

REF : GS/JP/MRS 21.50

Aiacciu, le 3 mars 2021

Mesdames et Messieurs les membres du comité de Direction de l'Association U Levante,  
Mesdames et messieurs les représentant(e)s légaux de l'association ABCDE,

J'ai bien reçu votre courriel en date du 6 février 2021, lequel m'adresse notamment un certain nombre de questions relatives à la situation juridique de la parcelle sise à Bunifaziu, île de Cavaddu et cadastrée Section Q n°272, dont la Collectivité de Corse est devenue propriétaire suite à la décision de préemption prise par mes soins le 13 août 2018, et de la construction y étant édifiée.

Je vous indique avoir été par ailleurs saisi, à propos de la situation juridique de cette parcelle et de la construction, par une question orale du conseiller territorial Jean-Martin Mondoloni, Président du groupe « La Corse dans la République » lors de la session de l'Assemblée de Corse des 25 et 26 février 2021 : j'ai répondu en session à cette question orale et vous renvoie, pour tout élément qui ne serait pas contenu dans la présente, au contenu de cette réponse.

Je vous précise enfin que les actes, rapport, et délibération visés dans le présent courrier sont en accès public, soit sur le site de la Collectivité de Corse, soit au recueil des actes administratifs de la Collectivité.

Concernant les informations que vous sollicitez, j'ai l'honneur vous confirmer les éléments suivants :

La Collectivité de Corse a réceptionné le 22 juin 2018 une DIA (déclaration d'intention d'aliéner) ayant pour objet la vente de la parcelle visée en objet par la SCI La Ferme au profit de la SCI PAFF, pour un prix de 2 millions d'€.

Cette DIA ne faisait mention d'aucun bail, précisant qu'aucun droit réel ou personnel ne grevait le bien vendu.

Elle indiquait également que cette parcelle supportait, bâti sur terrain propre, des « *bergeries en ruine* ».

Le bien était désigné dans la DIA de la façon suivante : « *Une parcelle de terre sur laquelle se trouvent de vieilles bergeries d'environ 478 m2 et une zone stockage* ».

Conformément aux dispositions de l'article R 215-11 du Code de l'urbanisme, cette DIA a été transmise aux différents partenaires concernés par cette procédure (Conservatoire du Littoral, commune de Bunifaziu, DRFIP), par courriers en date du 9 juillet 2018.

Association « U Levante »  
E Muchjelline  
RT20  
20250 CORTI

Association ABCDE  
Lieudit Palmentile  
20169 BUNIFAZIU

A cette occasion, a notamment été sollicitée la demande d'avis de valeur devant être délivrée par le service local du Domaine concernant le bien objet de la DIA.

Parallèlement, les services de la Collectivité de Corse ont consulté les photos satellites du site et notamment celles :

- du site internet Géofoncier (ordre des géomètres), ledit cliché ne faisant pas mention de la date de prise de vue ;
- du site internet Géoportail (copyright image : IGN 2017) ;
- et du site internet Google Maps (copyright image : année 2018).

La Collectivité de Corse a réceptionné le 20 juillet 2018 l'avis de valeur du service local du Domaine en date du 19 juillet 2018, lequel faisait état de l'existence « *d'un local commercial d'une superficie utile d'environ 96 m2 et d'un local professionnel d'une superficie de 297 m2* ».

Une recherche sur internet laissait présumer qu'il s'agit du restaurant dénommé « La Ferme » ».

Le 26 juillet 2018, le service des Espaces Naturels sensibles de la Collectivité de Corse a établi son rapport environnemental concernant la parcelle de terre objet de la DIA.

Ce rapport s'interrogeait également sur la réalité de l'état de ruines des bergeries mentionnées dans la DIA, aucune visite sur site n'ayant été par ailleurs réalisée par le service.

Par trois courriers en date du 8 août 2018, j'ai interrogé Monsieur le Maire de la commune de Bunifaziu, Monsieur le Directeur du Conservatoire du Littoral et Madame la Préfète de Corse leur indiquant que les éléments en ma possession (photographies satellites) et les investigations complémentaires réalisées par mes services (Facebook du restaurant dénommé « La Ferme ») laissaient penser que la parcelle supportait un restaurant en lieu et place des bergeries en ruine mentionnées dans la DIA.

Je leur demandais en conséquence de me communiquer tous éléments en leur possession concernant la consistance réelle et la situation juridique des biens immobiliers concernés par la DIA.

Aucun de ces courriers n'a reçu de réponse.

Le code de l'urbanisme organisant un droit de préemption en cascade, j'ai également interrogé les autres titulaires du droit de préemption sur leur intention quant à l'exercice de ce droit sur la parcelle visée dans la DIA, afin d'éclairer ma propre décision à cet égard.

La commune de Bunifaziu m'a fait part oralement de ce qu'elle n'exercerait pas son droit de préemption.

Le Conservatoire du littoral en a fait de même auprès de mes services mais n'a pas répondu à ma sollicitation écrite relative aux raisons de ce choix et à la doctrine d'ensemble dans lequel il s'inscrivait.

Le délai de préemption expirant le 22 août 2018, j'ai décidé, en l'état des informations non exhaustives ainsi en ma possession, d'exercer le droit de préemption de la Collectivité de Corse.

J'ai informé, par courriers en date du 13 août 2018, le vendeur ainsi que le notaire auteur de la DIA de cette décision de préemption.

Ce n'est que postérieurement, par un courrier en date du 29 août 2018, que j'ai été avisé par le gérant de la SCI PAFF, acquéreur évincé par la décision de préemption, que le bien immobilier sis sur la parcelle préemptée, initialement à l'état de ruines, avait été reconstruit par la SARL PEFIL en 2017, pour y développer une activité de restauration à l'enseigne « La Ferme ».

La SCI PAFF me précisait également que ce restaurant avait été exploité depuis deux saisons par la SARL PEFI, dans le cadre d'un bail commercial consenti par la SCI La Ferme, propriétaire initial de la parcelle.

Quant à l'existence d'un permis de construire en date du 2 août 2018 visant à régulariser les travaux d'extension des constructions initiales, elle n'a été connue de la Collectivité de Corse que le 7 novembre 2018, soit la veille de la signature de l'acte notarié d'acquisition intervenue le 8 novembre 2018.

Je rappelle que cette signature devait impérativement intervenir en application des dispositions du Code de l'urbanisme avant le 13 novembre 2018.

J'ai saisi l'Assemblée de Corse d'un rapport, examiné lors de sa session des 25 et 26 octobre 2021, aux fins d'approbation de la décision de préemption et de me faire donner pouvoir de signer l'acte authentique d'acquisition de la parcelle.

L'Assemblée de Corse a, par délibération n° 18/374 AC du 25 octobre 2018 approuvé la décision d'acquisition par voie de préemption et m'a autorisé à signer l'acte authentique visant à régulariser cette acquisition.

L'acte authentique d'acquisition est intervenu le 8 novembre 2018.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, la Collectivité de Corse a, en suite de cette acquisition, demandé à ses avocats d'étudier les réponses juridiques à apporter à la situation, notamment aux fins de permettre la mise en œuvre dans les meilleures conditions du projet de protection et de mise en valeur de la parcelle aux fins desquelles a été prise, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la décision de préemption.

Les éléments ci-dessus ayant été rappelés pour une parfaite chronologie des faits et de la procédure, et en réponse à vos trois questions :

1) La Collectivité de Corse a-t-elle autorisé des travaux d'extension du restaurant ?

La Collectivité de Corse n'a jamais été sollicitée pour avis à ce sujet, ni associée ou consultée directement ou indirectement concernant un quelconque dépôt de permis de construire sur la parcelle cadastrée Q n°272 sise sur l'île de Cavaddu.

2) La nature de l'accord commercial avec la société exploitant le restaurant sis sur ladite parcelle et le montant de l'éventuel loyer.

La SARL PEFIL, qui se prévaut du bénéfice d'un bail commercial conclu avec la SCI La Ferme, a été sollicitée à plusieurs reprises par écrit par la Collectivité de Corse en vue d'organiser une rencontre sur site, pour visiter les lieux avant de statuer sur les suites juridiques et procédurales que la Collectivité de Corse entend donner à la situation actuelle.

A ce jour, la SARL PEFIL n'a pas donné suite aux multiples correspondances qui lui ont été adressées à cet effet.

En conséquence, la Collectivité de Corse n'a pas souhaité pour l'heure procéder à l'encaissement ni même à la demande de paiement des loyers prévus par le bail dont se prévaut la SARL PEFIL.

Je vous prie de croire, Mesdames et Messieurs les membres du comité de Direction de l'association U Levante, Mesdames et Messieurs les représentant(e)s légaux de l'association ABCDE, en l'assurance de mes salutations les meilleures.

Gilles SIMEONI

