



# Bastia

CITÀ DI CULTURA

**PROTOCOLE RELATIF AU PAIEMENT DE L'INDEMNITE  
DUE AUX AYANTS DROIT DE SIMON EVANGELISTA  
POUR L'APPREHENSION DES BIENS PRESUMES SANS MAITRE  
SITUES AU 5, RUE JEAN CASALE A BASTIA**

**VILLE DE BASTIA / CTS ESTIENNE-MIANE**

Entre les soussignées :

**La Ville de Bastia,**

Représentée par son Maire, Monsieur Pierre SAVELLI, dont le siège est sis 1, avenue Pierre Giudicelli,  
20410 Bastia Cedex, autorisé par délibération du conseil municipal du .....

D'une part,

Et,

**Mme Annie Marguerite Lucie BUIRET-MONTAGNY épouse de Monsieur MIANE,**

Née le 17 Décembre 1949 à Marseille  
Demeurant à LA CIOTAT (13 600), 29 lotissement Garden.

**Mme Florence Hélène Simone LOZE épouse de Monsieur ESTIENNE,**

Née le 10 Septembre 1978 à Marseille  
Demeurant à la CIOTAT (13 600), 270 chemin du Vallon de Teysse.

D'autre part,

Ci-après ensemble dénommés « Les Parties »

## EXPOSE

Le Code Général de la Propriété des Personnes Publique (CG3P) définit à l'article L.1123-1 et suivants les modalités d'incorporation des biens vacants présumés sans maître dans le patrimoine des communes.

Dans ce cadre, la Ville de Bastia a, par délibération en date du 27 Septembre 2016, incorporé dans le patrimoine de la commune un logement et ses combles sis au 5ème étage et 6ème étage de l'immeuble situé au 5, rue Jean Casale à Bastia. Ces biens étaient présumés appartenir d'après le relevé de matrice cadastrale à Monsieur Simon EVANGELISTA.

Par suite, par délibération en date du 24 Juillet 2018 complétée par délibération du 6 Novembre 2020, il a été décidé de vendre ces biens à Monsieur et Mme MARTINETTI Frédéric à l'issue d'une procédure de mise en concurrence pour le prix de 126 650 €.

Puis, par courrier en date du 3 Septembre 2019 la Ville de Bastia a été contactée par Me VEIRY-SOLLARI, notaire de Mesdames ESTIENNE et MIANE, en revendication des biens précités en leur qualité d'ayant-droit de Monsieur Simon EVANGELISTA.

Pour autant, la vente au profit des Cts MARTINETTI a été considérée comme parfaite dès lors qu'il y avait eu accord sur la chose et sur le prix.

C'est pourquoi, en application des dispositions de l'article L.2222-20 du CG3P lorsque le bien a été aliéné, les ayants-droit du propriétaire ne peuvent obtenir que le paiement d'une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation sous réserve du paiement des charges qu'ils ont éludées depuis le délai du point de départ de trois ans mentionné à l'article L.1123-1 du même code.

Le présent protocole a pour objet d'approuver le montant de l'indemnité dès lors que la réclamation est intervenue moins de trente ans après l'incorporation des biens dans le patrimoine de la Ville de Bastia et que Mesdames ESTIENNE et MIANE ont justifié de leur qualité d'ayant -droit par la production d'un acte de notoriété en date du 6 décembre 2019.

### **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV**

#### **ARTICLE 1 : VALEUR DES BIENS LE JOUR DE L'ALIENATION**

Les biens désignés ci-après et situés dans un immeuble en copropriété sis 5, rue Jean Casale à Bastia (HAUTE-CORSE) ont été aliénés par acte en date du 21 Janvier 2021 pour le prix de 126 650 €.

Lot vingt (20) : Un appartement situé au 5ème étage à gauche en arrivant sur le palier, d'une superficie de 91, 83 m<sup>2</sup> comprenant un hall d'entrée, deux chambres, un salon, un séjour, une cuisine, des toilettes et un balcon donnant accès sur un débarras extérieur. Et la quote-part indéterminée des parties communes générales

Lot vingt et un (21) : Un grenier situé au 6ème étage d'une superficie de 38 m<sup>2</sup>. Et la quote-part indéterminée des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) : Un grenier situé au 6ème étage d'une superficie de 6,69 m<sup>2</sup>. Et la quote-part indéterminée des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) : Un grenier situé au 6ème étage d'une superficie de 40, 70 m<sup>2</sup>. Et la quote-part indéterminée des parties communes générales.

## ARTICLE 2 : CHARGES ELUDEES

La procédure de biens présumés vacants a été initiée par arrêté du 15 décembre 2015. En conséquence, les charges éludées courent à compter de 2013.

- Charges de copropriété prélevées sur le prix de vente : 29 190, 81 €
  - 932, 60 € au titre du budget prévisionnel 2021
  - 27 911, 72 € au titre de dépenses relatives à des travaux de copropriété (art.33 Loi 1965)
  - 346, 49 € au titre de cotisations annuelles de fonds de travaux
  
- Taxes foncières pour la période 2013 à 2020 :

La Ville de Bastia déclare qu'elle n'a payé aucune taxe foncière. Aussi, le montant des taxes foncières n'est pas à déduire du montant de l'indemnité à verser.

## ARTICLE 3 : MONTANT DE L'INDEMNITE VERSEE PAR LA COMMUNE

Les parties approuvent le montant de l'indemnité due par la Ville de Bastia : 97 459, 19 € calculée comme suit :

Prix de vente – charges éludées payées par la Ville de Bastia

$$126\ 650\ € - 29\ 190,81\ € = 97\ 459,19\ €$$

## ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

### 3.1 : Engagement de la Ville de Bastia

Considérant que Mesdames ESTIENNE et MIANE ont produit les justificatifs de paiement des taxes foncières pour la période courant de 2013 à 2020, la Ville de Bastia leur versera la somme de 97 459, 19 € au titre de l'indemnité conformément à leurs droits respectifs tels que définis dans l'acte de notoriété du 6 Décembre 2019 dressé par Me Vanina VEIRY-SOLLARI, notaire à Marseille.

A savoir,

AYANTS DROIT	DROITS RESPECTIFS	MONTANT
Mme Annie MIANE	12/18 <sup>èmes</sup> indivis	<b>64 972, 79 €</b>
Mme Florence ESTIENNE	6/18 <sup>èmes</sup> indivis	<b>32 486, 39 €</b>

### 3.2 : Engagement des Cts ESTIENNE-MIANE

Mesdames ESTIENNE et MIANE approuvent le montant de l'indemnité fixée à 97 459, 19 € due par la Ville de Bastia et la répartition de leurs droits respectifs.

Elles ont produit les justificatifs de paiement des taxes foncières pour la période courant de 2013 à 2020.

## ARTICLE 5 – RENONCIATION A ACTION

Par la signature du présent protocole, les parties renoncent réciproquement, irrévocablement et définitivement à toute contestation née ou à naître, à toute instance et toute action à caractère judiciaire

ou autre, sur quelque fondement et devant quelque juridiction que ce soit, trouvant directement ou indirectement son origine dans les faits visés au préambule des présentes.

Dès lors, sous la même réserve de la parfaite exécution des présentes, les parties reconnaissent que plus aucune contestation ne les oppose ; elles déclarent ne plus rien avoir à se réclamer mutuellement, chacune s'estimant remplie de l'intégralité des droits à ce jour.

Ainsi, en application des articles 2044 et suivants du Code civil, les parties mettent définitivement fin à tous différends passés, présents et à venir concernant les faits visés au préambule des présentes, sous réserve du respect intégral des stipulations des présentes.

#### **ARTICLE 6 – EXECUTION – CONSENTEMENT**

Chacune des parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent protocole.

Les parties déclarent que leur consentement au présent acte est libre et traduit leur volonté.

#### **ARTICLE 7 – DROIT APPLICABLE**

Le présent protocole est soumis au droit français.

Tout litige se rapportant à l'interprétation, à l'exécution ou à la cessation du protocole sera de la compétence exclusive du tribunal administratif de Bastia.

Fait en trois exemplaires.

Le

A

La Ville de Bastia, Représentée par son Maire, Pierre SAVELLI	
Mme Florence ESTIENNE	
Mme Annie MIANE	



# Bastia

CITÀ DI CULTURA

## ANNEXES

1. Arrêté municipal du 15 décembre 2015
2. Délibération du 24 Juillet 2018
3. Acte de vente du 21 Juillet 2021
4. Justificatifs de paiement de la taxe foncière de 2013 à 2020 inclus
5. R.I.B. Mme Estienne
6. R.I.B Mme Miane
7. Acte de notoriété du 6 Décembre 2019

PROJET

