

Rapport n°20

Apprensione di un alloghju cullucatu à u 9, carrughju di a Parochja inde u quattru di a prucedura di bè vacante senza Maestru Appréhension d'un logement sis au 9, rue de la Paroisse dans le cadre d'une procédure de bien vacant sans Maître

Depuis la Loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, les communes peuvent acquérir les biens immobiliers dont le propriétaire est inconnu ou dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de 30 ans, sans héritier ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession, expressément ou tacitement, pendant cette période.

Par conséquent, ces héritiers ne peuvent plus recueillir les biens en cause en application du principe de la prescription trentenaire en matière de succession. Ces biens n'ont plus de propriétaire et sont donc sans maître.

L'immeuble sis 9 rue de la Paroisse bénéficie du programme de réhabilitation de l'OPAH copropriétés dégradées.

La mise en œuvre du redressement de la copropriété a fait apparaître l'existence d'un bien sans maître, à savoir un logement d'environ 90 m² situé au 4^{ème} étage (totalité du palier). Ce bien n'a pas de numéro de lot enregistré au Service de la Publicité Foncière et ne figure pas sur les matrices cadastrales actuelles.

Le fichier immobilier antérieur à 1955 comporte une case au nom de ROCCHI Toussaint Mathieu né le 21/11/1885 décédé le 21/09/1951 à Bastia et de son épouse Mme CHESSA Antoinette née le 23/09/1910 en Italie décédée le 7/05/1972 à Arpajon. Il apparaît que le couple a acquis un appartement au 4^{ème} étage du 9 rue de la Paroisse le 4 mars 1938. Aucun autre acte n'a été enregistré depuis.

Le relevé hypothécaire pour la période de 1955 jusqu'à 2022 fait ressortir des états descriptifs de division successifs ne rapportant aucun lot au 4^{ème} étage.

L'état hypothécaire du chef de Monsieur ROCCHI Toussaint et Madame CHESSA Antoinette est revenu vierge.

Une particularité est conférée à ce logement : il a été subdivisé en deux. Le côté Nord est inoccupé. Le côté Sud est rattaché par un escalier intérieur à l'appartement du 3^{ème} étage, propriété de feu Mme ROCCHI-MUSCATELLI Marie-Comtesse, veuve de M. ROCCHI Bathélémy (fils de Toussaint Mathieu) et occupé actuellement par son fils ROCCHI Joseph. Ce dernier (petit-fils de ROCCHI Toussaint Mathieu) est un des nombreux héritiers. Il a tenté de régler la succession depuis de nombreuses années mais n'a pu retrouver l'ensemble de ses co-indivisaires. En effet, M. Rocchi Toussaint Mathieu ayant été marié au moins 2 fois, a eu au moins 9 enfants, 5 de sa première épouse, et 4 de la seconde. M. Rocchi Joseph descend de la fratrie de la 1^{ère} épouse. Ces 9 enfants ont également eu chacun une nombreuse descendance (34 identifiés mais de nombreux manques).

Cette situation d'indivision complexe bloque le processus de redressement de la copropriété car une dette importante (54 283,91€ en avril 2022) est rattachée à ce lot notamment du fait du programme complet de travaux de réhabilitation de l'immeuble engagé dans le cadre de l'OPAH.

L'appréhension du bien permettra de sortir de ce blocage et d'achever la réhabilitation de l'immeuble. Il est précisé que M. ROCCHI Joseph souhaite ensuite racheter le bien à la Ville et s'engage à reprendre à son compte la dette rattachée au lot. Il pourrait ainsi bénéficier de certains financements de l'OPAH. Cette vente sera soumise ultérieurement à l'approbation du Conseil Municipal.

Ce bien a été estimé à 145 000 € par avis de la DGFIP en date du 4 mai 2022. Ce bien est desservi par 4 portes palières dont deux sont condamnées. Il se compose de 6 pièces : une cuisine, une pièce aveugle, un séjour, un salon ouvrant sur une terrasse et 2 chambres. Il n'y a pas de salle de bain, ni de cabinet d'aisances. Le seul point d'eau se trouve dans la cuisine. L'installation électrique est vétuste et ne dispose pas de tableau électrique. Les murs et plafonds sont dégradés. Ce logement nécessite une réhabilitation lourde et complète.

Aussi, en application des dispositions des articles 713 du Code Civil et de l'article L1123-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il convient d'incorporer ce bien dans le domaine privé communal.

En conséquence, il est proposé :

- D'incorporer dans le domaine privé communal, le bien situé au 4^{ème} étage de la copropriété sise 9, rue de la Paroisse.
- Ce bien a été estimé à 145 000 € par avis en date du 4 mai 2022.
- D'autoriser Monsieur le Maire à engager toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.