

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE CORSE

JEUDI 03 OCTOBRE 2024

| | |
|--------------|---------------------|
| DELIBERATION | N°05/03-10-2024/413 |
|--------------|---------------------|

| | | |
|---|---|----|
| Nombre total de Membres Titulaires | : | 40 |
| Nombre de Membres Titulaires en exercice | : | 40 |
| Quorum | : | 21 |
| Nombre de Membres Elus Titulaires présents | : | 21 |
| Nombre de Membres Elus Titulaires ayant donné pouvoir | : | 19 |
| Nombre de votants | : | 40 |
| Adoption | : | 40 |

Membres Elus Titulaires ayant pris part au vote : Mmes, MM.

ABELI Eric, ALBERTINI Jean-Louis, BALDASSARI Nicolas, BENZONI Joseph, CECCARELLI Laurent, CIONI Gilles, DI MENZA Dominique, DOMINICI Jean, FAGGIANELLI François, FRASSATI Jeanne, GIOVANNI Auguste, GOFFI Karina, MARTELLI Marina, NEGRETTI Pierre, ORSINI Pierre, PAOLI Jean-François, ROSSI Antoine, TROJANI Paul, VALERY Olivier, VENTURINI Stefanu, VOLPI Nathalie.

Membres Elus Titulaires ayant donné pouvoir : Mmes, MM.

ALBERTINI Julia à BALDASSARI Nicolas, ALBERTINI Paola à GIOVANNI Auguste, ANDREANI Dominique à ROSSI Antoine, BALESI Pierre-François à CIONI Gilles, CASTELLI Jean-François à VENTURINI Stefanu, CECCOLI François-Xavier à DOMINICI Jean, COLONNA Caroline à ALBERTINI Jean-Louis, DELOVO Cosima Sandra à MARTELLI Marina, GALVEZ-OLLANDINI Michael-Anthony à GOFFI Karina, IENCO Michel à FRASSATI Jeanne, LANFRANCHI Marie-Eugénie à DI MENZA Dominique, LECA Antoine à VOLPI Nathalie, MANICCIA Christophe à BENZONI Joseph, MAURIZI Jean-André à PAOLI Jean-François, MICHELI Virginie à ORSINI Pierre, PIACENTINI SIMONI Céline à TROJANI Paul, SANGUINETTI Patrick à NEGRETTI Pierre, SIMONI Barthélémy à VALERY Olivier, VESPERINI Nunzia à FAGGIANELLI François.

Membres Associés ayant participé : Mme, M.

ACQUAVIVA François
RAIMONDI Sibille

OBJET :

Projets de cessions foncières, mobilières et immobilières :
Méthodologies et liste des biens

CONSIDERANT l'inéluctable baisse des ressources fiscales affectées aux CCI à partir de l'année prochaine et des années suivantes, ainsi que le très probable retour des prélèvements sur le Fonds de Roulement de l'institution au profit du rééquilibrage du Budget Général de l'Etat, la CCI de Corse doit accélérer et fluidifier la mise en œuvre du processus global de cession de l'ensemble des actifs, parcelles foncières et biens mobiliers ou immobiliers dont la conservation ne présente pas d'intérêt stratégique

En complément de la procédure de vente aux enchères validée par la délibération N°04/30-11-2020/249 de l'Assemblée Générale du 30 Novembre 2020, il est donc proposé l'adjonction de deux méthodologies de cession alternatives et complémentaires permettant d'optimiser les procédures de cession en tenant compte de la valeur des biens ainsi que de la nature non lucrative des projets concernés et/ou de la qualité publique des acheteurs.

CONSIDERANT également l'évolution de l'identification des actifs concernés par ce programme de cession et les actes réalisés depuis 2020, il est nécessaire de mettre à jour les tableaux des biens qui vont être proposés à la vente en les répartissant selon chaque forme de méthodologie qu'il sera proposé d'utiliser.

VU la loi N°2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services, codifié à l'article L.712-12 du code de commerce, qui modifie et clarifie les relations entre les établissements du réseau des CCI et la tutelle administrative et financière que l'Etat exerce sur eux ;

VU le décret N°2010-1463 du 1^{er} décembre 2010 mettant en œuvre la réforme du réseau des Chambres de Commerce et d'Industrie ;

VU le décret N°2019-885 du 22 août 2019 portant création de la Chambre de Commerce et d'Industrie Locale de Bastia et de la Haute-Corse et de la Chambre de Commerce et d'Industrie Locale d'Ajaccio et de la Corse-du-Sud, conformément au Schéma Directeur de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Corse adopté le 25 avril 2019 ;

VU l'arrêté N°R20-2020-01-29.002 en date du 29 janvier 2020 de Madame la Préfète de Corse fixant les modalités de transfert des biens immobiliers et mobiliers, des contrats, des conventions, des créances, ainsi que les droits et obligations des deux Chambres Territoriales de Bastia et d'Ajaccio, à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Corse ;

VU la délibération de l'Assemblée Générale CCIC N°15/27-02-2020/218 en date du 27 février 2020 habilitant Monsieur le Président de la CCI de Corse pour la durée de sa mandature à procéder à tout acte de cession et de mutation de biens appartenant à l'établissement consulaire régional au nom et pour le compte de celui-ci ;

VU la délibération du Bureau CCIC N°07/26-06-2020 en date du 26 juin 2020, portant sur l'instruction de cessions de parcelles, biens fonciers et immobiliers appartenant au patrimoine propre de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Corse ;

VU la délibération du Bureau CCIC N°23/10-11-2020 en date du 10 novembre 2020, portant validation du programme des cessions foncières et immobilières composant le patrimoine propre de de la CCI de Corse et notamment le choix de la méthodologie de la vente aux enchères immobilières notariale ;

VU la délibération de l'Assemblée Générale CCIC N°04/30-11-2020/249 en date du 30 novembre 2020, portant programme de cessions foncières et immobilières : liste des biens, méthodologie et désignation des Notaires ;

VU la délibération du Bureau CCIC N°17/09-07-2024 en date du 09 juillet 2024, portant programme de cessions foncières, mobilières et immobilières : méthodologie et liste de biens ;

Il est donc proposé à l'Assemblée Générale et conformément à l'article 4.4.3.2 du Règlement Intérieur de mettre à jour les liste de biens à céder selon les trois types de méthodologie suivants :

I- METHODOLOGIE : VENTES AUX ENCHERES NOTARIALES

Il s'agit de la procédure de vente aux enchères à l'amiable devant le Notaire.

Ces ventes ont lieu généralement dans les locaux des chambres départementales des Notaires ou à l'étude du Notaire chargé de la vente. Ces ventes aux enchères à l'amiable sont accessibles à tous, selon une procédure très simple : Tout le monde peut enchérir directement sans avocat.

.../...

Cependant, il demeure possible de désigner un mandataire qui pourra enchérir à la place du futur acquéreur (Notaire, avocat, ...).

Le bien sera vendu tout simplement à celui qui offrira le meilleur prix, la CCI de Corse n'intervient pas dans la procédure pour choisir son acquéreur.

La procédure est la même que pour les enchères judiciaires : Une publicité préalable doit être faite dans un journal d'annonces légales de la Région en précisant les dates et lieu prévus pour les enchères un mois avant le jour de la vente aux enchères.

Cette publicité a lieu également dans les locaux du Notaire concerné ou à la chambre des Notaires de son département. Cette annonce apporte toutes les précisions sur le type de bien vendu, la description, le montant de la prise à prix, la date et l'heure de la vente, les conditions de la visite du bien, les conditions de la vente, frais compris, et les coordonnées du Notaire en charge de ce dossier.

Le Notaire renseigne les acquéreurs intéressés et fait visiter le bien et leur donne connaissance du cahier des charges. En accord avec la CCI de Corse, le Notaire évalue le bien et fixe la mise à prix indiquée dans le cahier des charges. Ce cahier des charges peut être consulté à l'étude du Notaire trois semaines au moins avant la vente.

C'est un document important, il comprend toutes les indications nécessaires comme dans la vente aux enchères judiciaires : La description du bien, l'origine de propriété, les servitudes et droit de passage, les diagnostics, l'état descriptif de division et règlement de copropriété, les documents du syndic etc...

Celui qui remporte les enchères (l'adjudicataire), signe le procès-verbal d'adjudication auprès du Notaire. Cet acte notarié constitue le titre de propriété.

En l'absence d'enchères, une autre vente aux enchères peut être envisagée par la CCI de Corse.

Tout comme la vente aux enchères judiciaire, il n'y a pas de condition suspensive d'obtention d'un prêt, ni de délai de réflexion de 10 jours après la vente aux enchères.

Une possibilité de surenchérir dans les dix jours de l'adjudication (10 % du prix de l'adjudication) peut être prévue dans le cahier des charges.

La surenchère est spécifique à deux égards :

- D'une part, le montant de l'enchère formulée, contrairement à la séance d'adjudication, n'est pas libre : le montant de la surenchère doit être au moins 10% supérieur au prix d'adjudication.
- D'autre part, la surenchère ne peut être exercée qu'une seule fois.

Afin d'éviter des adjudications interminables, aucune nouvelle surenchère ne peut être formée sur la seconde adjudication.

La forme et les effets de l'adjudication sur réitération des enchères sont les mêmes que l'adjudication initiale.

Les frais de l'adjudication à la charge de l'adjudicataire comprennent :

- Les frais préalables de la vente aux enchères fixés dans le cahier des charges (demandes de pièces administratives, coût de l'annonce légale pour la vente aux enchères, établissement du cahier des charges)
- Les émoluments de formalités pour l'établissement du procès-verbal d'adjudication à prévoir pour le Notaire (demandes d'état civil, recherches aux hypothèques, réunion de tous les documents nécessaires conformément à la loi alur)
- Les droits d'enregistrement pour la vente
- Les honoraires du Notaire pour la vente aux enchères

.../...

La CCI de Corse de son côté doit régler le coût de tous les diagnostics techniques obligatoires à effectuer sur le bien vendu préalablement à la vente ainsi que de toutes pièces et documents nécessaires (Plans, titre de propriété, Règlement de copropriété et modificatifs, etc...) et éventuellement le montant de la plus-value.

LISTE DES BIENS ET PARCELLES

| COMMUNE | LOT | N° CADASTRE | PARCELLES | SUPERFICIE |
|---|---------|---|----------------|---|
| BORGO et BIGUGLIA | Lot n°1 | Section A 1995 | Terrain + Bâti | 3 766 m² |
| | | Section A 1998 | Parking | 249 m² |
| | | Section A 2002 | Parking | 850 m² |
| | | Section A 2003 | Parking | 35 m² |
| | | Section C 1797 | Terrain | 4 238 m² |
| AJACCIO / CAVONE Parcelle A799 divisée en 3 lots N°1441/1442/1443 | Lot n°2 | Sections A799 (divisée en 3 lots n°1441/1442/1443) + A92 | Terrain | 11 721 + 580 12 301 m² |
| AJACCIO / CAVONE | Lot n°3 | Section A 91 | Terrain | 19 140 m² |
| AJACCIO / ZI VAZZIO | Lot n°4 | Section A 560 | Terrain | 59 555 m² |
| AJACCIO / ZI VAZZIO | Lot n°5 | Section A 562 | Terrain | 21 955 m² |
| AJACCIO / CAVONE | Lot n°6 | Section A 156 | Terrain | 23 000 m² |
| | | Section A 796 | Terrain | 112 m² |
| | | Section A 797 | Terrain | 89 m² |

Les Etudes Notariales présélectionnées ont été désignées lors des précédentes délibérations.

II- METHODOLOGIE : CESSION APRES APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Il est proposé une nouvelle méthode de cession pour les biens et les parcelles d'une valeur estimée inférieure à 60 000 €uros, qui va concilier le principe d'une consultation publique, et la rapidité ainsi que la souplesse d'une procédure beaucoup plus simple que celle réservée aux biens les plus importants avec l'intervention du Notaire pour la vente aux enchères.

Il s'agira donc de mettre en œuvre un Appel à Manifestation d'Intérêt par la voie d'annonce légale.

L'avis d'Appel à Manifestation d'Intérêt fera état du prix de départ au m² dont une expertise est en cours par un cabinet spécialisé, l'expertise rendue permettant ainsi aux candidats de proposer un prix d'achat.

Les cessions seront actées en faveur des propositions des candidats qui proposeront la meilleure offre.

LISTE DES BIENS ET PARCELLES

| COMMUNE | LOT | N° CADASTRE | PARCELLES | SUPERFICIE |
|----------|---------|----------------|------------------|-----------------------|
| BIGUGLIA | Lot n°1 | Section C 338 | Terrain agricole | 2 975 m ² |
| BIGUGLIA | Lot n°2 | Section C 339 | Terrain agricole | 24 600 m ² |
| BIGUGLIA | Lot n°3 | Section C 408 | Terrain agricole | 21 530 m ² |
| BIGUGLIA | Lot n°4 | Section C 409 | Terrain agricole | 11 250 m ² |
| AJACCIO | Lot n°5 | Section A 563 | Terrain | 1 910 m ² |
| AJACCIO | Lot n°5 | Section A 564 | Terrain | 352 m ² |
| AJACCIO | Lot n°5 | Section A 565 | Terrain | 340 m ² |
| AJACCIO | Lot n°6 | Section A 1295 | Terrain | 305 m ² |
| AJACCIO | Lot n°6 | Section A 1272 | Terrain | 365 m ² |
| AJACCIO | Lot n°7 | Section A 1302 | Terrain | 84 m ² |
| AJACCIO | Lot n°8 | Section A 1328 | Terrain | 25 541 m ² |
| AJACCIO | Lot n°9 | Section A 1331 | Terrain | 1 181 m ² |

Il sera conservé la faculté de regrouper les parcelles de très petites surfaces ou encore les biens dont les usages éventuels sont connexes pour constituer des lots homogènes.

III- METHODOLOGIE : CESSION DE GRE A GRE EN RAISON DE L'INTERET PUBLIC DU PROJET

Il est proposé également une troisième méthode de cession pour les biens et parcelles qui seraient nécessaires à la mise en œuvre de projets d'intérêt public ou d'intérêt général (Par exemple : construction de la nouvelle centrale du Ricanto) ;

Mais également lorsque l'acquéreur potentiel est une personne morale publique comme une collectivité locale.

Dans ces différents cas, une vente de gré à gré peut être envisagée après estimation d'un cabinet spécialisé et/ou du Service des Domaines.

LISTE DES BIENS ET PARCELLES

| COMMUNE | N° CADASTRE | PARCELLES | SUPERFICIE |
|----------|----------------|-----------|----------------------|
| AJACCIO | Section A 184 | Terrain | 614 m ² |
| AJACCIO | Section A 982 | Terrain | 4 920 m ² |
| BIGUGLIA | Section C1233 | Terrain | 4 117 m ² |
| TRAGONE | Section C 1243 | Terrain | 1 198 m ² |
| TRAGONE | Section C 1245 | Terrain | 744 m ² |
| TRAGONE | Section C 1523 | Terrain | 1 458 m ² |

.../...

VU l'avis favorable de la Commission des Finances réunie en date du 16/09/2024 ;

VU le Règlement Intérieur de la CCI de Corse en vigueur à la date de la délibération et notamment la sous-section 3 de la section 4 du chapitre 4 traitant des opérations immobilières et patrimoniales ;

L'Assemblée Générale décide :

- ↵ **De retenir les trois méthodes de cession des biens et des parcelles telles que décrites dans les délibérations antérieures et précisées par celle-ci ;**
 - ↵ **De mettre à jour les listes et tableaux des biens et parcelles à vendre avec chacune des méthodes pré-désignées, le Président étant chargé des éventuels reclassements des biens et parcelles entre chaque méthode en fonction des évolutions observées pour chaque dossier ;**
 - ↵ **De mandater le Président pour procéder à toutes expertises, évaluations et autres études immobilières ou foncières de nature à permettre et favoriser ce programme de cession conformément à l'article 4.4.3.2 du Règlement Intérieur.**
-

Bastia, le 03 octobre 2024

Le Président

Jean DOMINICI

