



**DELIBERATION N° 24/104 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE
APPROUVANT LA RÉGULARISATION D'EMPIÈTEMENTS IRRÉGULIERS DE LA
ROUTE TERRITORIALE 40 SUR PROPRIÉTÉS PRIVÉES SISES SUR LA
COMMUNE DE CARDU È TURGHJA, AU NIVEAU DU LIEU-DIT TACCANA**

**CHÌ APPROVA A RIGULARIZAZIONI D'AVANZATI IRRIGULARI DI A RT 40
NANTU À PRUPIITÀ PRIVATI SITUATI NANTU À A CUMUNA DI CARDU È
TURGHJA, À LIVELLU DI A LUCALITÀ DI TACCANA**

REUNION DU 24 JUILLET 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt quatre juillet, la Commission Permanente, convoquée le 16 juillet 2024, s'est réunie sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Jean BIANCUCCI, Valérie BOZZI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Saveriu LUCIANI, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Marie-Anne PIERI, Julia TIBERI, Hyacinthe VANNI

ETAIT ABSENTE ET AVAIT DONNE POUVOIR :

Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS à M. Hyacinthe VANNI

ETAIT ABSENT : M.

Paul-Félix BENEDETTI

LA COMMISSION PERMANENTE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment sa Ière partie, livre III, titre Ier et ses articles L. 1311-13 et suivants et sa IVème partie, livre IV, titre II, et ses articles L. 4421-1 à L. 4426-1 et R. 4425-1 à R. 4425-53,
- VU** le Code général de la propriété des personnes publiques,
- VU** la délibération n° 21/124 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le renouvellement de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,
- VU** la délibération n° 21/195 AC de l'Assemblée de Corse du 18 novembre

- 2021 adoptant le règlement budgétaire et financier de la Collectivité de Corse,
- VU** la délibération n° 24/035 AC de l'Assemblée de Corse du 28 mars 2024 adoptant le Budget Primitif de la Collectivité de Corse pour l'exercice 2024,
- VU** la délibération n° 22/001 CP de la Commission Permanente du 26 janvier 2022 portant adoption du cadre général d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente, modifiée,
- VU** la délibération n° 23/020 CP de la Commission Permanente du 29 mars 2023 approuvant la délégation générale habilitant Mme Lauda GUIDICELLI-SBRAGGIA, Conseillère exécutive et M. Dominique LIVRELLI, Conseiller exécutif aux fins de signature d'actes passés en la forme administrative,
- VU** les évaluations réalisées les 8 octobre 2022 et 17 février 2023 par le Cabinet d'expertise mandaté par la Collectivité de Corse,
- VU** les promesses de vente signées le 1^{er} octobre 2023 et le 18 mars 2024 par les propriétaires des parcelles supportant l'empiètement irrégulier de la RT 40, conformément aux offres de la Collectivité de Corse,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission du Développement Économique, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement,
- APRES** avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

Ont voté POUR (14) : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Jean BIANCUCCI, Valérie BOZZI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Georges MELA, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Marie-Anne PIERI, Julia TIBERI, Hyacinthe VANNI

ARTICLE PREMIER :

CONSTATE l'existence d'empiètements irréguliers de la Route Territoriale n° 40 sur diverses parcelles privées sur le territoire de la commune de CARDU È TURGHJA au niveau du lieu-dit Tacana, du PR 33+300 au PR 34+800, tel que présenté en annexes.

ARTICLE 2 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à régulariser ces

empiètements irréguliers, en menant toute procédure amiable d'acquisition foncière, d'échange d'emprises ou de conventionnement nécessaire et à signer tout acte y afférant, pour une valeur vénale des emprises irrégulières fixée à 0,50 € / m².

ARTICLE 3 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à engager les frais correspondants sur la ligne d'affectation 12120230A - Petites opérations foncières.

ARTICLE 4 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Collectivité de Corse.

Ajacciu, le 24 juillet 2024

La Présidente de l'Assemblée de Corse,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Maupertuis', with a horizontal line underneath.

Marie-Antoinette MAUPERTUIS

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 24 JUILLET 2024

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**RIGULARIZZAZIONI D'AVANZATI IRRIGULARI DI A RT 40
NANTU À PRUPIITÀ PRIVATI SITUATI NANTU À A
CUMUNA DI CARDU È TURGHJA, À LIVELLU DI A
LUCALITÀ DI TACCANA**

**RÉGULARISATION D'EMPIÈTEMENTS IRRÉGULIERS DE
LA ROUTE TERRITORIALE 40 SUR PROPRIÉTÉS PRIVÉES
SISES SUR LA COMMUNE DE CARDU È TURGHJA, AU
NIVEAU DU LIEU-DIT TACCANA**

COMMISSION(S) COMPETENTE(S) : Commission du Développement Economique, du Numérique, de
l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement

Commission des Finances et de la Fiscalité

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

J'ai l'honneur de soumettre à l'approbation de l'Assemblée de Corse le présent rapport en vue de l'approbation de la régularisation d'empiètements irréguliers du Domaine Public de la Route Territoriale n° 40 sur propriétés privées sises commune de CARDU È TURGHJA, au niveau du lieu-dit Tacana, entre les points routiers 33+300 et 34+800.

Alertée par plusieurs membres de la famille X, propriétaires de diverses parcelles sur la commune de CARDU È TURGHJA au lieu-dit Tacana, l'administration a constaté l'existence de nombreux empiètements irréguliers du domaine public sur un tronçon de la Route Territoriale n° 40, sans qu'aucune procédure d'acquisition n'ait été engagée jusque-là.

Il convient de rappeler qu'en vertu d'une jurisprudence désormais établie, les dommages causés par l'implantation irrégulière d'un ouvrage public sur propriété privée sont imprescriptibles et susceptibles notamment d'indemnisation.

Il est de coutume que la Collectivité de Corse donne une suite favorable aux demandes expresses de telles régularisations, à défaut de quoi elle s'exposerait à des poursuites devant le juge administratif.

Après instruction de la demande, il apparaît en effet que, entre les PR 33+300 et PR 34+800, l'empiètement irrégulier du domaine public de la Route Territoriale n° 40 représente une surface totale d'environ 21 913 m², répartie comme suit :

- Environ 19 135 m² relevant de la propriété de l'État par Direction de l'immobilier de l'État (gestionnaire : Ministère Équipement Logement Transport Espace), ayant vocation à être transférées au patrimoine de la Collectivité de Corse sans incidence financière.
- 2 778 m² relevant des propriétés de la famille X dont la régularisation nécessiterait une acquisition à titre onéreux.

Mandaté par l'administration, le Cabinet d'expertise foncière a évalué ces emprises privées pour une valeur vénale de 0,50 €/m². À titre informatif, le montant global des acquisitions amiables est ainsi estimé à mille trois cent quatre-vingt-neuf euros (1 389 €).

Des offres émises conformément à cet avis ont été notifiées et acceptées par l'ensemble des propriétaires.

Dans ces circonstances, il convient de régulariser le domaine public routier sur la commune de CARDU È TURGHJA au lieu-dit Tacana du PR 33+300 AU PR 34+800

par l'acquisition des empiètements irréguliers sur diverses propriétés privées, par acte dressé en la forme administrative ou notariée pour une valeur vénale de 0,50 €/m².

Les frais correspondants aux acquisitions devront être engagés sur la ligne d'affectation 12120230A - Petites opérations foncières.

En conséquence, je vous propose :

- **DE CONSTATER** l'existence d'empiètements irréguliers du Domaine Public de la Route Territoriale n° 40 sur diverses parcelles privées sur le territoire de la commune de CARDU È TURGHJA au niveau du lieu-dit Tacana, du PR 33+300 au PR 34+800.
- **D'AUTORISER** le Président du Conseil exécutif de Corse à régulariser ces empiètements irréguliers, en menant toute procédure amiable d'acquisition foncière, d'échange d'emprises ou de conventionnement nécessaire et à signer tout acte y afférant, pour une valeur vénale des empiètements irréguliers fixée à 0,50 €/m².

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

ANNEXE N°1

Plan de situation des emprises irrégulières

AT401_RT40_CARDO_LD-Tacana



© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 8° 58' 03" E
Latitude : 41° 51' 11" N

ANNEXE N°2
Evaluations réalisées les 08 octobre 2022 et 17 février 2023 par
le Cabinet d'expertise mandaté par l'administration

1. Evaluation réalisée le 08 octobre 2022.
2. Evaluation réalisée le 17 février 2023.

Dossier : 230120 CARDO TORGIA CDC (rapport n°1)

RAPPORT D'EXPERTISE

PLAN DU RAPPORT

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION	3
II.	PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)	3
III.	ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE	3
IV.	CONDITIONS D'OCCUPATION	3
V.	REPERAGE DES BIENS EXPERTISES.....	4
VI.	URBANISME / ENVIRONNEMENT	5
VII.	COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX	6
VIII.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE.....	7
1)	Etude du marché immobilier et foncier local	7
2)	Éléments d'appréciation du bien en regard du marché.....	9

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

**COLLECTIVITÉ DE CORSE
SERVICE FONCIER
22, COURS GRANDVAL
BP 215
20187 AJACCIO CEDEX 1**

Mission : déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

**Commune de CARDO TORGIA
Parcelles cadastrées section B n°280-282-284**

Contexte et finalité du rapport : régularisation foncière

II. PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)

Il nous a été remis les documents suivants :

- **Plan cadastral des parcelles**
- **Carte IGN des lieux**
- **Vue satellite des lieux**
- **Cartographie patrimoine naturel des lieux**
- **Cartographie des feux de forêt**
- **Tableau parcellaire en vue d'une régularisation**

Aucune autre pièce ne nous a été communiquée par notre(s) requérants(s).
Aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

III. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE

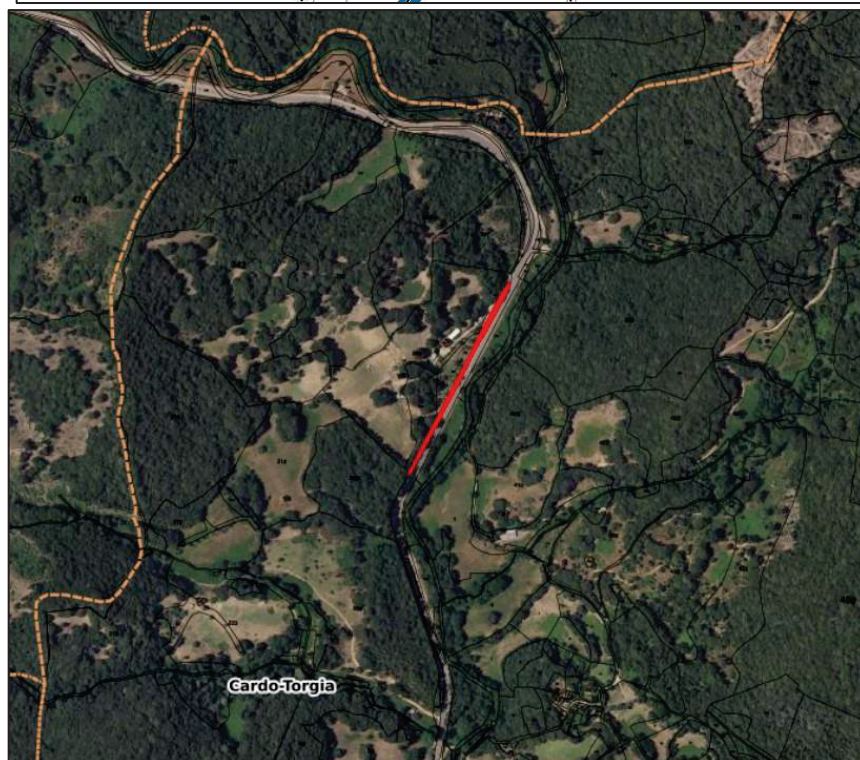
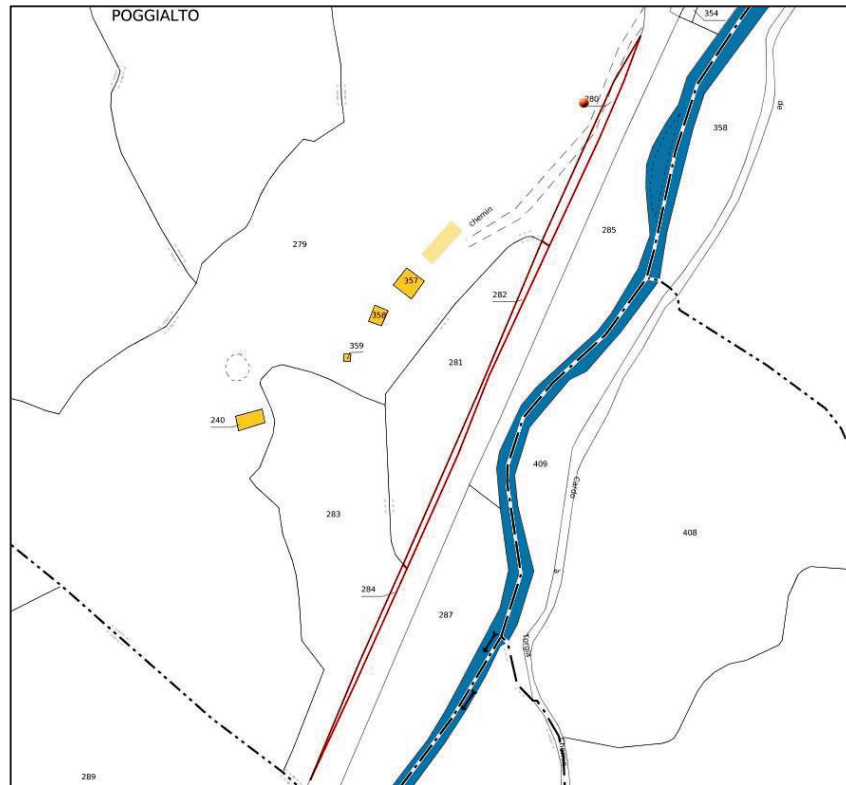
Aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Par conséquent, les désignations, compositions et destinations (usage) des immeubles expertisés et la qualité des propriétaires déclarés correspondent aux seules informations transmises par notre(s) requérant(s) et constatées in situ.

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Dans le cadre de cette étude, nous considérons lesdits biens comme libres de toute occupation.

V. REPERAGE DES BIENS EXPERTISES

Commune	Lieudit	Section	Numéro	Surface (m ²)
CARDO TORGIA	FONTANACCIA	B	280	130.00
	FONTANACCIA	B	282	210.00
	FONTANACCIA	B	284	31.00



VI. URBANISME / ENVIRONNEMENT

A la demande de notre requérant, aucune demande officielle n'a été effectuée auprès des services administratifs compétents en regard du temps de réponse de l'administration. Nous avons considéré ledit bien exempt de toutes prescriptions particulières pouvant impacter sa valeur vénale.

Il est ici rappelé que seul le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune renseigne de manière certaine les règles d'urbanisme applicables à un immeuble donné.

Cependant, selon les informations en notre possession et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme, nous pouvons indiquer que la commune **est soumise au Règlement National d'Urbanisme (urbanisation en continuité de l'existant)**

Parcelles situées en dehors des PAU, hors des ESA au PADDUC



Extrait du PADDUC

VII. COMPTE RENDU DE LA VISITE DES LIEUX

Parcelles de terre de forme étroite et longitudinale, bordant la voie publique (RT40), pentues pour partie et sans déclivité pour partie, complantées de prairie.



VIII. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

1) ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL

Notre étude de marché sur le secteur susvisé a été établie d'après les données récoltées dans le Fichier *Demandes de Valeur Foncière* (DVF : jeu de données sur les transactions immobilières produit par la Direction générale des finances publiques) complétées par des informations plus précises récoltées auprès des Notaires, Organisme tel la SAFER.....

A propos du fichier DVF, il convient de noter :

- La valeur foncière inclut les frais d'agence, s'ils sont à la charge du vendeur, l'éventuelle TVA mais exclut les frais d'agence, s'ils sont à la charge de l'acquéreur, les frais de notaires et la valeur des biens meubles stipulée dans l'acte de mutation.
- La surface réelle est la surface mesurée au sol entre les murs ou séparations et arrondie au mètre carré inférieur. Les surfaces des dépendances ne sont pas prises en compte. Elle peut différer selon les déclarations fiscales des propriétaires. Seules les surfaces « Carrez » sont certifiées par des tiers indépendants. Par conséquent, il convient d'être prudent sur les prix au m² annoncés des immeubles bâtis.
- La surface du terrain est la contenance cadastrale.

Date de la mutation	Nom de la commune	Nom de la voie de l'adresse	Section	Numéro	Valeur foncière (en €)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (en m ²)
15/12/2021	Urbalacone	CASANOVA	0C	0554	27 000.00 €		760
15/12/2021	Urbalacone	CASANOVA	0C	0018	27 000.00 €		2760
15/12/2021	Urbalacone	CASANOVA	0C	0019	27 000.00 €		8050
15/12/2021	Urbalacone	PISOLI	0C	0077	27 000.00 €		16616
15/12/2021	Urbalacone	PISOLI	0C	0075	27 000.00 €		635
15/12/2021	Urbalacone	PISOLI	0C	0076	27 000.00 €		7260
15/12/2021	Urbalacone	PISOLI	0C	0074	27 000.00 €		600
15/12/2021	Urbalacone	CASANOVA	0C	0020	27 000.00 €		638
15/12/2021	Urbalacone	CASANOVA	0C	0021	27 000.00 €		5930
15/12/2021	Urbalacone	PISOLI	0C	0079	27 000.00 €		34
15/12/2021	Urbalacone	PISOLI	0C	0080	27 000.00 €		40838
15/12/2021	Urbalacone	PISOLI	0C	0072	27 000.00 €		13139
15/12/2021	Urbalacone	PISOLI	0C	0081	27 000.00 €		3747
15/12/2021	Urbalacone	VALLICONE	0B	0484	27 000.00 €		4943
15/12/2021	Urbalacone	VALLICONE	0B	0485	27 000.00 €		1450
15/12/2021	Urbalacone	CAPIZZALI	0C	0247	27 000.00 €		1117
15/12/2021	Urbalacone	CAPIZZALI	0C	0246	27 000.00 €		3001
15/12/2021	Urbalacone	CAPIZZALI	0C	0245	27 000.00 €		310
15/12/2021	Urbalacone	VIGNA	0C	0253	27 000.00 €		663
15/12/2021	Urbalacone	VIGNA	0C	0254	27 000.00 €		2614
15/12/2021	Urbalacone	PRATE	0B	0325	27 000.00 €		1021
15/12/2021	Urbalacone	PRATE	0B	0325	27 000.00 €		3063
15/12/2021					27 000.00 €	0.23 €	119189

Date de la mutation	Nom de la commune	Nom de la voie de l'adresse	Section	Numéro	Valeur foncière (en €)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (en m ²)
07/12/2021	Zigliara	FORCIALE	0D	0284	1 500.00 €		5168
07/12/2021	Zigliara	FORCIALE	0D	0282	1 500.00 €		3446
07/12/2021					1 500.00 €	0.17 €	8614
24/11/2021	Urbalacone	PIEVE	0C	0303	8 920.00 €		584
24/11/2021	Urbalacone	PIEVE	0C	0305	8 920.00 €		11336
24/11/2021	Urbalacone	PIEVE	0C	0305	8 920.00 €		11336
24/11/2021	Urbalacone	PIEVE	0C	0306	8 920.00 €		847
24/11/2021	Urbalacone	PIEVE	0C	0304	8 920.00 €		2687
24/11/2021					8 920.00 €	0.33 €	26790
05/08/2020	Grosseto-Prugna	POGGIO	0C	1069	95 000.00 €	65.56 €	1449
13/02/2020	Grosseto-Prugna	ORTO DELLA NOCE	0D	0298	14 500.00 €	32.51 €	446
13/02/2020	Grosseto-Prugna	ORTO MAGGIORE	0D	0711	500.00 €	7.25 €	69
09/04/2019	Albitreccia	QUASTANA	0F	0206	2 800.00 €		410
09/04/2019	Albitreccia	QUASTANA	0F	0210	2 800.00 €		2036
09/04/2019	Albitreccia	QUASTANA	0F	0219	2 800.00 €		397
09/04/2019					2 800.00 €	0.98 €	2843
14/03/2019	Albitreccia	QUARCIETO	0D	0094	3 000.00 €		1087
14/03/2019	Albitreccia	QUARCIETO	0D	0093	3 000.00 €		28555
14/03/2019	Albitreccia	NOCIARELLI	0F	0170	3 000.00 €		1077
14/03/2019					3 000.00 €	0.10 €	30719
25/02/2019	Grosseto-Prugna	CHIOSA	0C	0641	1 000.00 €		117
25/02/2019	Grosseto-Prugna	CHIOSA	0C	0644	1 000.00 €		522
25/02/2019					1 000.00 €	1.56 €	639
19/10/2018	Grosseto-Prugna	PANICALELLO	0D	0714	11 000.00 €		2191
19/10/2018	Grosseto-Prugna	PANICALELLO	0D	0716	11 000.00 €		3699
19/10/2018	Grosseto-Prugna	PRUGNA MUCCHIETA	0D	0719	11 000.00 €		233
19/10/2018					11 000.00 €	1.80 €	6123
19/04/2018	Urbalacone	BUDETO	0A	0056	10 000.00 €		24790
19/04/2018	Urbalacone	CARABOZZOLI	0A	0057	10 000.00 €		14039
19/04/2018	Urbalacone	CARABOZZOLI	0A	0059	10 000.00 €		7351
19/04/2018	Urbalacone	CARABOZZOLI	0A	0058	10 000.00 €		25
19/04/2018	Urbalacone	CARABOZZOLI	0A	0060	10 000.00 €		13103
19/04/2018	Urbalacone	CEPPO	0A	0033	10 000.00 €		18952
19/04/2018	Urbalacone	CARABOZZOLI	0A	0061	10 000.00 €		2606
19/04/2018	Urbalacone	CEPPO	0A	0032	10 000.00 €		356
19/04/2018	Urbalacone	CHIOSELLA	0B	0202	10 000.00 €		220
19/04/2018	Urbalacone	VINACCIA	0A	0106	10 000.00 €		1209
19/04/2018	Urbalacone	CHIOSELLA	0C	0263	10 000.00 €		2400
19/04/2018	Urbalacone	CHIOSELLA	0C	0267	10 000.00 €		3877
19/04/2018	Urbalacone	ERBAJOLO	0C	0272	10 000.00 €		6922
19/04/2018	Urbalacone	ERBAJOLO	0C	0273	10 000.00 €		575
19/04/2018	Urbalacone	ERBAJOLO	0C	0270	10 000.00 €		5010
19/04/2018	Urbalacone	ERBAJOLO	0C	0271	10 000.00 €		1583
19/04/2018	Urbalacone	ERBAJOLO	0C	0279	10 000.00 €		27
19/04/2018	Urbalacone	ERBAJOLO	0C	0281	10 000.00 €		8980
19/04/2018	Urbalacone	ERBAJOLO	0C	0280	10 000.00 €		1393

Date de la mutation	Nom de la commune	Nom de la voie de l'adresse	Section	Numéro	Valeur foncière (en €)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (en m ²)
19/04/2018	Urbalacone	ERBAJOLO	0C	0282	10 000.00 €		571
19/04/2018					10 000.00 €	0.09 €	113989
17/10/2017	Albitreccia	CASA ALLA CHIESA	0E	0744	2 000.00 €		87
17/10/2017	Albitreccia	CACCHIONO	0E	0336	2 000.00 €		70
17/10/2017	Albitreccia	CACCHIONO	0E	0332	2 000.00 €		374
17/10/2017					2 000.00 €	3.77 €	531
17/12/2015	Zigliara	CALDANE	0D	0397	200.00 €		116
17/12/2015	Zigliara	CALDANE	0D	0394	200.00 €		7
17/12/2015					200.00 €	1.63 €	123

2) ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DU BIEN EN REGARD DU MARCHÉ

Les valeurs unitaires retenues (Prix au m²) émanent de l'étude de marché établie ci-dessus. Cependant, une adaptation des termes de comparaison s'avère nécessaire selon les :

Pour les immeubles non bâtis :

- Equipement de la parcelle (voirie, eau, électricité...etc.)
- Déclivité de la parcelle et nature des sols
- Éloignement des parties actuellement urbanisées
- Situation urbanistique
- Destination actuelle

Lieudit	Section	Numéro	Surface (m ²)	Prix unitaire (€/m ²)	Valeur en euros
FONTANACCIA	B	280	130.00	0.50 €	65.00 €
FONTANACCIA	B	282	210.00	0.50 €	105.00 €
FONTANACCIA	B	284	31.00	0.50 €	15.50 €
TOTAL					185.50 €

La validité de cette estimation est de six mois sous réserve que les conditions juridiques restent inchangées.

Dans l'hypothèse d'une vente, la valeur vénale arrêtée ci-dessus peut être augmentée ou diminuée d'un pourcentage oscillant autour de 5%.

Dossier : 220803 CARDO TORGIA CDC

RAPPORT D'EXPERTISE

- *Préambule* -

Dans le respect de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière 5^{ème} édition et selon les bases telles que définies par TEGOVA (Normes européennes d'évaluation), et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de valeur vénale ou de valeur locative.

✦ **NOTION DES VALEURS**

LA VALEUR VENALE DE MARCHÉ d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- enfin, l'absence de convenance personnelle (acquéreur particulier, acquéreur atypique...)

Il est ici rappelé que le prix de convenance est distinct de la valeur vénale de marché. La valeur de convenance traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans les circonstances spéciales qui fausse le jeu normal de la loi de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties est motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée). La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

✦ **LES SURFACES**

Les surfaces retenues dans le présent rapport peuvent être :

✦ **La Surface Habitable**

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

✦ **La Surface Pondérée**

La Surface Pondérée (SP) est égale à toutes les parties d'un logement après application d'un coefficient de pondération pour certaines surfaces.

Elle comprend la surface habitable et la pondération des :

- balcons-terrasses, loggias et jardins privatifs,
- sous-sols,
- parties mansardées (étage, combles, grenier...).

Elle ne comprend pas les locaux annexes indépendants :

- aire de stationnement,
- combles perdus.

✦ **La Surface développée hors œuvre pondérée (SDPHO)**

La SDPHO correspond à la somme des surfaces hors œuvre (c'est-à-dire murs périmétriques compris) des différents niveaux d'un bâtiment, affectés de coefficients de pondération proportionnels :

- soit à l'utilité de ces niveaux par rapport à celle d'un niveau courant (en cas d'estimation de la valeur vénale),
- soit à leur prix de revient (en cas d'évaluation du coût de construction ou de reconstruction).

✦ **LES METHODES D'ÉVALUATION UTILISEES**

Pour répondre à notre mission, nous utiliserons la(es) méthode(s) d'évaluations suivante(s) :

✦ **Évaluation par comparaison :**

Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparable à celle du produit expertisé.

Selon les cas, ces méthodes permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en attribuant un prix pour chaque composante à partir des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants.

Selon les types d'immeubles, les paramètres retenus pourront être la surface habitable, la surface utile, la surface pondérée, l'unité (parking, chambre, lit, fauteuil, etc.).

Aussi, si les termes de comparaison doivent porter sur des biens similaires, cette obligation peut être amplement assouplie (Jurisprudence constante de la Cour de Cassation), notamment pour les cas manifestes où il ne peut être trouvé de références portant exactement sur des biens ou droits similaires. En l'espèce, nous avons procédé à une pondération des termes de comparaison en prenant en considération les éléments intrinsèques des biens et droits immobiliers ci-après évalués.

✦ **Évaluation par capitalisation du revenu potentiel**

Cette méthode consiste à appliquer au revenu constaté un taux de capitalisation approprié.

En principe, il convient de s'en tenir au revenu brut qui seul peut être connu avec précision (loyer principal majoré des charges incombant au propriétaire et acquittées par le locataire).

Le taux de capitalisation se définit comme le rapport existant entre le revenu de l'immeuble et sa valeur vénale (non son prix de revient). Ce taux ne peut qu'être tiré de l'observation du marché immobilier local. Il peut être très élevé pour les immeubles vétustes et varie généralement en sens inverse de la classe de l'immeuble.

Pour les immeubles récents à loyer libre, le taux de capitalisation peut être de l'ordre de 4 à 9 %. Cette méthode, malgré les difficultés inhérentes à la détermination d'un taux de capitalisation approprié, est assez bien adaptée pour évaluer les immeubles loués et peut être utilisée à titre de recoupement.

✦ **Évaluation par valeur du sol + construction**

Elle consiste à reconstituer la valeur d'un immeuble à partir de ses éléments intrinsèques :

- la valeur des constructions après déduction de leur vétusté (Source : Editions CALLON 2019 Statistiques Nationales au m² de Plancher).
- la valeur du terrain d'assiette pouvant faire l'objet d'un abattement pour encombrement.

✦ **RÉSERVES CONCERNANT LES ELEMENTS D'APPRECIATION**

Les conclusions retenues dans le présent rapport tiennent compte :

- de la situation et de l'emplacement du bien étudié,
- des caractéristiques, de la configuration et de l'état du bien étudié,
- de l'état du marché immobilier et foncier.

Cependant, pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s),
- Tout document relatif à l'urbanisme,
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s),
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours,
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art,
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés,
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information annexés au présent rapport (*voir paragraphe « Pièces remises par notre requérant »*), la responsabilité du Cabinet ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative, la destination des immeubles évalués ou encore la conformité au permis de construire des immeubles ci-après évalués,
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par une demande de certificat de mesurage (ordre de mission distinct).

✦ **RÉSERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION**

Il ne rentre pas dans les compétences normales de l'Expert en évaluation immobilière d'apprécier de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices (présence d'amiante, termites, plomb dans les peintures, conformité du système d'assainissement...etc.) S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

✦ **CONFLIT D'INTERET**

Le cabinet a effectué le présent rapport en toute impartialité. Il ne peut lui être opposé aucun conflit d'intérêt pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés. La rémunération perçue par le cabinet DOLESI pour le présent rapport est indépendante des conclusions qui y sont livrées.

✦ **DATE ET LIMITE DU RAPPORT**

Les valeurs annoncées dans le présent rapport ne sauraient engager l'avenir. Le présent rapport n'est valable qu'aux fins exprimées au moment où l'étude nous a été demandée. Ces valeurs ont été déterminées à partir des documents qui nous ont été communiqués et qui sont considérés comme exacts et sincères, notre mission n'impliquant en aucun cas la vérification de ces documents.

PLAN DU RAPPORT

I.	REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION.....	6
II.	PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S).....	6
III.	ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE	6
IV.	CONDITIONS D'OCCUPATION	6
V.	REPERAGE DES BIENS EXPERTISES.....	7
VIII.	URBANISME / ENVIRONNEMENT.....	19
IX.	ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE.....	21
1)	Etude du marché immobilier et foncier local	21
2)	Application des méthodes d'évaluation	23

I. REQUERANT(S)- OBJET DE LA MISSION

Nous _____, Expert foncier et immobilier près la Cour d'Appel de BASTIA, avons été requis par :

COLLECTIVITÉ DE CORSE
Service Foncier
22, Cours Grandval
20187 AJACCIO CEDEX 1

Avec pour mission de déterminer la valeur vénale des biens et droits immobiliers ci-après désigné :

Contexte et finalité du rapport : Etude Route

II. PIECES REMISES PAR NOTRE(S) REQUERANT(S)

Il nous a été remis les documents suivants :

Etat et Plan Parcellaire établis par le Cabinet

Le présent rapport a été établi selon ses dires et informations obtenues au cours d'entretien ou de la visite des lieux. Aucune autre servitude ou obligation que celles citées dans ce rapport n'a été portée à notre connaissance.

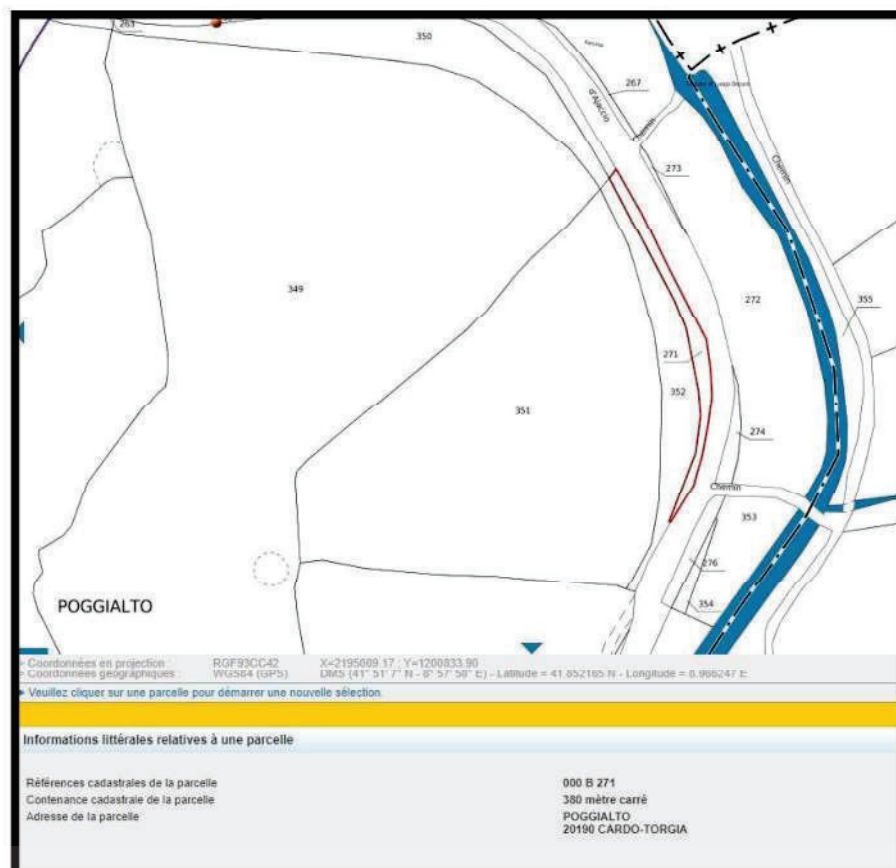
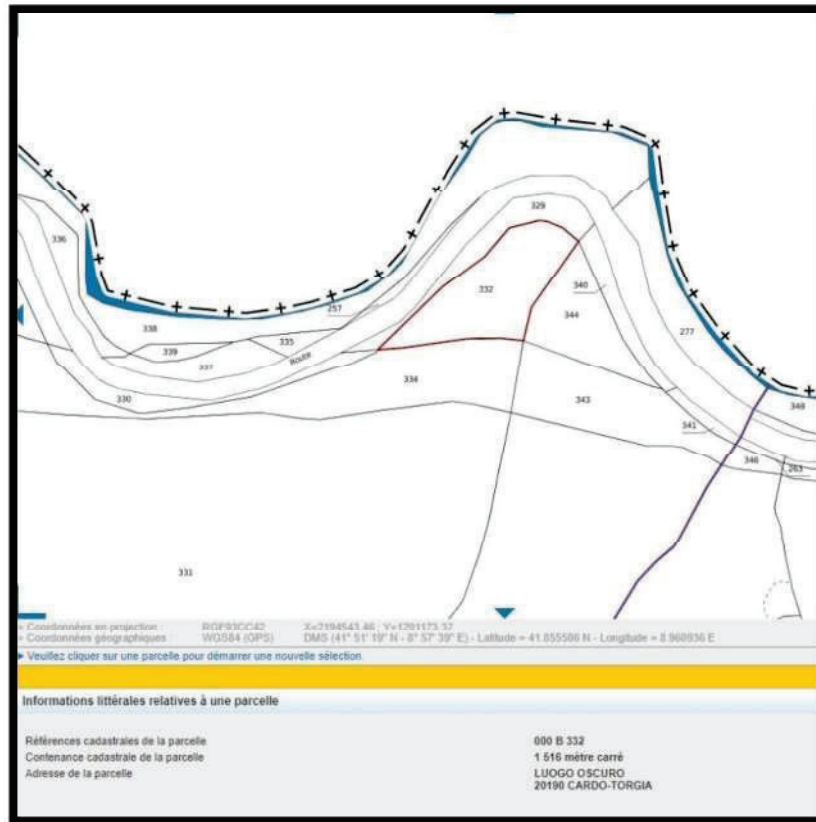
III. ORIGINE DE PROPRIETE / SITUATION JURIDIQUE

Aucun titre de propriété ne nous a été communiqué. Par conséquent, les désignations, compositions et destinations (usage) des immeubles expertisés et la qualité des propriétaires déclarés correspondent aux seules informations transmises par notre(s) requérant(s) et constatées in situ.

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Dans le cadre de cette étude, nous considérons ledit bien comme libre de toute occupation.

V. REPERAGE DES BIENS EXPERTISES



Références de la parcelle 000 B 331

Référence cadastrale de la parcelle

000 B 331

Contenance cadastrale

28 554 mètres carrés

Adresse

**LUOGO OSCURO
20190 CARDO-TORGIA****Références de la parcelle 000 B 342**

Référence cadastrale de la parcelle

000 B 342

Contenance cadastrale

52 708 mètres carrés

Adresse

**PIATTONI
20190 CARDO-TORGIA****Références de la parcelle 000 B 345**

Référence cadastrale de la parcelle

000 B 345

Contenance cadastrale

5 732 mètres carrés

Adresse

**LUOGO OSCURO
20190 CARDO-TORGIA****Références de la parcelle 000 B 349**

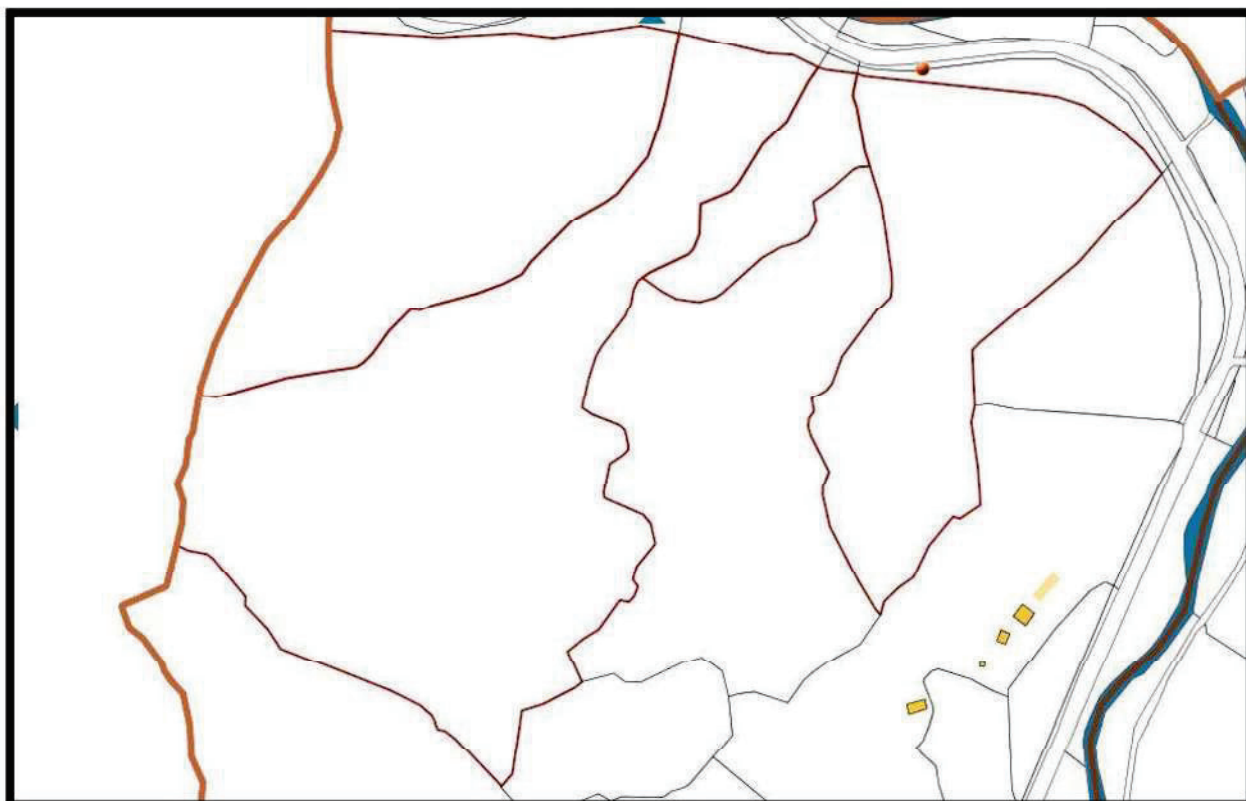
Référence cadastrale de la parcelle

000 B 349

Contenance cadastrale

26 278 mètres carrés

Adresse

**POGGIALTO
20190 CARDO-TORGIA**

Références de la parcelle 000 B 343

Référence cadastrale de la parcelle

000 B 343

Contenance cadastrale

1 085 mètres carrés

Adresse

**PIATTONE
20190 CARDO-TORGIA****Références de la parcelle 000 B 345**

Référence cadastrale de la parcelle

000 B 345

Contenance cadastrale

5 732 mètres carrés

Adresse

**LUOGO OSCURO
20190 CARDO-TORGIA****Références de la parcelle 000 B 269**

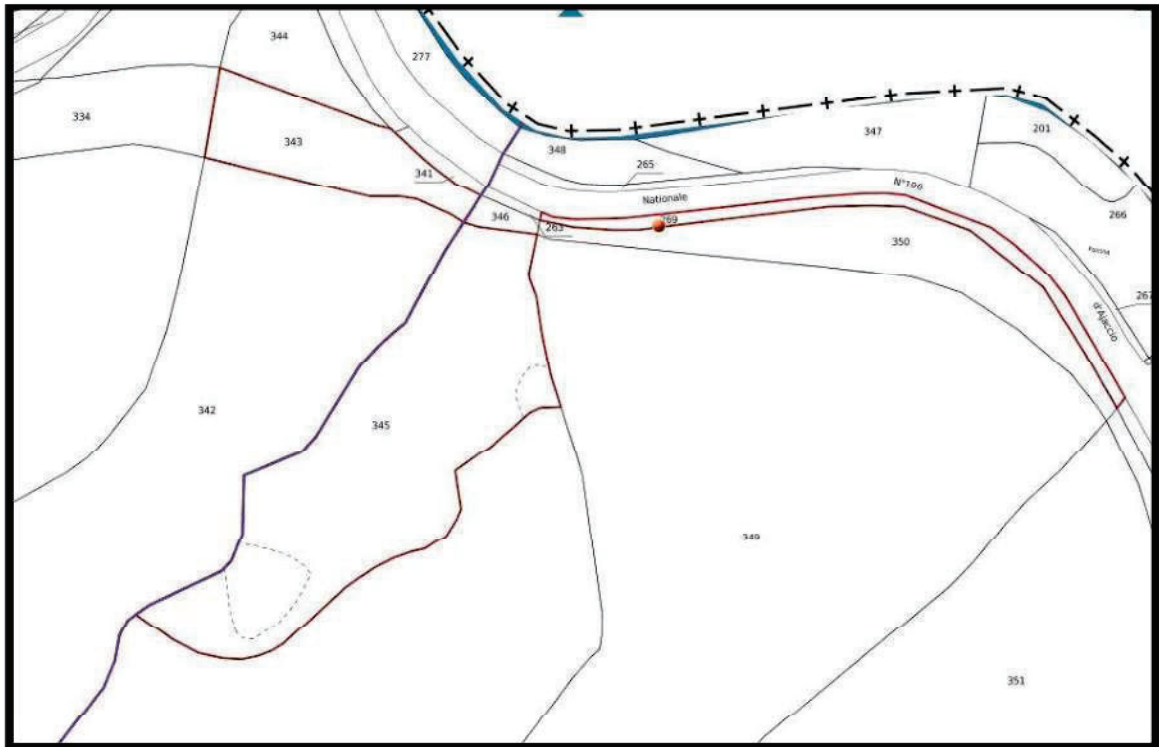
Référence cadastrale de la parcelle

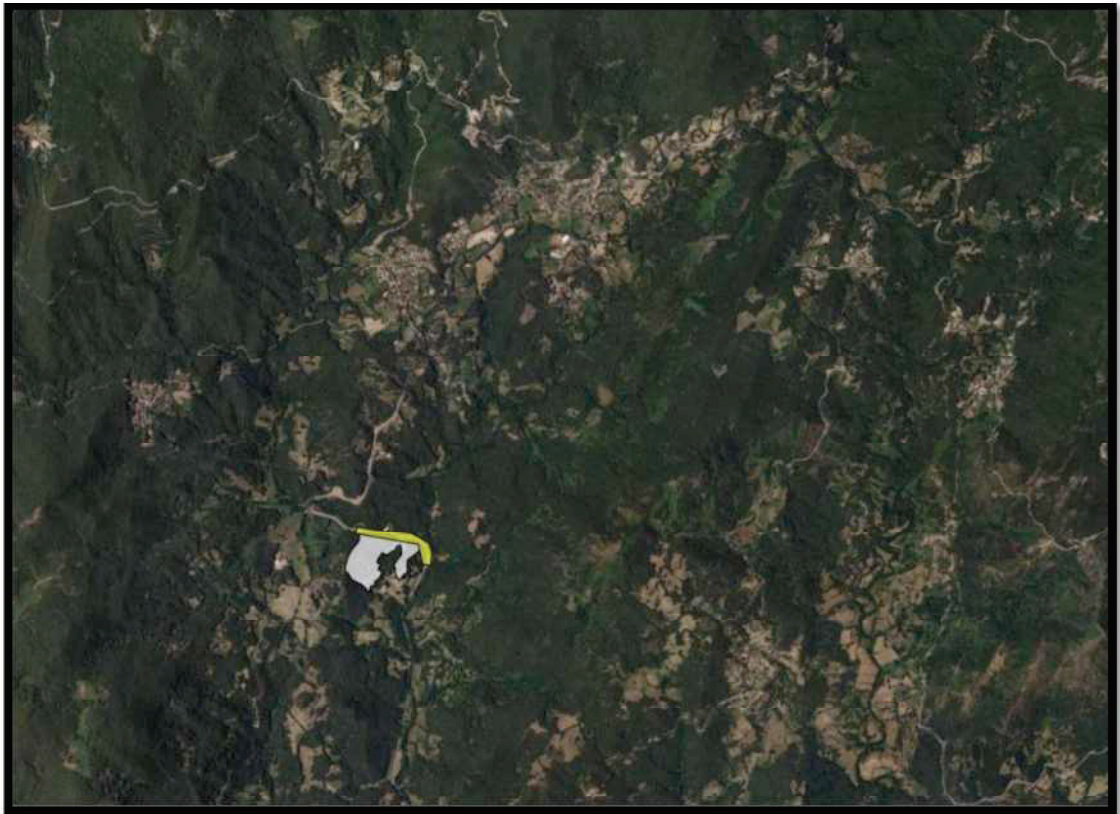
000 B 269

Contenance cadastrale

720 mètres carrés

Adresse

**POGGIALTO
20190 CARDO-TORGIA**



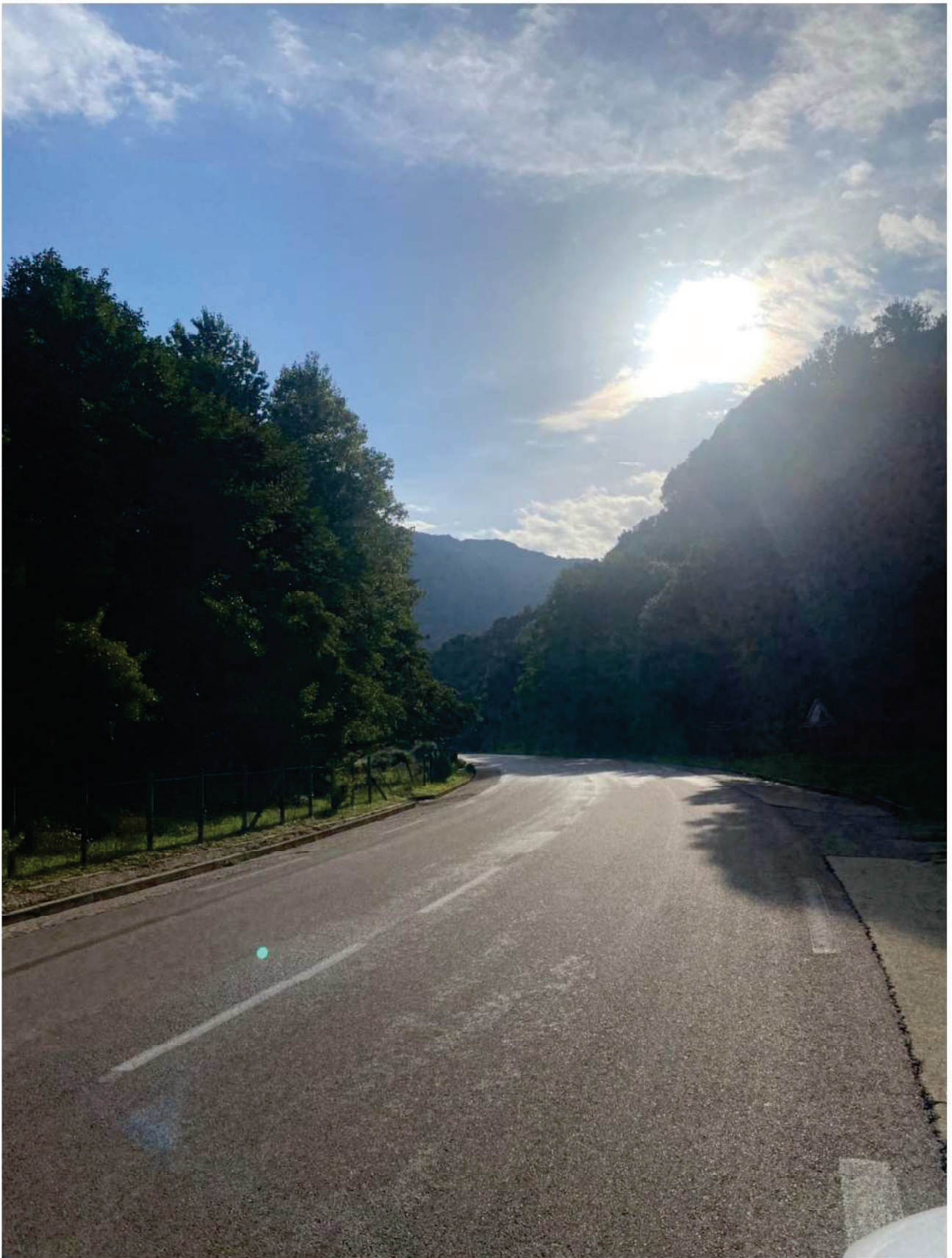
VI.

VII. *Figure 1: Vue satellite large des biens*





















Notons ici que certaines des parcelles sont clôturées.

VIII. URBANISME / ENVIRONNEMENT

Il est ici rappelé que seul le Certificat d'Urbanisme délivré par la commune renseigne de manière certaine les règles d'urbanisme applicables à un immeuble donné.

Selon les informations en notre possession et sous toutes réserves d'obtention d'un certificat d'urbanisme qui a seule capacité à indiquer de manière certaine les dispositions d'urbanisme applicables sur les biens susvisés, nous pouvons indiquer que la commune de Cardo est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Section	Numéro	Surface	Commune	Adresse	Type et désignation du bien	Urbanisme	Emprise m2 (Dossier CT)
B	269	720,00 m ²	Cardo-Torgia	POGGIALTO	Parcelle de terre	RNU	E1= 292 et E2= 128
B	271	380,00 m ²	Cardo-Torgia	POGGIALTO	Parcelle de terre	RNU	120
B	331	28 554,00 m ²	Cardo-Torgia	LUOGO OSCURO	Parcelle de terre	RNU	E1 =62 et E2 =75
B	332	1 516,00 m ²	Cardo-Torgia	LUOGO OSCURO	Parcelle de terre	RNU	36
B	342	52 708,00 m ²	Cardo-Torgia	LUOGO OSCURO	Parcelle de terre	RNU	E1= 18 et E2 =187
B	343	1 085,00 m ²	Cardo-Torgia	LUOGO OSCURO	Parcelle de terre	RNU	1085
B	345	5 732,00 m ²	Cardo-Torgia	POGGIALTO	Parcelle de terre	RNU	74
B	349	26 278,00 m ²	Cardo-Torgia	POGGIALTO	Parcelle de terre	RNU	870



Figure 2 Extrait PADDUC

IX. ESTIMATION DE LA VALEUR VENALE

1) ETUDE DU MARCHÉ IMMOBILIER ET FONCIER LOCAL

Notre étude de marché sur le secteur susvisé a été établie d'après :

- Les données récoltées dans le Fichier *Demandes de Valeur Foncière* (DVF : jeu de données sur les transactions immobilières produit par la Direction générale des finances publiques)
- Les informations obtenues auprès des Études Notariales (Fichier PERVAL)
- Les indicateurs d'organisme tel que la SAFER
-

Numéro	Date de la mutation	Nom de la commune	Nom de la voie de l'adresse	Section	Numéro	Valeur foncière (en €)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (en m ²)
2a	21/07/2014	Albitreccia	CAMPO TONDO	0F	138			32278
2b	21/07/2014	Albitreccia	CIRA	0F	127			9351
2c	21/07/2014	Albitreccia	CIRA	0F	126			2531
2d	21/07/2014	Albitreccia	CAMPO TONDO	0F	134			1650
2e	21/07/2014	Albitreccia	CIRA	0F	128			9894
2f	21/07/2014	Albitreccia	CAMPO TONDO	0F	133			4340
2g	21/07/2014	Albitreccia	CAMPO TONDO	0F	136			18554
2h	21/07/2014	Albitreccia	CAMPO TONDO	0F	135			40610
2i	21/07/2014	Albitreccia	CAMPO TONDO	0F	132			3575
2j	21/07/2014	Albitreccia	CIRA	0F	130			15890
2k	21/07/2014	Albitreccia	CAMPO TONDO	0F	131			2338
2l	21/07/2014	Albitreccia	CIRA	0F	129			373
2	21/07/2014					100 000,00 €	0,71 €	141384
3a	28/08/2014	Urbalacone	CARDICZIONE	0C	127			2840
3b	28/08/2014	Urbalacone	CARDICZIONE	0C	129			4467
3c	28/08/2014	Urbalacone	CARDICZIONE	0C	130			16
3d	28/08/2014	Urbalacone	CARDICZIONE	0C	131			577
3e	28/08/2014	Urbalacone	CARDICZIONE	0C	128			3720
3	28/08/2014					2 000,00 €	0,17 €	11620
4a	01/12/2014	Albitreccia	FOCE	0E	531			1381
4b	01/12/2014	Albitreccia	FOCE	0E	532			1046
4	01/12/2014					650,00 €	0,27 €	2427
6	25/11/2014	Albitreccia	QUASTANA	0F	207	100,00 €	0,11 €	916

Numéro	Date de la mutation	Nom de la commune	Nom de la voie de l'adresse	Section	Numéro	Valeur foncière (en €)	Prix unitaire (€/m ²)	Surface du terrain (en m ²)
8a	17/12/2015	Zigliara	CALDANE	0D	397			116
8b	17/12/2015	Zigliara	CALDANE	0D	394			7
8	17/12/2015					200,00 €	1,63 €	123
10a	19/10/2018	Grosseto-Prugna	PANICALELLO	0D	714			2191
10b	19/10/2018	Grosseto-Prugna	PANICALELLO	0D	716			3699
10c	19/10/2018	Grosseto-Prugna	PRUGNA MUCCHIETA	0D	719			233
10	19/10/2018					11 000,00 €	1,80 €	6123
12a	09/04/2019	Albitreccia	QUASTANA	0F	206			410
12b	09/04/2019	Albitreccia	QUASTANA	0F	210			2036
12c	09/04/2019	Albitreccia	QUASTANA	0F	219			397
12	09/04/2019					2 800,00 €	0,98 €	2843
13	13/02/2020	Grosseto-Prugna	ORTO DELLA NOCE	0D	298	14 500,00 €	32,51 €	446
14	13/02/2020	Grosseto-Prugna	ORTO MAGGIORE	0D	711	500,00 €	7,25 €	69

Les valeurs unitaires retenues (Prix au m²) émanent de l'étude de marché établie ci-dessus). Cependant, une adaptation des termes de comparaison s'avère nécessaire selon les :

- Equipement de la parcelle (voirie, eau, électricité...etc)
- Déclivité de la parcelle et nature des sols
- Éloignement des parties actuellement urbanisées

2) APPLICATION DES METHODES D'ÉVALUATION

Section	Numéro	Contenance totale	Emprise m2	Emprise m2 évaluée	Prix unitaire	
B	269	720,00 m ²	E1= 292 et E2= 128	420,00 m ²	0,50 €	210,00 €
B	271	380,00 m ²	120	120,00 m ²	0,50 €	60,00 €
B	331	28 554,00 m ²	E1 =62 et E2 =75	137,00 m ²	0,50 €	68,50 €
B	332	1 516,00 m ²	36	36,00 m ²	0,50 €	18,00 €
B	342	52 708,00 m ²	E1= 18 et E2 =187	205,00 m ²	0,50 €	102,50 €
B	343	1 085,00 m ²	1085	1 085,00 m ²	0,50 €	542,50 €
B	345	5 732,00 m ²	74	74,00 m ²	0,50 €	37,00 €
B	349	26 278,00 m ²	870	870,00 m ²	0,50 €	435,00 €

La validité de cette estimation est de six mois sous réserve que les conditions juridiques restent inchangées.

Dans l'hypothèse d'une vente, la valeur vénale arrêtée ci-dessus peut être augmentée ou diminuée d'un pourcentage oscillant autour de 5%.

ANNEXE N°3
Promesses de vente

PROMESSE DE VENTE



Les soussignés:



promettent par les présentes et s'engagent à vendre

Désignation de l'immeuble

CARDU È TORGHJA									
Référence cadastrale					Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m ²		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²
B	349	CHVER	POGGIALTO	26 278		870			25 408
Total en m²						870			

Conditions d'indemnisation

CARDU È TORGHJA			
Référence cadastrale : Section : B N° : 349 - POGGIALTO			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 870.00 m ² =	435.00 €
Total général :		435.00 €	

Promesse de vente
Référence propriété : AT401 – P03

Les présentes sont acceptées aux conditions suivantes :

- 1- **La cession** de l'emprise sur la propriété des ayants droit désignés en 1^{ère} page est **consentie au profit de LA COLLECTIVITE DE CORSE** - 22 Cours Grandval – BP 215 - 20187 AJACCIO Cedex 1 **et acceptée moyennant le versement de la somme de : 435,00 €, soit QUATRE CENT TRENTE-CINQ EUROS, aux conditions indiquées dans l'offre d'indemnisation ci-annexée.**

Cette somme sera payée au plus tard après que l'acte de cession aura satisfait aux formalités de publicité foncière effectuées auprès du Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio selon les règles de la comptabilité publique. Il est précisé ici que le délai actuel de publication d'un acte au Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio est de douze mois environ à partir de la date de dépôt de tout document à publier.

Par ailleurs, ce versement interviendra à condition que l'ayant droit ait satisfait à la délivrance des documents nécessaires au paiement de l'indemnité (RIB et procuration s'il y a lieu).

- 2- La présente promesse de vente sera valable douze mois à compter de sa signature par le ou les propriétaires. Pendant cette période, les immeubles désignés au tableau ci-avant ne pourront être ni aliénés ni hypothéqués. Ils ne supporteront pas de nouvelles servitudes, ne feront pas l'objet d'un contrat locatif ni, le cas échéant, de son renouvellement.
- 3- Cette cession est consentie à la **COLLECTIVITE DE CORSE** sous les charges et conditions ordinaires et de droit des cessions amiables. La réalisation de cette promesse de vente sera constatée, selon le cas, par acte dressé en la forme administrative ou notariée.
- 4- Les frais annexes seront supportés par l'Administration.
- 5- L'Administration, et toute personne physique ou morale intervenant pour le compte de celle-ci, est autorisée à prendre possession du ou des immeubles et à en disposer en toute propriété, un mois après le paiement ou la consignation de la somme due. Cependant, si l'ayant droit accordait à l'Administration une autorisation de prise de possession anticipée du ou des immeubles, l'entrée en jouissance interviendrait à la date de la signature de ce document.

Sous réserve des conditions énoncées dans l'offre d'indemnisation

Fait à Bastia

Le 18/03/2024

Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé"

Lu et Approuvé



PROMESSE DE VENTE



Les soussignés:



promettent par les présentes et s'engagent à vendre

Désignation de l'immeuble

Commune de CARDU È TORGHJA									
Sect.	N°	Référence cadastrale			Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
		Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m ²		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²
B	280		FONTANACCIA	130	1		130		0
B	282		FONTANACCIA	210	1		210		0
B	284		FONTANACCIA	31	1		31		0
B	331	CHVER	LUOGO OSCURO	28 554	1		62		28 417
					2		75		28 417
B	332	CHVER	LUOGO OSCURO	1 516	1		36		1 480
B	345	TERRE	LUOGO OSCURO	5 732	1		74		5 658
Total en m²							618		

Conditions d'indemnisation

Commune de CARDU È TORGHJA			
Référence cadastrale : Section : B N° 280 – FONTANACCIA			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 130.00 m ² =	65.00 €
Référence cadastrale : Section : B N° 282 – FONTANACCIA			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 210.00 m ² =	105.00 €
Référence cadastrale : Section : B N° 284 – FONTANACCIA			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 31.00 m ² =	15.50 €
Référence cadastrale : Section : B N° 331 – LUOGO OSCURO			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 62.00 m ² =	31.00 €
Référence cadastrale : Section : B N° 331 – LUOGO OSCURO			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 75.00 m ² =	37.50 €
Référence cadastrale : Section : B N° : 332 – LUOGO OSCURO			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 36.00 m ² =	18.00 €
Référence cadastrale : Section : B N° : 345 – LUOGO OSCURO			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 74.00 m ² =	37.00 €
Total général :			309.00 €

Promesse de vente
Référence propriété : AT401 - 00001

Les présentes sont acceptées aux conditions suivantes :

- 1- **La cession** de l'emprise sur la propriété des ayants droit désignés en 1^{ère} page est **consentie au profit de LA COLLECTIVITE DE CORSE** - 22 Cours Grandval - BP 215 - 20187 AJACCIO Cedex 1 **et acceptée moyennant le versement de la somme de : 309,00 €, soit TROIS CENT NEUF EUROS aux conditions indiquées dans l'offre d'indemnisation ci-annexée.**

Cette somme sera payée au plus tard après que l'acte de cession aura satisfait aux formalités de publicité foncière effectuées auprès du Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio selon les règles de la comptabilité publique. Il est précisé ici que le délai actuel de publication d'un acte au Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio est de douze mois environ à partir de la date de dépôt de tout document à publier.

Par ailleurs, ce versement interviendra à condition que l'ayant droit ait satisfait à la délivrance des documents nécessaires au paiement de l'indemnité (RIB et procuration s'il y a lieu).

- 2- La présente promesse de vente sera valable douze mois à compter de sa signature par le ou les propriétaires. Pendant cette période, les immeubles désignés au tableau ci-avant ne pourront être ni aliénés ni hypothéqués. Ils ne supporteront pas de nouvelles servitudes, ne feront pas l'objet d'un contrat locatif ni, le cas échéant, de son renouvellement.
- 3- Cette cession est consentie à la **COLLECTIVITE DE CORSE** sous les charges et conditions ordinaires et de droit des cessions amiables. La réalisation de cette promesse de vente sera constatée, selon le cas, par acte dressé en la forme administrative ou notariée.
- 4- Les frais annexes seront supportés par l'Administration.
- 5- L'Administration, et toute personne physique ou morale intervenant pour le compte de celle-ci, est autorisée à prendre possession du ou des immeubles et à en disposer en toute propriété, un mois après le paiement ou la consignation de la somme due. Cependant, si l'ayant droit accordait à l'Administration une autorisation de prise de possession anticipée du ou des immeubles, l'entrée en jouissance interviendrait à la date de la signature de ce document.

Fait à *Grosseto*

Le *1^{er}* *Octobre 2023*

Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé"

Lu et approuvé

PROMESSE DE VENTE

Le soussigné :

promet par les présentes et s'engage à vendre

Désignation de l'immeuble

Commune de CARDU È TORGHJA									
Référence cadastrale					Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m ²		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²
B	342	CHVER	PIATTONE	52 708	1	187		52 503	
					2	18		52 503	
B	343	CHVER	PIATTONE	1 085	1	1 085		0	
Total en m²						1 290			

Conditions d'indemnisation

CARDU È TORGHJA			
Référence cadastrale : Section : B N° 342 – PIATTONE			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 187.00 m ² =	93.50 €
Référence cadastrale : Section : B N° 342 – PIATTONE			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 18.00 m ² =	9.00 €
Référence cadastrale : Section : B N° 343 – PIATTONE			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 1 085.00 m ² =	542.50 €
Total général :			645.00 €

Promesse de vente

Référence propriété : AT401 - 00002

Les présentes sont acceptées aux conditions suivantes :

- 1- **La cession** de l'emprise sur la propriété de l'ayant droit désigné en 1^{ère} page est **consentie au profit de LA COLLECTIVITE DE CORSE** - 22 Cours Grandval – BP 215 - 20187 AJACCIO Cedex 1 **et acceptée moyennant le versement de la somme de : 645,00 €, soit SIX CENT QUARANTE-CINQ EUROS aux conditions indiquées dans l'offre d'indemnisation ci-annexée.**

Cette somme sera payée au plus tard après que l'acte de cession aura satisfait aux formalités de publicité foncière effectuées auprès du Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio selon les règles de la comptabilité publique. Il est précisé ici que le délai actuel de publication d'un acte au Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio est de douze mois environ à partir de la date de dépôt de tout document à publier.

Par ailleurs, ce versement interviendra à condition que l'ayant droit ait satisfait à la délivrance des documents nécessaires au paiement de l'indemnité (RIB et procuration s'il y a lieu).

- 2- La présente promesse de vente sera valable douze mois à compter de sa signature par le ou les propriétaires. Pendant cette période, les immeubles désignés au tableau ci-avant ne pourront être ni aliénés ni hypothéqués. Ils ne supporteront pas de nouvelles servitudes, ne feront pas l'objet d'un contrat locatif ni, le cas échéant, de son renouvellement.
- 3- Cette cession est consentie à la **COLLECTIVITE DE CORSE** sous les charges et conditions ordinaires et de droit des cessions amiables. La réalisation de cette promesse de vente sera constatée, selon le cas, par acte dressé en la forme administrative ou notariée.
- 4- Les frais annexes seront supportés par l'Administration.
- 5- L'Administration, et toute personne physique ou morale intervenant pour le compte de celle-ci, est autorisée à prendre possession du ou des immeubles et à en disposer en toute propriété, un mois après le paiement ou la consignation de la somme due. Cependant, si l'ayant droit accordait à l'Administration une autorisation de prise de possession anticipée du ou des immeubles, l'entrée en jouissance interviendrait à la date de la signature de ce document.

Fait à *Grosseto*

Le *1^{er} Octobre 2013*

Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé"

Lu et approuvé



PROMESSE DE VENTE



Les soussignés:



promettent par les présentes et s'engagent à vendre

Désignation de l'immeuble

Commune de CARDU È TORGHJA									
Référence cadastrale					Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m ²		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²
B	280		FONTANACCIA	130	1	130			0
B	282		FONTANACCIA	210	1	210			0
B	284		FONTANACCIA	31	1	31			0
B	331	CHVER	LUOGO OSCURO	28 554	1	62		28 417	
					2	75		28 417	
B	332	CHVER	LUOGO OSCURO	1 516	1	36		1 480	
B	345	TERRE	LUOGO OSCURO	5 732	1	74		5 658	
Total en m²						618			

Conditions d'indemnisation

Commune de CARDU È TORGHJA			
Référence cadastrale : Section : B N° 280 – FONTANACCIA			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 130.00 m ² =	65.00 €
Référence cadastrale : Section : B N° 282 – FONTANACCIA			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 210.00 m ² =	105.00 €
Référence cadastrale : Section : B N° 284 – FONTANACCIA			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 31.00 m ² =	15.50 €
Référence cadastrale : Section : B N° 331 – LUOGO OSCURO			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 62.00 m ² =	31.00 €
Référence cadastrale : Section : B N° 331 – LUOGO OSCURO			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 75.00 m ² =	37.50 €
Référence cadastrale : Section : B N° : 332 – LUOGO OSCURO			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 36.00 m ² =	18.00 €
Référence cadastrale : Section : B N° : 345 – LUOGO OSCURO			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 74.00 m ² =	37.00 €
Total général :			309.00 €

Promesse de vente

Référence propriété : AT401 - 00001

Les présentes sont acceptées aux conditions suivantes :

- 1- **La cession** de l'emprise sur la propriété des ayants droit désignés en 1^{ère} page est **consentie au profit de LA COLLECTIVITE DE CORSE** - 22 Cours Grandval – BP 215 - 20187 AJACCIO Cedex 1 **et acceptée moyennant le versement de la somme de : 309,00 €, soit TROIS CENT NEUF EUROS aux conditions indiquées dans l'offre d'indemnisation ci-annexée.**

Cette somme sera payée au plus tard après que l'acte de cession aura satisfait aux formalités de publicité foncière effectuées auprès du Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio selon les règles de la comptabilité publique. Il est précisé ici que le délai actuel de publication d'un acte au Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio est de douze mois environ à partir de la date de dépôt de tout document à publier.

Par ailleurs, ce versement interviendra à condition que l'ayant droit ait satisfait à la délivrance des documents nécessaires au paiement de l'indemnité (RIB et procuration s'il y a lieu).

- 2- La présente promesse de vente sera valable douze mois à compter de sa signature par le ou les propriétaires. Pendant cette période, les immeubles désignés au tableau ci-avant ne pourront être ni aliénés ni hypothéqués. Ils ne supporteront pas de nouvelles servitudes, ne feront pas l'objet d'un contrat locatif ni, le cas échéant, de son renouvellement.
- 3- Cette cession est consentie à la **COLLECTIVITE DE CORSE** sous les charges et conditions ordinaires et de droit des cessions amiables. La réalisation de cette promesse de vente sera constatée, selon le cas, par acte dressé en la forme administrative ou notariée.
- 4- Les frais annexes seront supportés par l'Administration.
- 5- L'Administration, et toute personne physique ou morale intervenant pour le compte de celle-ci, est autorisée à prendre possession du ou des immeubles et à en disposer en toute propriété, un mois après le paiement ou la consignation de la somme due. Cependant, si l'ayant droit accordait à l'Administration une autorisation de prise de possession anticipée du ou des immeubles, l'entrée en jouissance interviendrait à la date de la signature de ce document.

Fait à *Crosseto*

Le *1er* Octobre 2023

Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé"

Lu et approuvé



PROMESSE DE VENTE



Les soussignés:



promettent par les présentes et s'engagent à vendre

Désignation de l'immeuble

CARDU È TORGHJA									
Référence cadastrale					Numéro du plan	Acquisition		Non acquis	
Sect.	N°	Nature	Lieu-dit ou Rue	Surf m ²		N°	Empr.m ²	N°	Surf. m ²
B	349	CHVER	POGGIALTO	26 278		870			25 408
Total en m²						870			

Conditions d'indemnisation

CARDU È TORGHJA			
Référence cadastrale : Section : B N° : 349 - POGGIALTO			
	Valeur vénale /m ²	Surface en m ²	Total
	0.50 €	x 870.00 m ² =	435.00 €
Total général :		435.00 €	

Promesse de vente

Référence propriété : AT401 - P03

Les présentes sont acceptées aux conditions suivantes :

- 1- **La cession** de l'emprise sur la propriété des ayants droit désignés en 1^{ère} page est **consentie au profit de LA COLLECTIVITE DE CORSE** - 22 Cours Grandval – BP 215 - 20187 AJACCIO Cedex 1 **et acceptée moyennant le versement de la somme de : 435,00 €, soit QUATRE CENT TRENTE-CINQ EUROS, aux conditions indiquées dans l'offre d'indemnisation ci-annexée.**

Cette somme sera payée au plus tard après que l'acte de cession aura satisfait aux formalités de publicité foncière effectuées auprès du Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio selon les règles de la comptabilité publique. Il est précisé ici que le délai actuel de publication d'un acte au Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio est de douze mois environ à partir de la date de dépôt de tout document à publier.

Par ailleurs, ce versement interviendra à condition que l'ayant droit ait satisfait à la délivrance des documents nécessaires au paiement de l'indemnité (RIB et procuration s'il y a lieu).

- 2- La présente promesse de vente sera valable douze mois à compter de sa signature par le ou les propriétaires. Pendant cette période, les immeubles désignés au tableau ci-avant ne pourront être ni aliénés ni hypothéqués. Ils ne supporteront pas de nouvelles servitudes, ne feront pas l'objet d'un contrat locatif ni, le cas échéant, de son renouvellement.
- 3- Cette cession est consentie à la **COLLECTIVITE DE CORSE** sous les charges et conditions ordinaires et de droit des cessions amiables. La réalisation de cette promesse de vente sera constatée, selon le cas, par acte dressé en la forme administrative ou notariée.
- 4- Les frais annexes seront supportés par l'Administration.
- 5- L'Administration, et toute personne physique ou morale intervenant pour le compte de celle-ci, est autorisée à prendre possession du ou des immeubles et à en disposer en toute propriété, un mois après le paiement ou la consignation de la somme due. Cependant, si l'ayant droit accordait à l'Administration une autorisation de prise de possession anticipée du ou des immeubles, l'entrée en jouissance interviendrait à la date de la signature de ce document.

Fait à Bastia *Lu et approuvé* Le 18/03/2024

Faire précéder la signature de la mention "Lu et approuvé"
Sous réserve des conditions énoncées dans l'offre d'indemnisation

