

ASSEMBLEE DE CORSE

DELIBERATION N° 2000/137 AC DE L'ASSEMBLEE DE CORSE AUTORISANT LA TRANSACTION ENTRE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE ET LES CONSORTS RACCAT DESTINEE A METTRE UN TERME AUX LITIGES LES OPPOSANT

SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2000

L'An deux mille, et le vingt-huit 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. José ROSSI, Président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

ALFONSI Nicolas, ANTONA Joseph, BONACCORSI Jean-Claude, BOSCHI-ANDREANI Marie-Jeanne, CASTA Pierre Jean, CECCALDI Pierre-Philippe, CICCADA Vincent, FELICIAGGI Robert, FILIPPI César, GERONIMI Jean-Valère, GRISONI Marie-Thérèse, GUERRINI Simone, LANFRANCHI Mireille, LANTIERI Jean-Baptiste, LUCIANI Paul-Antoine, LUCIANI Toussaint, MARCHIONI François-Xavier, MATTEI-FAZI Joselyne, MOSCONI François, MOTRONI Jean, MOZZICONACCI Madeleine, MURACCIOLI Martin, PATRIARCHE Paul, PIERI Pierre-Timothée, PIETRI Don Pierre, RENUCCI Simon, de ROCCA SERRA Camille, ROMITI Gérard, ROSSI José, RUAULT Paul, SANTINI Ange, SIMEONI Marcel, SINDALI Antoine, TALAMONI Jean-Guy, TOMA Jean-Toussaint, ZUCCARELLI Émile

ETAIENT ABSENTS ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. CHAUBON Pierre à M. MARCHIONI François-Xavier
M. CHIARELLI Joseph à Mme BOSCHI-ANDREANI M. Jeanne

ETAIENT ABSENTS : MM.

ALBERTINI Jean-Louis, ALESSANDRINI Alexandre, BUCCHINI Dominique, COLONNA Jean-Charles, CROCE Laurent, FERRANDI Jules-Laurent, GANDOLFI-SCHEIT



27

Sauveur, GIACOBBI Paul, JALPI Jean, QUASTANA Paul, STEFANI Michel, TIBERI François, VINCIGUERRA Marie-Jean.

L'ASSEMBLEE DE CORSE

- 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'État,
- 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 Code Général des Collectivités Territoriales,
- VU** les articles 2044 et suivants du Code Civil,
- VU** la délibération n° 2000/19 AC du 3 mars 2000 portant adoption du Budget Primitif de la Collectivité Territoriale de Corse pour l'exercice 2000,
- VU** la délibération n° 2000/74 AC du 25 mai 2000 relative au patrimoine immobilier de la Collectivité Territoriale de Corse,
- VU** l'avis de la Direction des Services Fiscaux de la Corse-du-Sud en date du 3 novembre 1999,
- SUR** rapport du Président du Conseil Exécutif,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARTICLE PREMIER :

ADOpte le projet de transaction, tel qu'il figure à l'annexe 1 de la présente délibération, à passer entre la Collectivité Territoriale de Corse et les consorts RACCAT destiné :



- à mettre un terme aux litiges les opposant (cf. annexe n° 4 de la présente délibération),
- à fixer le montant des indemnités que la Collectivité Territoriale de Corse doit verser pour occupation antérieure de terrains, frais et honoraires,
- à fixer les modalités de remboursement de l'indemnité d'expropriation perçue par les conjoints RACCAT en 1996,
- à procéder à des transferts de droits de propriété.

ARTICLE 2 :

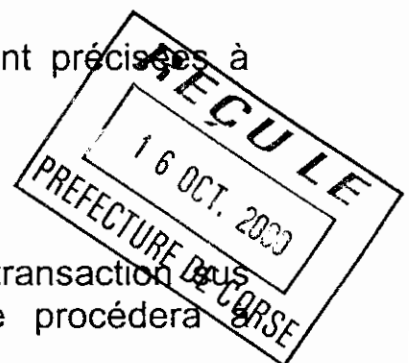
DECIDE qu'aux termes de cette transaction, la Collectivité Territoriale de Corse versera aux conjoints RACCAT :

1. pour l'occupation d'un terrain d'une contenance de 238 m², constituant la partie nord de la parcelle sise à Ajaccio et cadastrée BZ 264, pendant la période du 19 décembre 1988 à ce jour, une indemnité forfaitaire de trois cent cinquante mille francs ;
2. pour l'occupation de la parcelle sise à Ajaccio et cadastrée BZ 266, d'une contenance de 239 m² et de la partie sud de la parcelle cadastrée BZ 264 sus mentionnée d'une contenance de 424 m², pendant la période du 26 février 1993 au 2 février 1999, durant laquelle ils en ont été expropriés, une indemnité forfaitaire de deux cent soixante dix mille francs ;
3. pour l'occupation des parcelles sises à Ajaccio et cadastrées BZ 102p, 124p, 127p, d'une contenance de 1406 m², durant une période de cinq années correspondant à la réalisation du chantier d'extension et de réhabilitation de l'Hôtel de Région, une indemnité forfaitaire de deux cent mille francs ;
4. pour les frais et honoraires par eux exposés dans le cadre des contentieux engagés à l'initiative de la Collectivité Territoriale de Corse, une indemnité forfaitaire de quatre vingt cinq mille francs.

Les modalités de calcul de ces indemnités sont précisées à l'annexe 2 de la présente délibération.

ARTICLE 3 :

DECIDE, sous réserve de la signature de la transaction mentionnée, que la Collectivité Territoriale de Corse procédera



l'acquisition des droits de propriété détenus par les consorts RACCAT sur les parcelles de terrain sises à Ajaccio, et cadastrées :

- BZ 264 d'une contenance de 662 m²,
- BZ 266 d'une contenance de 239 m²,

moyennant le versement :

- d'une somme de un million quatre cent vingt trois mille trois cent francs pour la parcelle BZ 264,
- d'une somme de cinq cent treize mille huit cent cinquante francs pour la parcelle BZ 266.

La description de ces parcelles, les avantages que leur acquisition présente pour la Collectivité Territoriale de Corse, l'estimation des Services Fiscaux et les raisons de la fixation du montant de l'acquisition sont exposés à l'annexe 3 de la présente délibération.

ARTICLE 4 :

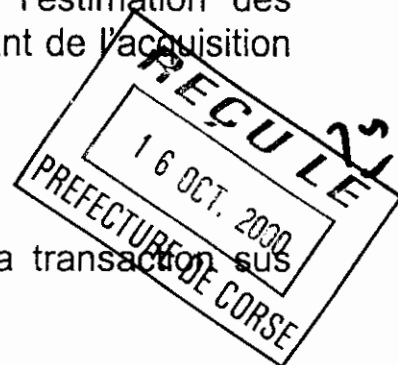
DECIDE, sous réserve de la signature de la transaction sus mentionnée, que la Collectivité Territoriale de Corse procédera à l'acquisition du droit de superficie (ou de surélévation) détenu par les consorts RACCAT sur la construction édifiée sur la parcelle de terrain sise à Ajaccio, cadastrée BZ 265, et représentant un droit à construire résiduel d'une surface hors œuvre nette de 465 m², moyennant le versement d'une somme de cinq cent quatre vingt dix mille cinq cent cinquante francs.

La description de ce droit, les avantages que son acquisition présente pour la Collectivité Territoriale de Corse, l'estimation des Services Fiscaux et les raisons de la fixation du montant de l'acquisition sont exposés à l'annexe 3 de la présente délibération.

ARTICLE 5 :

DECIDE, sous réserve de la signature de la transaction sus mentionnée :

1. que la Collectivité Territoriale de Corse lèvera son opposition à l'acte de notoriété prescriptive dressé le 3 juin 1994 devant Me SPADONI, notaire, par lequel les consorts RACCAT se



déclarent propriétaires de la parcelle de terrain sise à Ajaccio et cadastrée BZ 102,

2. que, sous les réserves figurant à l'article 4 du projet de transaction, la Collectivité Territoriale de Corse procédera à l'acquisition des droits de propriété ainsi détenus par les conjoints RACCAT sur les parcelles de terrain sises à Ajaccio, cadastrées BZ 102p, 124p, 127p, d'une contenance totale de 1406 m² moyennant le versement d'une somme de quatre cent vingt et un mille huit cents francs.

La description de ces parcelles, les avantages que leur acquisition présente pour la Collectivité Territoriale de Corse, l'estimation des Services Fiscaux et les raisons de la fixation du montant de l'acquisition sont exposés à l'annexe 3 de la présente délibération.

ARTICLE 6 :

AUTORISE le Président du Conseil Exécutif à signer la transaction ci-annexée (dès lors qu'aura été obtenu le certificat d'urbanisme au titre de l'article L. 410-1b portant sur l'opération de construction projetée sur les parcelles BZ 264 et 266) et les actes notariés, pièces et documents relatifs aux acquisitions ci-dessus mentionnées.

ARTICLE 7 :

DIT que les dépenses afférentes seront imputées sur le budget de la Collectivité Territoriale de Corse, chapitre 922, article 210.

ARTICLE 8 :

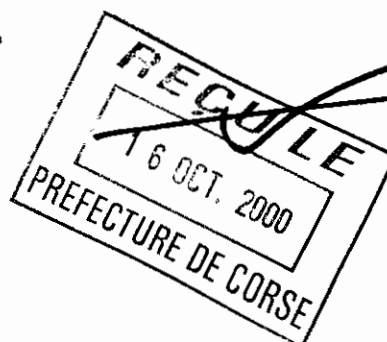
La présente délibération qui pourra être diffusée partout où besoin sera, fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Collectivité Territoriale de Corse.

AJACCIO, le 28 septembre 2000

Le Président de l'Assemblée de Corse,

Pour copie certifiée conforme à l'original
pour le Président de l'Assemblée de Corse
et par délégation
Le Secrétaire Général de l'Assemblée

Serge TOMI



José ROSSI

ANNEXE 1

**PROJET DE
TRANSACTION**

REGULE
16 OCT. 2000
PREFECTURE DE CORSE

**TRANSACTION ETABLIE CONFORMEMENT AUX TERMES
DES ARTICLES 2044 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL**

ENTRE LES SOUSSIGNEES

D'une part,

Les conjoints RACCAT, représentés par M. Philippe RACCAT, avocat, domicilié à Paris (14^{ème}), 6 Villa Saint Jacques, dûment mandaté par ses frères et sœurs,

D'autre part,

La Collectivité Territoriale de Corse, régie par les dispositions du titre II du Code Général des Collectivités Territoriales, dont le siège est à Ajaccio, 22 Cours Grandval, représentée par le Président du Conseil Exécutif de Corse, M. Jean BAGGIONI, lequel déclare disposer des pouvoirs nécessaires à la conclusion des présentes et représenter valablement ladite Collectivité Territoriale en vertu notamment des dispositions de la délibération n° 2000/137 AC de l'Assemblée de Corse en date du 28 septembre 2000.

Ci-après désignée «la Collectivité Territoriale de Corse »,

Il est préalablement exposé :

Depuis l'acquisition du Grand Hôtel et Continental pour y installer l'Hôtel de Région (acte notarié du 14 décembre 1988) et le lancement des travaux de rénovation et d'extension, les contentieux se sont multipliés entre les conjoints RACCAT, anciens propriétaires de cet ensemble immobilier, et la Collectivité Territoriale de Corse.

Ces contentieux ont concerné et, pour certains, concernent encore :

- Les permis de construire de l'Hôtel de Région,
- La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique portant sur les parcelles BZ 264 et 266 attenantes à la propriété de l'Hôtel de Région. Cette procédure, contestée dès 1993, a été définitivement annulée par la Cour de Cassation en février 1999,
- La propriété des parcelles BZ 102p, 124p, 127p servant de voie d'accès arrière à l'Hôtel de Région.

Outre les entraves qu'ils ont constituées pour la réalisation du chantier et le coût qu'ils ont représenté pour les deux parties, ces différents contentieux ont empêché que soit définitivement assise la propriété de l'Hôtel de Région, tant pour garantir son accès et sa sécurité, que pour permettre la réalisation de parkings et de nouvelles constructions.

C'est la raison pour laquelle il est apparu opportun de rechercher la possibilité d'un accord, avec pour objectif d'éteindre les contentieux en cours et surtout de garantir l'homogénéité et l'intégrité de l'enceinte du siège de la Collectivité Territoriale.

A cet effet, une concertation s'est engagée. Elle a nécessité la recherche et l'obtention d'un certain nombre de rapports, expertises, actes, plans et documents, ainsi qu'une consultation des Services Fiscaux.

Au vu de ces différents éléments, les parties ont décidé :

- de mettre fin amiablement aux litiges les opposant,
- de fixer le montant des indemnités à verser pour occupation antérieure de terrains, frais et honoraires,
- de procéder à des transferts de droits de propriété.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Les consorts RACCAT et la Collectivité Territoriale de Corse décident de mettre définitivement un terme aux litiges les opposant, dans le cadre d'une transaction régie par les articles 2044 et suivants du Code Civil, par les moyens et dans les conditions ci-après exposés.

ARTICLE PREMIER :

La Collectivité Territoriale de Corse versera aux consorts RACCAT :

1. pour l'occupation d'un terrain d'une contenance de 238 m², constituant la partie nord de la parcelle sise à Ajaccio et cadastrée BZ 264, pendant la période du 19 décembre 1988 à ce jour, une indemnité forfaitaire de trois cent cinquante mille francs ;
2. pour l'occupation de la parcelle sise à Ajaccio et cadastrée BZ 266, d'une contenance de 239 m² et de la partie sud de la parcelle cadastrée BZ 264 sus mentionnée d'une contenance de 424 m², pendant la période du 26 février 1993 au 2 février 1999, durant laquelle ils en ont été expropriés, une indemnité forfaitaire de deux cent soixante dix mille francs ;
3. pour l'occupation des parcelles sises à Ajaccio et cadastrées BZ 102p, 124p, 127p, d'une contenance de 1406 m², durant une période de cinq années correspondant à la réalisation du chantier d'extension et de réhabilitation de l'Hôtel de Région, une indemnité forfaitaire de deux cent mille francs ;
4. pour les frais et honoraires par eux exposés dans le cadre des contentieux engagés à l'initiative de la Collectivité Territoriale de Corse, une indemnité forfaitaire de quatre vingt cinq mille francs.

ARTICLE DEUXIEME :

Il sera procédé au profit de la Collectivité Territoriale de Corse, à un transfert des droits de propriété détenus par les consorts RACCAT sur les parcelles de terrain sises à Ajaccio, figurant au plan n° 1 ci-annexé, et cadastrées :

- BZ 264 d'une contenance de 662 m2,
- BZ 266 d'une contenance de 239 m2,

moyennant le versement :

- d'une somme de un million quatre cent vingt trois mille trois cent francs pour la parcelle BZ 264,
- d'une somme de cinq cent treize mille huit cent cinquante francs pour la parcelle BZ 266.

ARTICLE TROISIEME :

Il sera procédé au profit de la Collectivité Territoriale de Corse, à un transfert du droit de superficie (ou de surélévation) détenu par les consorts RACCAT sur la construction édifiée sur la parcelle de terrain sise à Ajaccio, figurant au plan n° 2 ci-annexé, cadastrée BZ 265, et représentant un droit à construire résiduel d'une surface hors œuvre nette de 465 m2, moyennant le versement d'une somme de cinq cent quatre vingt dix mille cinq cent cinquante francs.

ARTICLE QUATRIEME :

La Collectivité Territoriale de Corse déclare lever son opposition à l'acte de notoriété prescriptive dressé le 3 juin 1994 devant Me SPADONI, notaire, par lequel les consorts RACCAT se déclarent propriétaires de la parcelle de terrain sise à Ajaccio et cadastrée BZ 102.

Il sera procédé au profit de la Collectivité Territoriale de Corse, à un transfert des droits de propriété ainsi détenus par les consorts RACCAT sur les parcelles de terrain sises à Ajaccio, cadastrées BZ 102p, 124p, 127p, d'une contenance totale de 1406 m2 et figurant au plan n° 3 ci-annexé, moyennant le versement d'une somme de quatre cent vingt et un mille huit cents francs.

Il est convenu entre les parties que :

- s'il advenait que les droits de propriété des consorts RACCAT venaient à être contestés après le versement de la somme mentionnée au présent article et de l'indemnité mentionnée à l'article 1. 3°, les consorts RACCAT s'obligent solidairement à les rembourser à la Collectivité Territoriale de Corse dans l'hypothèse où il serait définitivement statué par la juridiction compétente sur l'inexistence de ces droits ;
- s'il advenait qu'il soit définitivement statué par une juridiction compétente sur l'impossibilité pour la Collectivité Territoriale de Corse

de faire réaliser sur les dites parcelles des travaux de clôture et d'aménagement d'aires de stationnement, les consorts RACCAT s'obligent solidairement à rembourser à la Collectivité Territoriale de Corse la moitié de la somme susmentionnée.

ARTICLE CINQUIEME :

Les consorts RACCAT s'obligent à reverser à la Collectivité Territoriale de Corse la somme de un million huit cent deux mille francs qui leur a été versée le 9 octobre 1996 à titre d'indemnité d'expropriation pour les parcelles cadastrées BZ 264 et 266. Ce versement interviendra dès la signature de l'acte de transfert de propriété mentionné à l'article 6 ci-dessous, dans les conditions prévues à l'article 7 ci-dessous.

Sous la réserve mentionnée à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité Territoriale de Corse s'oblige à verser la somme de neuf cent cinq mille francs, correspondant au total des indemnités prévues à l'article premier de la présente convention, au profit des consorts RACCAT. Ce versement interviendra dès la signature de l'acte portant transfert de propriété mentionné à l'article 6 ci-dessous, dans les conditions prévues à l'article 7 ci-dessous. Ce règlement libérera entièrement et définitivement la Collectivité Territoriale de Corse.

Les consorts RACCAT s'estiment en conséquence et sous réserve d'encaissement, remplis de tous leurs droits et renoncent à toute instance ou action, née ou à naître, relative aux objets mentionnés au présent article. La Collectivité Territoriale de Corse prend acte de leurs déclarations.

ARTICLE SIXIEME :

Les transferts de propriété mentionnés aux articles deux, trois et quatre ci-dessus feront l'objet, dans un délai maximal de trois mois, d'un acte passé devant notaire, après la signature duquel la Collectivité Territoriale de Corse se libérera des sommes indiquées aux mêmes articles, dans les conditions prévues à l'article 7 ci-dessous.

ARTICLE SEPTIEME :

Les versements auxquels les parties sont tenues, tels que mentionnés aux articles 5 et 6 ci-dessus, feront l'objet d'une compensation qui sera opérée, chacun en ce qui le concerne, par le Payeur de Corse et le notaire dûment mandaté par les parties, dès la signature de l'acte portant transfert de propriété mentionné à l'article 6 ci-dessus. Ladite compensation, qui sera mentionnée dans l'acte notarié, donnera lieu à un seul versement opéré par le Payeur entre les mains du notaire.

ARTICLE HUITIEME :

Les parties déclarent par la présente se désister purement et simplement de toutes les instances judiciaires qui les opposent et dont l'état exhaustif figure à l'annexe n° 4 ci-après.

ARTICLE NEUVIEME :

La présente transaction, qui est établie conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil, aura entre les parties autorité de la chose jugée en application des dispositions de l'article 2052 et ne pourra être révoquée ni pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

ARTICLE DIXIEME :

La partie qui n'aura pas rempli les engagements mis à sa charge par le présent accord transactionnel devra en répondre à la partie lésée devant la juridiction compétente.

Fait en deux exemplaires originaux, à Ajaccio, le 2000.

Pour les consorts RACCAT,

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

Philippe RACCAT

Jean BAGGIONI

ANNEXE 2

ACQUISITIONS

ACQUISITION DES PARCELLES BZ 264 et 266

DESCRIPTION

Situées en bordure est du jardin de l'hôtel de Région et du parking couvert, ces deux parcelles ont une **contenance de 901 m²**.

Elles ont fait l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, déclarée le 24 février 1993.

Cette procédure a été définitivement annulée par le Conseil d'État (D.U.P.) et la Cour de Cassation. Cette dernière a annulé l'ordonnance d'expropriation le 2 février 1999.

Avant cette annulation, la prise de possession des terrains par la Collectivité Territoriale avait entraîné en 1996 le versement de l'**indemnité d'expropriation** fixée par le Juge d'Appel, soit : **1 802 000 Francs**. Elle sera remboursée.

OBSERVATIONS

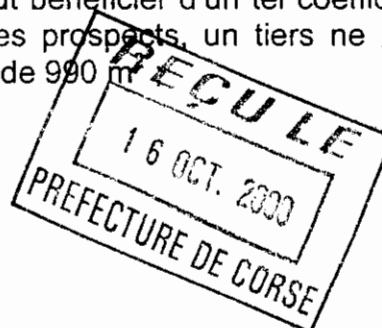
L'acquisition de cet ensemble présente pour la Collectivité Territoriale les **avantages** suivants :

- . Constitution d'une propriété homogène et suppression de tout risque relatif à la construction d'un bâtiment privé dans l'enceinte « naturelle » de l'Hôtel de Région, à quelques mètres de la façade du bâtiment principal, ce qui accroîtrait de surcroît les difficultés liées à la sécurité de bâtiments publics ;

- . Disparition de l'obligation dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui de démolir la partie de parking couvert construite en limite de la parcelle BZ 264 alors que la Collectivité Territoriale était propriétaire de ce terrain du fait de l'expropriation. L'économie réalisée serait de l'ordre de 350 000 Francs ;

- . Désenclavement du bâtiment à usage de parking, édifié sur la parcelle BZ 265 acquise des Consorts PEYROUSE en 1994. Cette acquisition se justifiait alors du fait de la prise de possession des parcelles BZ 264 et 266. Sans accès possible, sauf à réaliser des travaux considérables, cette acquisition perdrait tout intérêt, alors même qu'existe actuellement un important déficit de places de stationnement ;

- . Possibilité pour la Collectivité Territoriale de **construire** sur les deux parcelles en question **un immeuble d'une surface hors œuvre d'au moins 1980 m²**. Les dispositions du nouveau Plan d'Occupation des Sols d'AJACCIO permettent une telle construction, sur une profondeur de 15 mètres, une largeur d'au moins 22 mètres et une hauteur d'au plus six niveaux. Seule la Collectivité Territoriale, propriétaire des terrains adjacents peut bénéficier d'un tel coefficient de constructibilité. En effet, en raison de la règle des prospects, un tiers ne pourrait qu'édifier un bâtiment d'une superficie hors œuvre de 990 m².



. Possibilité de créer sous cette construction deux niveaux de parkings souterrains (soit 25 emplacements) ;

. Possibilité de relier très facilement la nouvelle construction à un ou plusieurs appartements du 20 Cours Grandval : l'un d'eux est à vendre actuellement.

Un certificat d'urbanisme a été demandé à la Commune et aux services de l'État, au titre de l'article L. 410. 1 b du Code de l'urbanisme. Il porte sur l'opération de construction sus-décrite.

COUT

Estimation des Domaines :

BZ 266 :	239 m ² X 2 000 F	soit	478 000 F
BZ 264 :	. allée piétonne : 424 m ² X 1 000 F	soit	420 000 F
	. reste : 238 m ² X 2 000 F	soit	476 000 F

Total pour les deux parcelles : **1 378 000 F**

Observation :

Le prix de 2 000 F le m², retenu par les Domaines, est celui qui avait été fixé par le Juge d'Appel en 1996. Ce montant avait été jugé excessif par la Cour de Cassation, en raison du caractère inconstructible d'une grande partie du terrain, au regard des dispositions du POS alors en vigueur.

Décision:

Compte tenu des avantages multiples que présente cette acquisition pour la Collectivité Territoriale, il est décidé de retenir, pour la totalité des deux parcelles, le prix de 2 000 F le m², tel qu'il avait été fixé par le juge en 1996, et de l'actualiser à 2 150 F, soit :

$$901 \text{ m}^2 \times 2 150 \text{ F} = 1 937 150 \text{ F}$$

ACQUISITION DU DROIT DE SURELEVATION SUR LA PARCELLE BZ 265

DESCRIPTION

Les consorts RACCAT possèdent ce droit de surélévation sur le toit en terrasse de la construction édifiée sur la parcelle BZ 265 (immeuble inachevé de 2 niveaux à usage de garage). Cette dernière a été achetée par la Collectivité Territoriale en 1994 aux consorts PEYROUSE.

OBSERVATIONS

L'acquisition de ce droit, indépendamment des possibilités de surélévation, permettrait à la Collectivité Territoriale de disposer d'environ 25 places de parking qui s'ajouteraient aux 50 déjà existantes sur les deux niveaux inférieurs du bâtiment. L'ensemble de cette construction pourrait également faire l'objet d'une extension en direction des parcelles BZ 264 et 266. **Au total, sur l'ensemble des trois parcelles BZ 264, 265, 266, pourraient être créés 130 emplacements de stationnement.**

En outre, la comparaison entre la SHON théorique de la parcelle et la SHON effectivement utilisée, fait apparaître un **droit à construire de 465 m²** pouvant être utilisé sur place ou transféré pour une construction adjacente.

COUT

Estimation des Domaines :

Elle est basée sur l'existence de 465 m² de constructibilité résiduelle (SHON).

Le prix au m² est celui retenu en 1994 pour l'acquisition des deux premiers niveaux du bâtiment, soit 883 F., ce qui donne : $465 \text{ m}^2 \times 883 \text{ F} = 410\,630 \text{ F}$

Décision :

La valeur du bâtiment acheté en 1994, qui sert de référence aux services des Domaines, tenait compte de sa situation totalement enclavée. Le désenclavement qui résulterait de l'acquisition des parcelles adjacentes et l'intérêt que présenterait alors ce bâtiment pour le stationnement des véhicules, justifie que soit décidée une réévaluation (30%) du prix fixé en 1994 et son actualisation (10%), soit :

465 m² x 1 270 F = 590 550 F.

ACQUISITION DES PARCELLES BZ 102 p, 124p, 127p

DESCRIPTION

Dans sa totalité, la parcelle 102 va de la Rue ROSSI à l'avenue Impératrice Eugénie.

La portion dont il s'agit ici va de la rue Rossi jusqu'à une chicane installée il y a plusieurs années, par accord entre la famille RACCAT et les riverains, à une dizaine de mètres au-delà de l'actuel portail nord de l'Hôtel de Région.

La contenance des trois parcelles considérées qui sont contiguës a été mesurée en janvier 2000 par un géomètre agréé ; elle **est de 1406 m²** dont :

- BZ 102p : 1145 m²
- BZ 124p : 251 m²
- BZ 127p : 10 m²

La totalité de la parcelle BZ 102 constitue une réserve au P.O.S. pour l'éventuelle création ultérieure d'une voie publique (dite «Allée Barbagelata»). Cependant cette réalisation est très improbable, compte tenu de l'opposition des riverains qui ont fait installer une chicane pour empêcher toute circulation de part en part.

OBSERVATIONS

La détermination de la propriété de la parcelle BZ 102 a généré un long contentieux, toujours pendant devant le Tribunal de Grande Instance d'AJACCIO. Voulant s'opposer aux travaux effectués et à l'ouverture d'un accès, les consorts RACCAT n'ont pu produire d'actes de propriété irréfutables. Ils ont alors tenté de les faire établir devant notaire, par la publication d'un acte de notoriété prescriptive, mais la Collectivité Territoriale s'y est opposée. L'expert judiciaire commis par le Tribunal a remis son rapport en septembre 1999 (cf. conclusions en annexe). Il reconnaît le caractère de «voie privée ouverte au public» et conclut plutôt dans le sens des consorts RACCAT quant à la propriété de cette voie.

Les trois parcelles considérées ont été utilisées par la Collectivité Territoriale pendant la réalisation du chantier de l'Hôtel de Région et servent désormais de voie d'accès arrière à l'enceinte. Elles sont également utilisées comme parking.

L'acquisition de ces trois parcelles présenterait un intérêt incontestable pour la Collectivité Territoriale. Fermées par un portail au droit de la rue Rossi, elles garantiraient l'accès et une meilleure sécurité du bâtiment, et permettraient d'aménager environ 45 places de stationnement, tout en laissant subsister, pour les riverains, un passage piéton indépendant.

Si cette portion de voie n'était pas acquise, elle pourrait être condamnée par les propriétaires ou faire l'objet d'un droit de passage à titre onéreux. La réalisation de parkings à usage exclusif ne serait pas possible.

Il est opportun, dans cette affaire, de se reporter à la jurisprudence qui établit que :

- *L'ouverture au public d'une voie privée dépend du consentement du propriétaire de la voie, qu'il soit explicite ou tacite.*
- *Lorsque les voies sont ouvertes à tous sans contrôle ni restriction, c'est à dire que toute personne peut l'utiliser, non seulement les propriétaires, les fournisseurs mais également les promeneurs, elles sont considérées comme ouvertes à la circulation publique.*
- *Le propriétaire d'une voie privée peut interdire à quiconque tout droit de passage ou d'accès à cette voie. De même, il peut clore celle-ci malgré l'existence d'un permis de construire délivré à un riverain ; ce permis étant délivré sous réserve des droits des tiers.*
- *Le propriétaire d'une voie privée ouverte à la circulation est en droit d'en interdire à tout moment l'usage au public. Le maire ne peut inviter le propriétaire à rouvrir le chemin à la circulation publique.*
- *L'inscription au plan d'occupation des sols d'un terrain en emplacement réservé n'a pas pour effet de démunir le propriétaire de ses droits.*

COUT

Estimation des Domaines :

250 F le m² (sur la base d'une contenance antérieurement estimée à 1000 m²) soit **351 500 F**.

Décision :

Compte tenu, d'une part, du fort intérêt que présente cette acquisition pour la Collectivité Territoriale de Corse et, d'autre part, de la complexité de la procédure d'établissement des droits de propriété, comme de la procédure de réalisation de travaux sur une voie reconnue comme privée mais ouverte au public, il est décidé :

- de lever l'opposition formée contre l'acte de notoriété prescriptive dressé le 3 juin 1994 par le notaire des consorts RACCAT,
- de procéder à l'acquisition des trois parcelles au prix demandé, soit **421 800 F**, (soit 300 F le m²)
- de prévoir dans l'accord qu'au cas où, à la suite de contestations émanant de tiers, il serait définitivement établi que les consorts RACCAT ne possédaient pas de droits de propriété sur les parcelles en cause, les consorts RACCAT rembourseraient la Collectivité territoriale, et qu'au cas où il serait définitivement établi qu'il est impossible à la Collectivité Territoriale de Corse d'y réaliser les travaux projetés, les consorts RACCAT lui rembourseraient la moitié de la somme perçue.

ANNEXE 3

INDEMNISATIONS

INDEMNITE POUR UTILISATION ANTERIEURE DES PARCELLES BZ 264 ET 266

OBSERVATIONS

Depuis l'acquisition, par la Région de Corse, de la propriété de l'Hôtel de Région en décembre 1988, la partie nord de la parcelle BZ 264, d'une contenance de 238 m², a toujours été utilisée par elle comme parking, depuis 1989 jusqu'à ce jour.

Pour le reste de la parcelle 264, essentiellement constitué d'une allée dallée, ainsi que pour la parcelle 266, l'expropriation au profit de la Collectivité Territoriale a été effective de février 1993 à février 1999.

COUT

Décision :

BZ 264 p (238 m²) : son utilisation comme parking depuis décembre 1988 étant incontestable, une indemnisation est due. Compte tenu du déficit de places de stationnement, de la pleine utilisation de cet espace et du rattrapage à effectuer sur plus de onze années, il est décidé de retenir un **montant moyen** de 250 F par emplacement et par mois, soit :

$$250 \text{ F} \times 10 \text{ emplacements} \times 140 \text{ mois} = 350\,000 \text{ F}$$

Reste BZ 264 p (424 m²) et BZ 266 (239 m²) : compte tenu de l'utilisation de ces parcelles comme espace de stationnement durant la période d'expropriation, il est décidé de retenir un mode de calcul analogue à celui ci dessus exposé, soit :

$$250 \text{ F} \times 15 \text{ emplacements} \times 72 \text{ mois} = 270\,000 \text{ F}$$

**INDEMNITE POUR UTILISATION ANTERIEURE
DES PARCELLES BZ 102 p, 124p, BZ 127 p**

OBSERVATIONS

Durant les travaux d'extension de l'Hôtel de Région (5 ans), cette portion de voie a servi d'accès au chantier pour les engins de terrassement et les camions. Simple chemin piétonnier à l'origine, elle a fait l'objet de travaux d'aplanissement et a été en partie recouverte de bitume. Elle a également été utilisée pour l'installation de réseaux souterrains. Les consorts RACCAT ont fait opposition, en se prévalant de droits de propriété alors qu'ils n'en détenaient pas les titres : l'affaire est toujours pendante devant le Tribunal de Grande Instance d'Ajaccio qui a commis un expert ; ce dernier a conclu plutôt en faveur des consorts RACCAT s'agissant des droits de propriété.

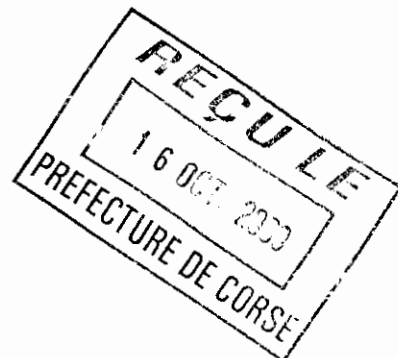
Depuis l'ouverture des nouveaux bâtiments, cette portion de voie est utilisée pour l'accès arrière de l'enceinte de l'Hôtel de Région. Elle est aussi largement utilisée comme parking par les agents de la Collectivité.

COUT

Décision :

Il est décidé de suivre l'avis des Domaines et, pour tenir compte, d'une part, de l'importance capitale de cet accès de chantier et, d'autre part, des travaux effectués sur la voie, de retenir un montant annuel d'indemnisation de 40 000 F durant la durée du chantier, soit :

40 000 F x 5 ans = 200 000 F



INDEMNITES POUR FRAIS ET HONORAIRES

Demande des consorts RACCAT :

La demande s'élève forfaitairement à **170 000 F.**

Avis des Domaines :

« Indemnité laissée à la libre appréciation de la Collectivité Territoriale, suivant les usages en matière d'expropriation et en fonction des justificatifs fournis par le demandeur ».

Décision :

Dans le cadre d'une transaction globale destinée à éteindre tous les contentieux, et s'agissant de frais liés à des procédures initiées par la Collectivité Territoriale de Corse, il est décidé de ne retenir que la moitié de la demande, soit : **85 000 F.**

ANNEXE 4

**ETAT DES
CONTENTIEUX
EN COURS**

**ETAT DES CONTENTIEUX EN COURS OPPOSANT LES CONSORTS RACCAT
ET LA COLLECTIVITE TERRITORIALE DE CORSE**

AFFAIRE	JURIDICTION	ETAT DE LA PROCEDURE
<p><u>PERMIS DE CONSTRUIRE DE L'HOTEL DE REGION :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - du 13 août 1993 - du 19 juin 1996 - du 11 février 1999 <p>(Ces trois recours ont été déposés conjointement avec la SA FARANGE)</p>	<p>Cour Administrative d'Appel Cour Administrative d'Appel Tribunal Administratif</p>	<p>Appel du jugement du T.A. de Bastia annulant le permis Appel du jugement du T.A. de Bastia annulant le permis En cours d'instruction</p>
<p><u>EXPROPRIATION des parcelles BZ 264 et 266</u></p>	<p>Cour d'Appel d'Aix-en-Provence</p>	<p>Sur pourvoi de la CTC, renvoi de la Cour de Cassation du 14 janvier 1998 pour : fixation de l'indemnité d'expropriation. L'Ordonnance d'expropriation a été annulée par la Cour de Cassation le 2 février 1999.</p>
<p><u>PROPRIETE DE LA PARCELLE BZ 102</u> (dite Allée Barbagelata)</p>	<p>Tribunal de Grande Instance</p>	<p>Le rapport de l'Expert a été remis au Tribunal le 1^{er} octobre 1999. Il conclut plutôt dans le sens des consorts RACCAT.</p>

