



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE  
PORTO-VECCHIO

**N° 17/014/AFF FONC**

**SÉANCE DU 17 FÉVRIER 2017**

**OBJET :** AFFAIRES FONCIÈRES

Immeuble abritant l'EHPAD sur la parcelle cadastrée section D n° 281, Quartier « Vaccajo » - Résiliation anticipée du bail emphytéotique conclu entre la Commune et l'Office de l'Habitat de la Corse du Sud : versement de l'indemnité de résiliation.

L'an deux mille dix-sept, le dix-sept du mois de février à 09 h 00, le Conseil Municipal de la Commune de PORTO-VECCHIO, régulièrement convoqué le 10 février 2017 s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Marie-Antoinette CUCCHI, 1<sup>er</sup> Adjoint, conformément aux articles L. 2121-14 et L. 2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient présents :** Marie-Antoinette CUCCHI ; Joseph TAFANI ; Gaby BIANCARELLI ; Michel DALLA SANTA ; Véronique MAGLIOLO ; Jean-Baptiste LUCCHETTI ; Jean-Michel SAULI ; Marie-Noëlle NICOLAÏ ; Florence VALLI ; Armand PAPI ; Antoine ACQUATELLA ; Sylvie ROSSI ; Sylvie CASANOVA ; Jean-Marie SANTONI ; Joëlle DA FONTE ; Vanessa GIORGI ; Pierre-Paul NICOLAÏ ; Gérard CESARI ; Jeanne STROMBONI ; Nathalie APOSTOLATOS ; Marielle DELHOM.

**Absents :** Georges MELA ; Xavière MERCURI ; Jean-François GIRASCHI ; Patrice BORNEA ; Jacqueline BARTOLI ; Noëlle SANTONI ; Jean-Baptiste SANTINI ; Léa MARIANI ; Jean-Marc ANDREANI ; Didier REY ; Jean-Christophe ANGELINI ; Fabien LANDRON.

**Avait donné procuration :** Georges MELA à Marie-Antoinette CUCCHI ; Jean-François GIRASCHI à Joseph TAFANI ; Patrice BORNEA à Jean-Michel SAULI ; Jacqueline BARTOLI à Florence VALLI ; Léa MARIANI à Véronique MAGLIOLO ; Jean-Marc ANDREANI à Antoine ACQUATELLA ; Didier REY à Gérard CESARI ; Jean-Christophe ANGELINI à Jeanne STROMBONI ; Fabien LANDRON à Nathalie APOSTOLATOS.

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Joëlle DA FONTE ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le Maire, sur proposition du Premier Adjoint en charge des affaires foncières et immobilières, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant.

Construit sur un terrain cédé à l'Office par la Commune de Porto-Vecchio par bail emphytéotique pour une durée de 55 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1982, le Foyer de Personnes Agées (FPA) de Porto-Vecchio a été donné en gestion à compter du 1<sup>er</sup> août 1985 à l'Association Familiale de la Région de Porto-Vecchio. La structure a été ensuite louée à l'hôpital de Bonifacio à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1991.

Le FPA est devenu, au fil des années, un établissement hébergeant des personnes âgées dépendantes, très dépendantes ou malades et géré comme un établissement hospitalier.

Par délibération n° 13/099/AFF FONC du 20 décembre 2013, le Conseil Municipal acceptait avec l'Office de l'Habitat de la Corse du Sud :

- la résiliation conventionnelle de manière anticipée du bail emphytéotique en date du 22 Mars 1982 portant sur la parcelle cadastrée section D n° 281 dont la bâtisse est d'une surface utile totale de 3.126 m<sup>2</sup>, sise au lieu-dit « Vaccajo »,  
et
- le versement d'une indemnité de résiliation à l'OPHLM d'un montant de 1.609.606 € (un million six cent neuf mille six cent six euros) correspondant aux droits du locataire dans la répartition de la valeur vénale de la construction entre propriétaire et le preneur du terrain.

Aujourd'hui, pour des raisons de recollement des informations techniques sur l'état de l'immeuble (diagnostics, travaux et accessibilité) notamment, la résiliation anticipée de ce bail emphytéotique n'est pas encore intervenue. Il y a donc lieu de délibérer sur le montant des droits du locataire constituant l'indemnité de résiliation, celle-ci ayant évolué depuis.

La Commune de Porto-Vecchio souhaite donc délibérer sur le principe de la résiliation conventionnelle anticipée du bail emphytéotique conclu en 1982 entre la Commune et l'Office de l'Habitat de la Corse du Sud, pour un montant d'une indemnité de résiliation s'élevant à 1.150.200 € conformément à l'avis de France Domaine référencé 2016-247V008 du 12 janvier 2017. Ainsi, à l'issue de cette procédure, la Commune deviendra propriétaire de la bâtisse accueillant l'établissement pour personnes âgées dépendantes dont le locataire et gestionnaire, à ce jour, est toujours l'hôpital de Bonifacio.

Par ailleurs, il y a lieu de préciser le sort de l'occupant des lieux : l'hôpital local de Bonifacio qui exploite un établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Il est entendu que la relation contractuelle entre l'Office de l'Habitat et l'hôpital local de Bonifacio concernant la location de la bâtisse est poursuivie aux mêmes conditions, pour l'occupation des lieux désignés ci-dessus et jusqu'au terme de la convention de location conclue entre les parties le 17 mai 1991, soit le 30 juin 2018. Néanmoins, elle fera l'objet d'un nouveau contrat de location que le Conseil Municipal devra approuver ultérieurement.

Considérant que, pour les motifs exposés ci-dessus, il y a lieu d'engager la procédure de résiliation anticipée du bail emphytéotique conclu entre la Commune et l'hôpital local de Bonifacio et de verser une indemnité de résiliation à l'Office de l'Habitat d'un montant de 1.150.200 € (un million cent cinquante mille deux-cent euros) correspondant aux droits du locataire dans la répartition de la valeur vénale de la construction entre le propriétaire et le preneur du terrain ;

Considérant que la bâtisse est destinée à accueillir les personnes âgées dans des logements indépendants (10 T1, 60 T1 bis, 2 logements de fonction : 1 T2 et 1 T3) ainsi que leur offrir d'autres prestations comme la restauration, la superficie de cet ensemble immobilier étant de 3.126 m<sup>2</sup> ;

Considérant la convention de location du 17 mai 1991 entre l'Office de l'Habitat de la Corse du Sud et l'hôpital local de Bonifacio, par lequel le premier loue les locaux au second ;

Le Conseil Municipal,

Oui le rapport ci-dessus,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2241-1 et L. 2122-21,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L. 1212-1,

Vu la délibération n° 13/099/AFF FONC du 20 décembre 2013 relative à la résiliation anticipée d'un bail emphytéotique du 22 mars 1982 conclu entre la Commune et l'Office de l'Habitat,

Vu l'avis de France Domaine 2017-247V008 du 12 janvier 2017,

Vu l'avis favorable de la commission des Finances, de l'Administration Générale, du Personnel et des Services Publics Industriels et Commerciaux du 15 février 2017,

Après en avoir délibéré,

### DÉCIDE

- ARTICLE 1 :** - d'accepter avec l'Office de l'Habitat de la Corse du Sud (OH 2A), la résiliation conventionnelle de manière anticipée du bail emphytéotique du 22 mars 1982 portant sur la bâtisse sise sur la parcelle cadastrée section D n° 281 d'une surface utile totale de 3.126 m<sup>2</sup>, sise au lieu-dit « Vaccajo »,  
et  
- de verser une indemnité de résiliation à l'Office de l'Habitat d'un montant de 1.150.200 € (un million cent cinquante mille deux-cent euros) correspondant aux droits du locataire dans la répartition de la valeur vénale de la construction entre le propriétaire et le preneur du terrain.

Les frais notariés sont estimés à 19.161 € TTC.

- ARTICLE 2 :** d'autoriser le Maire à signer toutes les pièces administratives nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La présente proposition mise aux voix est adoptée :

Nombre de membres en exercice	33
Nombre de membres présents	21
Nombre de procurations	9
Nombre de suffrages exprimés	30
Votes : pour	
dont procurations	
contre	
dont procurations	
abstention	
dont procurations	
unanimité	X



Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.  
Ont signé au registre les membres présents.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,  
LE MAIRE,

