

# 3.2

## RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

**OBJET :** AFFAIRES FONCIÈRES

Révision du bail emphytéotique administratif pour la réalisation et l'exploitation d'un funérarium sur un terrain situé au lieu-dit « Tenda » entre la commune de Portivechju et la Société Santa Ghjaculina.

Le Maire, sur proposition de la Conseillère Municipale déléguée notamment aux affaires de l'état-civil, aux cimetières et équipements funéraires, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant.

En date du 23 novembre 2018, a été signé un bail emphytéotique pour la réalisation et l'exploitation d'un funérarium entre la commune de Portivechju et la société Santa Ghjaculina.

Celui-ci détaille en son contenu les termes d'un appel à projets lancé en juin 2017 pour la construction et l'exploitation d'un funérarium sur une partie de la parcelle cadastrée C section n° 587, au lieu-dit « Tenda », sur la commune de Portivechju. Il précise également le choix du lauréat et seul candidat à cette consultation ; la société Santa Ghjaculina. Il rappelle également le schéma juridique proposé par le preneur, les différentes autorisations obtenues et énonce les termes du contrat quant à la durée et au montant du loyer.

Par saisine en date du 07 juillet 2023, la SCI Santa Ghjaculina nous sollicite aux fins de réviser les termes du bail emphytéotique la liant à la commune de Portivechju, sur son montant et sa durée, en considérant notamment :

- l'investissement supporté, largement au-delà des premières prévisions de 500 000 € ;
- le retard pris dans la construction, en large partie du fait de l'épidémie de la Covid-19 et donc dans l'exploitation même de l'infrastructure ;
- l'allongement du retour sur investissement dû au cumul du montant même du loyer, de la durée du bail et de l'investissement supporté.

Ces difficultés cumulées ont pour conséquence des retards de paiement importants à l'endroit de la commune par la société Santa Ghjaculina. Néanmoins, cette dernière a mis en place un échéancier régulier avec le Trésor Public afin de liquider sa dette dans des délais les plus courts possibles.

Pour mémoire, le projet de construction d'un funérarium envisagé dès l'année 2000, avait pour objectif de pallier à un manque d'infrastructures funéraires sur le territoire communal et même intercommunal et offrir aux familles un lieu afin qu'elles puissent se recueillir dans les meilleures conditions dans les moments les plus difficiles de leur vie.

Les défunts susceptibles d'être accueillis dans cette chambre funéraire sont les personnes :

- qui décèdent et sont inhumées dans la Commune,
- qui décèdent à l'extérieur mais sont rapatriées sur la Commune pour y être inhumées,
- qui décèdent dans la Commune et sont en attente de partir vers une autre commune.

L'infrastructure répond ainsi à un besoin collectif, une véritable utilité sociale, au-delà même des limites communales.

Le Maire, compte tenu de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, souhaite accéder aux requêtes de la société Santa Ghjaculina.

Une discussion s'est donc engagée sur les modalités de révision dudit bail entre les deux parties. Le notaire ayant rédigé le premier contrat de bail, sur la base de l'accord trouvé, a proposé un avenant inséré dans le projet de bail, annexé au présent rapport.

Ainsi, aux termes d'échanges entre la commune-bailleur et le preneur, les parties ont convenu de plusieurs ajustements :

- le premier propose d'exonérer l'emphytéote de versement d'une redevance au titre de l'année 2024 afin de compenser le retard pris dans le lancement de l'activité ; ce retard étant largement imputable à l'épidémie de la Covid-19 ;
- le second propose de porter à 99 ans la durée du bail, jusque-là fixée à 60 ans afin de permettre à l'emphytéote une vision plus juste quant à son investissement important ;
- enfin, le troisième point porte sur une diminution du loyer de 10 000 € à 7 330 € afin de réajuster le prix du loyer aux avis des services du Domaine émis lors de la rédaction du projet de bail et à l'investissement supporté.

Il convient de préciser également que l'ensemble des frais inhérents à la rédaction de l'avenant, la révision et l'enregistrement de ce nouveau contrat seront à la charge entière du preneur.

Pour rappel, lors de l'élaboration du document, la Commune avait saisi à trois reprises les services du Domaine afin d'évaluer le montant du loyer. Ces derniers, lors d'une première saisine, le 15 mars 2017, avait proposé « un loyer d'un montant symbolique, voire une redevance nulle » justifiant leur avis par un investissement très lourd, de l'ordre de 500 000 euros.

Un deuxième avis avait été demandé auprès des services du Domaine le 30 mars 2017. Celui-ci avait conclu à une « redevance symbolique, de l'ordre de quelques dizaines d'euros » rajoutant la possibilité d'introduire une part variable déterminée en fonction du pourcentage du chiffre d'affaires propre à l'activité du funérarium.

Enfin, une troisième saisine, en date du 19 février 2018, préconisait à cette date et compte tenu de l'investissement colossal, la fixation d'un loyer d'un montant symbolique, sans donner davantage de précisions.

Une dernière saisine du pôle d'évaluation domaniale en date du 13 novembre 2023 a été rejeté, jugeant qu'une telle demande concernant une mise à bail était non réglementaire.

Il est ainsi proposé au Conseil Municipal compte tenu des éléments ci-dessus énumérés, des difficultés posées et avant toute chose de l'utilité sociale reconnue de l'infrastructure sur un périmètre très élargi allant bien au-delà du territoire communal, de procéder à la révision du bail emphytéotique liant la commune de Portivechju à la société Santa Ghjaculina.

Il vous est ainsi proposé de délibérer sur cet avenant et les modifications ci-dessus et d'autoriser le Maire à signer ce dernier.

A la suite du rapport qui vous est soumis, il est ainsi demandé au Conseil Municipal,

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,*

*Vu la délibération n° 17/063/AFF FONC du 09 juin 2017 relative au lancement d'un appel à projets en vue de la réalisation et de l'exploitation d'un funérarium dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif,*

*Vu la délibération n° 17/149/AFF FONC du 19 décembre 2017 relative au choix du lauréat suite à l'appel à projets en vue de la passation d'un bail emphytéotique administratif pour la réalisation et l'exploitation d'un funérarium,*




*Vu la délibération n° 18/029/AFF FONC du 12 avril 2018 relative à la passation d'un bail emphytéotique administratif et à la signature de la promesse de bail entre la Commune et le preneur,*

*Vu la délibération n° 18/030/ AFF FONC du 12 avril 2018 relative à l'avis du Conseil Municipal sur la création d'une chambre funéraire sise chemin de Tenda,*

## 3.2

*Vu l'arrêté préfectoral n° 2A-2018-06-01-002 en date du 1<sup>er</sup> juin 2018 autorisant la création d'une chambre funéraire par la SCI Santa Ghjaculina au lieu-dit Tenda,*

*Vu les différents avis du Service Local du Domaine depuis l'année 2017 et en particulier le rejet d'une nouvelle demande d'évaluation considérant que l'évaluation d'une mise à bail est non réglementaire,*

-  d'approuver le projet d'avenant au bail emphytéotique administratif entre la commune de Portivechju ci-annexé.
-  d'autoriser le Maire à signer l'avenant au bail emphytéotique administratif entre la commune de Portivechju.
-  que les frais d'acte notarié seront à la charge entière du preneur.