Bastia
CITÀ DI CULTURA

CUNSIGLIU MUNICIPALE
DI U 14 DI NUVEMBRE DI U 2024

—

CONSEIL MUNICIPAL
DU 14 NOVEMBRE 2024

Rapport n°4

Accunsentu per u protocollu d'accordu rilativu di a veranda cullucata nantu à a parzella AN78 anticu « Café Riche »

Approbation du protocole d'accord relatif à la véranda sise parcelle AN78 dite « café riche »

Suivant note des services de la commune de BASTIA du 29 mai 1978, il aurait existé avant 1925 un square aménagé à l'angle du boulevard Paoli et de la rue Saint François, sur le terrain d'assiette de l'actuelle parcelle AN78.

Ce bien immobilier serait entré dans le patrimoine de la commune de BASTIA par l'acquisition faite le 8 mars 1862 auprès des Cts Benigni et Simonpietri.

Par acte reçu par Maître MAMELLI le 9 avril 1979, a été établi un état descriptif de division de l'immeuble AN78 portant création de deux lots :

- Le lot 1 : le sol de la parcelle n°78 section AN appartenant à la Ville de BASTIA ;

- Le lot 2 : le droit de jouissance et de construction sur la parcelle de 170m², n°78 section AN, objet de la cession de bail et du bail du 9 février 1979.

Aux termes d'un second état descriptif de division rectificatif des 4 et 7 mai 1979, il a été porté suppression du lot 2 et création d'un lot 3 ainsi composé :

- Lot 3 : un bâtiment (véranda couverte et vitrée) servant d'extension au fonds de commerce de boissons « CAFE RICHE ».

La commune de BASTIA est intervenue à ces actes et a ainsi consenti à diviser la parcelle en lots et à accorder le droit de propriété de la véranda à la SARL Café Riche. Il en résulte que la théorie de l'accession ne trouve pas à s'appliquer, la commune de Bastia n'est ainsi pas propriétaire de la véranda.

La SARL CAFE RICHE a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire, suivant jugement du tribunal de commerce de BASTIA du 28 juin 2022 et l'étude BALLINCOURT a été désignée en qualité de mandataire liquidateur.

C'est dans ce contexte que la SCP MAMELLI informait, le 1er juin 2023 par voie numérique, la commune de Bastia d'une déclaration d'intention d'aliéner le bien au bénéfice de Monsieur Paul FLACH.

La décision de préemption de la ville intervenait le 25 août 2023. Cette décision était dès lors attaquée par l'acheteur via la procédure de référé devant le tribunal administratif de Bastia qui décidait de faire droit à la requête de Monsieur Flach et de suspendre l'exécution de la décision de préemption dans l'attente du jugement de l'affaire au fond.

Néanmoins, compte-tenu du montage foncier complexe ci-dessus décrit, qui implique une incertitude sur le devenir du bien quelle que soit l'issue contentieuse, les parties ont décidé de se rapprocher pour dégager une solution amiable qui permette de mettre en valeur le site et de préserver les intérêts réciproques des parties en présence.

A l'issue de ces discussions, un projet de protocole amiable a été établi, prévoyant les concessions réciproques suivantes :

- Concessions de Monsieur Paul FLACH :

• Monsieur Paul FLACH s'engage à se désister de l'instance en cours, pendante devant le TA de Bastia et tendant à l'annulation de la décision de préemption,

• Monsieur Paul FLACH s'interdit de destiner son local à la restauration et au débit de boisson, conformément à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

- Concessions de la Ville :

• La Ville s'engage à se porter acquéreur de la véranda en exécution de la décision de préemption en date du 25 août 2023 et fixant le prix à 40660 euros,

• La Ville s'engage à démolir la véranda avant le 22 septembre 2025 pour y aménager in fine une place publique.

La création de cet espace public permettra de retrouver la configuration historique de ce lieu emblématique de la Ville, d'en faire un espace de quiétude au sein du centre-ville et d'accroitre le confort de vie des bastiais.

Cet espace constituera également un véritable point de connexion stratégique, favorisant ainsi le parcours marchand du bas du boulevard Paoli jusqu'au Palais de Justice et optimisant les fonctionnalités de l'artère Saint François, axe très fréquenté par les écoliers et les parents aux heures d'entrée et de sortie de l'école Modeste Venturi.

En conséquence, il est proposé :

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole joint en annexe et tout document afférant.
- D'acquérir ladite véranda aux fins de démolition et de création d'une place publique.