

ASSEMBLEE DE CORSE

1^{ERE} SESSION ORDINAIRE DE 2009

REUNION DU 23 AVRIL 2009

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

OBJET :

**AMENAGEMENT DE PARKINGS SIS SUR LE TERRITOIRE
DE LA COMMUNE DE BOCOGNANO -
ROUTE NATIONALE 193
ACQUISITION DES PARCELLES CADASTREES
SECTION E N° 698 ET 700**

COMMISSIONS COMPETENTES :

COMMISSION DES FINANCES
COMMISSION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE**AMENAGEMENT DE PARKINGS SIS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BOCOGNANO - ROUTE NATIONALE 193****ACQUISITION DES PARCELLES CADASTREES SECTION E N° 698 ET 700**

Dans le cadre de l'aménagement de parkings à Bocognano, j'ai l'honneur de soumettre à l'approbation de l'Assemblée de Corse la proposition d'acquisition d'une partie des parcelles cadastrées section E n° 698 et 700 appartenant aux Consorts Richaud-Fratoni, sises au lieu-dit «Cinchetta» et nécessaires à la réalisation de ce projet.

HISTORIQUE ET OPPORTUNITE D'ACQUISITION DE TERRAINS

La Collectivité Territoriale de Corse a aménagé au droit de la Route Nationale 193 dans la traversée de Bocognano, deux parkings, au titre d'une mesure d'accompagnement de la déviation de cette commune et ce, afin d'améliorer les structures d'accueil, favoriser le maintien des activités de la commune et régler le problème de la circulation interne au bourg. Afin d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de ces deux parkings, une délibération n° 2000/110 AC du 27 juillet 2000 approuvait d'une part, le principe et les caractéristiques de cette opération et m'autorisait d'autre part, à conduire les procédures réglementaires administratives et judiciaires d'expropriation.

Par la suite, les copropriétaires des terrains concernés par le projet ont autorisé la Collectivité Territoriale de Corse à prendre possession anticipée des lieux afin de réaliser les travaux en signant le 13 mars 2003 un procès-verbal d'état des lieux avant travaux valant prise de possession anticipée des terrains, document également signé par le représentant de la Collectivité Territoriale de Corse. Cet accord bilatéral a été constaté sur ce document par le maire de Bocognano.

Il en résulte que l'acquisition des terrains par la Collectivité Territoriale de Corse doit faire l'objet d'un contrat en dehors de la procédure d'expropriation, rédigé en la forme administrative d'un acte d'acquisition amiable.

COUT DE L'ACQUISITION FONCIERE

Le rapport de présentation en vue de la délibération du 27 juillet 2000 indiquait une estimation du coût des acquisitions foncières à 27 654,91 € (247 000 Francs) dont 20 % étaient réservés aux frais annexes de publication des actes ainsi que les frais éventuels en cas de demande d'intérêts pour prise de possession anticipée. Il s'agit du coût relatif à l'acquisition des terrains, objet du présent rapport mais aussi de ceux de Madame Cabrol pour lequel vous aurez à examiner un rapport similaire et ceux des Consorts Tagliajoli. Cette estimation était fondée sur l'évaluation réalisée par le service des domaines le 6 décembre 1999 (7,60 € le m² pour les terrains pentus et 10,70 € le m² pour les terrains plats).

A dater de la signature par les parties, du procès-verbal valant prise de possession anticipée des lieux, l'administration a réclamé aux propriétaires concernés leur titre de propriété afin d'établir les actes administratifs correspondants. Ces documents nous ont été présentés courant mars 2007 par les offices notariaux de Maître Rombaldi, Cuttoli et Suzzoni, notaires à Ajaccio.

L'estimation faite par le service des Domaines en 1999 étant devenue caduque, une nouvelle estimation immobilière concernant les immeubles visés ci-dessus (pour une superficie d'emprise totale de 1 469 m²) en date du 5 avril 2007 présentée par France Domaine, s'élève à un montant de 22 035 € (vingt deux mille trente-cinq euros), soit 15 € le m².

Cependant, ces services précisent que l'évaluation contenue dans leur avis revêt un caractère officieux dès lors que le coût de l'opération projetée est inférieur au seuil de consultation obligatoire des Domaines, soit 75 000 € pour les acquisitions immobilières poursuivies par les collectivités locales (arrêté du 17 décembre 2001 publié au Journal Officiel du 1^{er} janvier 2002). Le consultant garde donc toute latitude pour traiter au mieux de ses intérêts dans la limite du seuil de consultation susvisé.

Dans le cas présent, des négociations ont dû être engagées entre la Collectivité Territoriale de Corse et les copropriétaires Richaud-Fratoni, qui ont abouti à un accord entre les deux parties s'élevant à un montant de 29 380 € (vingt neuf mille trois cent quatre-vingt euros), soit 20 € le m². Cet accord est intervenu suite à la demande de Maître Maroselli, avocat conseil de ces copropriétaires, par courrier en date du 6 juillet 2007.

A ce montant viendront s'ajouter les frais afférents à la publicité hypothécaire de l'acte d'acquisition amiable correspondant, ainsi que ceux inhérents au versement d'intérêts dus au titre de la prise de possession anticipée des terrains.

En effet, conformément à la législation en vigueur, et par lettres recommandées en date des 14 mars 2007 et 18, 20, 26 et 28 mars 2008, les Consorts Richaud-Fratoni ont réclamé le paiement d'intérêts pour prise de possession anticipée de terrains.

Ces intérêts dus au titre de la prise de possession anticipée des lieux sont prévus pour compenser la perte de jouissance de propriété. S'agissant d'un contrat amiable, hors Déclaration d'Utilité Publique et hors Expropriation, passé entre la Collectivité Territoriale de Corse et les copropriétaires précités, le calcul de ces intérêts se fera conformément à la formule ci-après, à savoir :

$$\frac{\text{Valeur vénale des biens} \times \text{taux d'intérêt légal} \times \text{nombre de jours}}{100 \times 360 \text{ jours}}$$

Le versement d'intérêts est dû à dater du jour de l'occupation effective par l'administration (CA Versailles, expro, 20 janv. 1986, JCP-1987, IV, 113.) jusqu'à la date de publication de l'acte à la Conservation des Hypothèques d'Ajaccio.

CONCLUSIONS

Je vous propose :

- 1) **D'APPROUVER** le principe d'acquisition des parcelles cadastrées section E n° 698 et n° 700, sises au lieu-dit «Cinchetta» sur le territoire de la commune de Bocognano appartenant aux Consorts Richaud-Fratoni, d'une superficie totale de 1 469 m², pour un montant total de 29 380 €. Ce montant sera abondé :
 - des intérêts pour prise possession anticipée des terrains,
 - des frais de publicité hypothécaire des actes.
- 2) **DE M'AUTORISER** à signer et à publier les trois actes d'acquisition en la forme administrative et tous documents se rapportant à cette affaire,
- 3) **DE M'AUTORISER** à :
 - imputer la somme de **VINGT-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (29 380 €)** sur le chapitre 908 article 2315,
 - régler les frais afférents à la publicité hypothécaire des actes précités,
 - payer les intérêts dus au titre de la prise de possession anticipée des terrains à compter du 13 mars 2003 (date de signature du procès-verbal de constatation d'état des lieux avant travaux) jusqu'à la date de publication des actes administratifs à la Conservation des Hypothèques.

Le mode de calcul des intérêts est défini en annexe du présent rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

DOCUMENTS

RN 193 - parkings de BOCOGNANO
Acquisition par acte amiable

CALCUL DES INTERETS DUS
 POUR PRISE DE POSSESSION
 ANTICIPEE DES TERRAINS
 de Madame Jane RICHAUD épouse
 MELIN

Pour l'année 2003

$$\frac{9.793 \text{ €} \times 3,29 \times 288^{**} \text{ jours}}{100 \times 360} = 257,75 \text{ €}$$

* 9.793 € (valeur vénale de chaque BND suivant évaluation par France
 Domaine en date du 5/04/2007)

** à compter du 13 mars 2003 date de signature du procès-verbal d'état
 des lieux

Pour l'année 2004

$$\frac{9,793 \text{ €} \times 2,27 \times 360 \text{ jours}}{100 \times 360} = 222,30 \text{ €}$$

Pour l'année 2005

$$\frac{9,793 \text{ €} \times 2,05 \times 360 \text{ jours}}{100 \times 360} = 200,75 \text{ €}$$

Pour l'année 2006

$$\frac{9,793 \text{ €} \times 2,11 \times 360 \text{ jours}}{100 \times 360} = 206,63 \text{ €}$$

Pour l'année 2007

$$\frac{9,793 \text{ €} \times 2,95 \times 360 \text{ jours}}{100 \times 360} = 288,89 \text{ €}$$

Pour l'année 2008

$$\frac{9,793 \text{ €} \times 3,99 \times 360 \text{ jours}}{100 \times 360} = 390,74 \text{ €}$$

Pour l'année 2009 (en prenant le 30/04/2009 pour date de publication du nouvel acte rectifié par nouvelle délibération de mars 2009)

$$\frac{9,793 \text{ €} \times 3,79 \times 120 \text{ jours}^*}{100 \times 360} = 123,72 \text{ €}$$

* période calculée du 1^{er} janvier de l'année en cours au 30 avril de la même année ; cette dernière date restant hypothétique, le montant des intérêts dus pourrait fluctuer.

soit MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS SOIXANTE-TROIS CENTIMES (1 690,78 €)

ce montant ne représentant que le tiers du BND indivis RICHAUD-FRATONI, la totalité des intérêts sera de $1\,690,78 \text{ €} \times 3 = 5\,072,34 \text{ €}$

ASSEMBLEE DE CORSE

**DELIBERATION N° 09/ AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE
APPROUVANT LE PRINCIPE DE L'ACQUISITION DE PARCELLES
CADASTREES SECTION E N° 698 et 700 AU LIEU-DIT « CINCHETTA » SISES
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BOCOGNANO
POUR L'AMENAGEMENT D'UN PARKING**

SEANCE DU 23 AVRIL 2009

L'An deux mille neuf, et le vingt-trois avril, 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. Camille de ROCCA SERRA, Président de l'Assemblée de Corse.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** le Code de l'Expropriation,
- VU** le Code Général de la propriété des personnes publiques,
- VU** la loi n° 82/213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,
- VU** la loi n° 83/663 du 22 juillet 1983 complétant la loi n° 83/8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat,
- VU** la loi n° 86/16 du 6 janvier 1986 relative à l'organisation des régions et portant modification des dispositions relatives au fonctionnement des conseils généraux,
- VU** la loi n° 86/972 du 19 août 1986 portant dispositions diverses relatives aux collectivités locales,
- VU** le décret n° 2005/467 du 13 mai 2005 portant modification du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
- VU** la délibération n° 2000/110 AC de l'Assemblée de Corse du 27 juillet 2000 approuvant l'aménagement de deux parkings situés sur le territoire de la commune de Bocognano,
- VU** le procès-verbal d'état des lieux avant travaux valant prise de possession anticipée des terrains en date du 13 mars 2003,
- VU** le document d'arpentage n° 343 D du 13 décembre 2007 établi par M. Weber, de la SARL GEOTOPO, géomètre-expert à Ajaccio,

- VU** l'estimation de France Domaine (SEI-07/117) en date du 5 avril 2007,
- VU** les demandes d'intérêts (LR/AR) formulées par les copropriétaires en date des 14 mars 2007 et 18, 20, 26 et 28 mars 2008,
- VU** la demande de révision de prix unitaire formulée le 6 juillet 2007 par Maître Maroselli, avocat-conseil des Consorts Richaud-Fratoni,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif de Corse,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

APPROUVE le principe de l'acquisition par la Collectivité Territoriale de Corse, des parcelles nécessaires à l'aménagement du parking visé en objet, appartenant aux Consorts Richaud-Fratoni, sises sur le territoire de la commune de Bocognano, cadastrées Section E n° 698 et n° 700, pour une des superficies totales de 1 469 m², pour la somme de **VINGT-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (29 380 €)**.

A cette somme s'ajouteront :

- des intérêts pour prise possession anticipée des terrains comprise en la date de signature du procès-verbal correspondant à cette occupation et la date de publication de l'acte administratif à la Conservation des Hypothèques,
- des frais de publicité hypothécaire.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à signer et à publier les actes d'acquisition en la forme administrative et tous documents se rapportant à cette affaire.

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif de Corse à :

- imputer la somme de **VINGT-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (29 380 €)** sur le chapitre 908 article 2315,
- régler les frais afférents à la publicité hypothécaire de ces actes,
- payer les intérêts à compter de la date de prise de possession anticipée des terrains (procès-verbal de constatation d'état des lieux avant travaux du 13 mars 2003) jusqu'à la date de publication des actes administratifs à la Conservation des Hypothèques d'Ajaccio. Le mode de calcul est défini dans le rapport annexé à la présente.

ARTICLE 4 :

La présente délibération qui pourra être diffusée partout où besoin sera, fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 23 avril 2009

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Camille de ROCCA SERRA