'expiration de cette mise à disposition, qu'elle qu'en soit la cause, l'occupant ne pourra invoquer aucun droit de maintien dans les lieux, ni réclamer aucune indemnité. L'occupant pourra maintenir les aménagements réalisés sans aucune indemnité, si la CTC en a émis le souhait conformément à l'article 7 de la présente convention.

Article 10 : Charges, impôts, taxes

Les frais de nettoyage, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage... seront supportés par l'occupant.

L'occupant supportera toutes les différentes charges, taxes locatives afférentes aux locaux et qui ne seraient pas à la charge du propriétaire.

Article 11 : Assurances - Sécurité

L'occupant s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de vol, de foudre, de bris de glace et de dégâts des eaux et contre tout risque locatif, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile et les recours des voisins et des tiers résultant

de son activité ou de sa qualité auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue.

L'assurance souscrite devra générer des dommages et intérêts suffisants pour permettre la reconstruction des locaux ou des équipements confiés.

L'occupant devra s'acquitter du paiement de toute prime et en justifier à première demande.

En cas d'activation du système anti-intrusion par l'occupant, ce-dernier fera son affaire de l'entretien de l'installation.

Article 12 : Responsabilité - Recours

L'occupant sera personnellement responsable vis-à-vis de la CTC et des tiers des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres ou de ses préposés.

L'occupant répondra des dégradations causées aux locaux et équipements mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui que par ses membres, préposés, et toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

Article 13 : Obligations générales de l'occupant

La présente convention est consentie aux charges et conditions générales que l'occupant accepte précisément à savoir :

- faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations de tiers concernant son activité,
- faire des locaux un usage conforme aux lois et règlements en vigueur.

Article 14 : Cessation / Résiliation

La présente convention pourra prendre fin de façon anticipée :

- par accord amiable des parties ;
- en cas de manquement par l'occupant à ses obligations contractuelles.
- en cas de non-respect par l'occupant de l'une des quelconques obligations contenues dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi par la CTC d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter et restée sans effet et sans aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature.
- en cas de motif d'intérêt général :

La CTC pourra résilier la présente convention, sous réserve du respect du préavis d'un mois, si elle justifie d'un motif d'intérêt général. Cette résiliation ne donnera lieu à aucune indemnisation.

- la présente convention sera enfin résiliée de plein droit en cas de destruction des locaux par cas fortuit ou de force majeure.

Article 15 : Avenant à la convention

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 16 : Élection de domicile

Pour l'exécution de la présente convention les parties font élection de domicile :

- Pour la CTC à Ajaccio.
- Pour l'occupant à Valle di Rostino.

Fait à AIACCIU, le en 2 exemplaires.

Pour la SAS TH CONSULT
EA LA CHATAIGNERAIE
La Présidente Directrice Générale

Pour la Collectivité Territoriale de Corse
Le Président du Conseil Exécutif de
Corse

Mme Emilie ROSSI

M. Gilles SIMEONI