



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD  
VILLE D'AJACCIO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AJACCIO

Le 22 février 2021 à 17h00 heures, le conseil municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 16 février 2021 conformément à l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de M. le Maire, Laurent MARCANGELI.

**Etaient présents :**

Laurent Marcangeli, Simone Guerrini, Pierre Pugliesi, Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Jacques Billard, Nicole Ottavy, Charles Voglimacci, Annie Sichi, Aurélia Massei, Alain Nicolai, Pierre-Laurent Audisio, Sébastien Deliperi, Marine Schinto, Danielle Antonini, Jean-Paul Carrolaggi, Jean-André Miniconi, Jean-Michel Simon, Jean-François Casalta, Julia Tiberi, Etienne Bastelica

**Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :**

Caroline Corticchiato et Marine Ponzevera à Charles Voglimacci, Stéphane Vannucci et Jean-Pierre Aresu à Laurent Marcangeli, Annie Costa-Nivaggioli et Danielle Flamencourt à Jacques Billard, Christophe Mondoloni et Jean-Pierre Sollacaro à Aurélia Massei, Dominique Carlotti et Christelle Combette à Marine Schinto, Isabelle Jeanne et Camille Bernard à Annie Sichi, Marie-Noëlle Nadal et Jean-François Luccioni à Pierre Pugliesi, Philippe Kervella et Muriel Piera à Nicole Ottavy, David Frau et Christian Bacci à Simone Guerrini, Isabelle Falchi et Marie-Antoinette Santoni-Brunelli à Alain Nicolai, Paul Mancini et Alexandre Farina à Pierre-Laurent Audisio, Laetitia Maroccu et Marie-Françoise Gaffory Fau à Sébastien Deliperi, Basiliu Moretti à Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Isabelle Feliciaggi à Jean-André Miniconi, Vanina Angelini-Buresi à Jean-Michel Simon

**Etaient absents :**

Stéphane Sbraggia, Emmanuelle Villanova

Nombre de membres composant l'Assemblée : 49  
Nombre de membres en exercice : 49  
Nombre de membres présents : 20  
Quorum : 16

Le quorum étant atteint, Marine Schinto est désignée en qualité de secrétaire de séance.

*Visa Contrôle de légalité*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20210222-2021\_045-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/03/2021

Affichage : 02/03/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



Séance du lundi 22 février 2021

Délibération N° 2021/045

**Principe de la passation de contrats de concessions immobilières en vue de régulariser l'occupation des établissements commerciaux implantés sur des terrains appartenant au domaine privé de la Commune, situés Route des Sanguinaires.**

## Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Depuis un certain nombre de décennies, des terrains appartenant au domaine privé de la commune ont fait l'objet de différents types d'occupations privatives : occupation résidentielle ou commerciale par des personnes privées. Avec le temps, certaines de ces occupations ont évolué sans corrélation avec le cadre réglementaire de leur autorisation initiale.

Il s'avère nécessaire aujourd'hui de trouver un cadre juridique adapté à chaque cas d'espèce. Cela aura pour conséquence de rendre à la commune la maîtrise de son patrimoine immobilier non bâti et ainsi de dégager des revenus qui permettront d'augmenter sa capacité d'investissement pour la réalisation de projets d'intérêt général.

Dans un premier temps, il convient de s'attacher au règlement de la situation des établissements commerciaux situés route des Sanguinaires puis, il conviendra de s'intéresser à celle des autres types d'occupation.

Ainsi, de nombreux contrats ont été accordés pour encadrer l'implantation d'établissements commerciaux sur des terrains relevant du Domaine Privé communal. Cependant, les baux conclus s'avèrent être inadaptés à l'activité exercée sur ces sites.

Actuellement, la grande majorité des baux en vigueur sont, soit innommés, soit des conventions d'occupation précaire qui n'ont pas lieu d'être eu égard à l'absence de précarité objective. Par conséquent, il semble opportun, au regard des éléments contextuels, de régulariser cette situation afin de mettre en adéquation les titres d'occupation avec l'activité exercée. Il convient donc de proposer une autre forme de contrat aux occupants.

Le bail commercial est a priori approprié à ces situations. En effet, il s'agit d'un contrat de location d'un immeuble dans lequel le locataire exploite un fonds commercial ou artisanal dont il est le propriétaire. Les baux commerciaux sont soumis à un statut juridique particulier auquel on ne peut déroger.

Cependant, depuis la promulgation de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite « Loi Pinel » relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises, dont les dispositions sont progressivement entrées en vigueur entre le 18 juin et le 18 décembre 2014 et qui porte réforme du statut des baux commerciaux, les clauses de transfert des charges de travaux de « grosses réparations » au preneur sont désormais interdites. Ce changement législatif présente une difficulté majeure pour la mise en œuvre de baux commerciaux car la Ville, qui n'a pas été maître d'ouvrage de ces constructions, aurait alors à sa charge les dépenses relatives « *aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux* » (article R 145-35 du Code de Commerce).

Alternative aux baux commerciaux, le contrat de concession immobilière semble être le régime le plus approprié. Cette analyse a été confirmée par les conseillers juridiques de la commune, le cabinet d'avocats Parme. En effet, la Loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967 et plus particulièrement l'article 18 du chapitre VI définit la concession immobilière comme : « *le contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble, bâti ou non bâti, en confère la jouissance à une personne dénommée concessionnaire, pour une durée de vingt années au minimum et moyennant le paiement d'une redevance annuelle.* ». Ce contrat prend la forme d'un acte authentique publié au bureau de la publicité foncière. Son contenu est fixé en grande partie par des dispositions d'ordre public.

Ainsi, ce contrat met en relation deux parties, l'une propriétaire d'un immeuble, appelé concédant, l'autre occupant, appelé concessionnaire. Il est à noter que la loi n'opère aucune restriction quant à la personne du propriétaire ou du locataire. Ainsi, la concession porterait sur l'occupation d'un immeuble à usage commercial pour une durée fixée entre 20 et 70 ans, moyennant le paiement d'une redevance annuelle. Élément constitutif du contrat, cette dernière, révisable, est la contrepartie financière de la mise à disposition de l'immeuble. Son montant sera fixé au regard de la valeur locative estimée par les services des Domaines qui prendra en compte la possibilité de faire supporter la charge des travaux d'entretien, de réparation et de gros œuvre au concessionnaire. En effet, ce type de contrat dont le régime est autonome par rapport à l'ensemble des contrats de louage offre cette faculté.

Le contrat de concession permettrait ainsi la préservation des intérêts financiers de la Commune par la perception d'une redevance (loyers + charge+prestation) tenant compte de la situation de l'immeuble, de son potentiel économique et par l'encadrement des responsabilités de la Commune et du commerçant.

En l'espèce, les établissements de plage concernés par ce dispositif sont : « Le Beau Rivage », « La Crique », « Le Goéland » et « Le Macumba ». Un cinquième contrat de concession serait conclu avec Monsieur SANTONACCI exploitant l'établissement « Côté Plage ».

De plus, la conclusion effective d'un contrat de concession avec ces différents établissements dépendra de l'issue des négociations que la ville doit mener avec eux, notamment sur l'identification et la délimitation exacte des parcelles concernées, la durée de l'occupation et la redevance versée par l'occupant.

### **IL EST DEMANDÉ AU CONSEIL MUNICIPAL**

**D'approuver**, le principe de la passation de contrats de concessions immobilières en vue de régulariser l'occupation des établissements commerciaux implantés sur des terrains appartenant au Domaine privé de la Commune sis route des Sanguinaires à savoir : « Le Beau Rivage », « La Crique », « Le Goéland », « Le Macumba », et « Côté Plage ».

**De prendre acte** que la conclusion desdites concessions immobilières avec ces différents établissements est subordonnée à l'obtention d'un accord entre la Commune et chacun des établissements. L'identification et la délimitation exacte des parcelles visées, la durée de l'occupation, étant autant d'éléments soumis à une négociation entre la Commune et chacun des établissements à l'issue de laquelle les contrats seront conclus.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

**Où l'exposé de Madame Nicole OTTAVY, adjointe déléguée  
Et après en avoir délibéré**

Vu la loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière et plus particulièrement en son Chapitre VI « Des concessions immobilières »;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29 et 2241-1 ;

Vu le code de commerce ;

Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 22 février 2021,

Considérant, au vu du contexte la nécessité de préserver les intérêts patrimoniaux de la Commune.

### APPROUVE

Le principe de la passation de contrats de concessions immobilières en vue de régulariser l'occupation des établissements commerciaux implantés sur des terrains appartenant au Domaine privé de la Commune sis route des Sanguinaires à savoir : « Le Beau Rivage », « La Crique », « Le Goéland », « Le Macumba », et « Côté Plage ».

### PREND ACTE

Que la conclusion desdites concessions immobilières avec ces différents établissements est subordonnée à l'obtention d'un accord entre la Commune et chacun des établissements. L'identification et la délimitation exacte des parcelles visées, la durée de l'occupation, étant autant d'éléments soumis à une négociation entre la Commune et chacun des établissements à l'issue de laquelle les contrats seront conclus.

### VOTE

**A l'unanimité de ses membres présents et représentés.**

*Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité.*

*Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie.

**FAIT ET DELIBERE A AJACCIO, les jour, mois et an que dessus.**

**(Suivent les signatures)**



**POUR EXTRAIT CONFORME**

**LE MAIRE**

**Laurent MARCANGELI**