

## Rapport n°21

### **Accunsentu per a divisione in volumi di a parzella AO 678 Corsu Favale è di a cessione di unu di issi volumi à Mma Gaggeri dopu à a sclassifica di u duminiu publicu**

Approbation de la division en volumes de la parcelle AO 678 Cours Favale et de la cession d'un de ces volumes à Mme Gaggeri après déclassement du domaine public

Par délibération en date du 6 février 2025, le Conseil Municipal a approuvé la division en volumes d'un espace situé sous l'escalier public reliant le Cours Favale à la rue Ste Elisabeth, anciennement dénommé « Rue Succolo » afin de délimiter le local commercial appartenant à Mme Gaggeri Anaïs.

La consultation du cadastre Napoléonien (1845) montre qu'à cette époque, il n'y avait pas de liaison entre la rue St Charles (Nouveau Cours Favale) et la rue Ste Elisabeth mais qu'il existait un front bâti. Le plan de 1866 fait état de la création d'une liaison entre les deux rues et en 1908, le plan de quartier mentionne « Rue Succolo ».



Plan 1866



Selon ces documents, l'ancien bâti a été démolé entre 1845 et 1866 et arasé pour laisser subsister les locaux sis en rez-de-chaussée, qui étaient à l'usage de commerce comme le démontre la carte postale du siècle dernier.



Ces derniers continuent à faire l'objet de mutation par les propriétaires successifs et Mme Gaggeri Anais est devenue à son tour propriétaire.

Mais ce local se situe pour partie sous le domaine public communal, sans doute creusée sans autorisation il y a de nombreuses années.

En application de l'article 552 du Code Civil, la propriété du sol emporte la propriété du dessous et du dessus et le juge administratif a considéré qu'une voie publique comprend non seulement le sol sur lequel elle repose, mais également le sous-sol de l'espace qui le surplombe (CE, 7 mai 1931, Cie nouvelle des chalets de commodité).

Le Pôle d'Evaluation Domanial a été saisi le 23 Avril 2025, en vue d'estimer la valeur de ce volume. Celui-ci n'ayant pas répondu dans le délai d'un mois, la vente peut être réalisée sans cet avis (Arrêté Ministériel du 5 décembre 2016).

Afin de régulariser la situation, il convient après déclassement, dans la mesure où il n'était pas affecté au public ni à un service public (art. L.2111-1 du Code Général des Personnes Publiques), de céder à Mme Gaggeri Anaïs, le volume 1b (13 m<sup>2</sup>) dépendant de la parcelle AO 678, identifié par le Cabinet de Géomètre Vincenti-Vacher, représentant 13 m<sup>2</sup> pour le prix de 390 €, soit 30 € / m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, l'escalier ayant été construit postérieurement à l'existence du local, et la division en volumes de la partie du local située au-dessous de l'escalier n'ayant pas été faite, il est proposé de partager la totalité des frais de géomètre entre les deux parties. Ceux-ci s'élèvent à 4 032 €, la part de la commune s'élève ainsi à 2016 €.

Aussi, en complément de la délibération du 6 février 2025, il convient pour régulariser la situation :

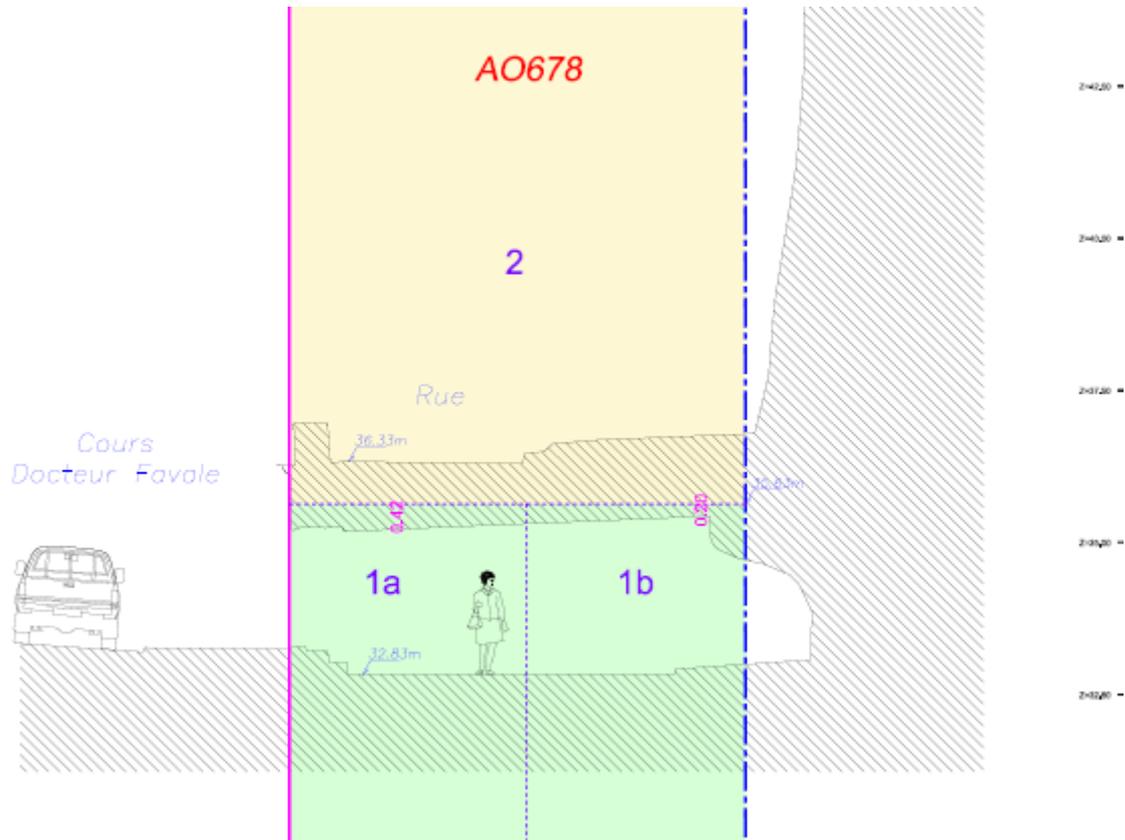
- en premier lieu, de déclasser du domaine public les tréfonds d'une superficie de 13 m<sup>2</sup> correspondant au volume 1b de la parcelle AO 678 identifié par le Cabinet Vincenti-Vacher, soit la partie arrière du local de Mme Gaggeri située sous l'escalier public,
- En second lieu de vendre à Mme Gaggeri ledit volume pour le prix de 390 €,
- En troisième lieu de constater que la partie avant du local de Mme Gaggeri ne relève pas du domaine public, ni du domaine privé communal, compte tenu de son antériorité par rapport à la création de l'escalier (CAA Marseille, 29-09-2015).

#### **En conséquence, il est proposé :**

- D'approuver la division en volumes de la parcelle AO 678 :
  - Volume 1a : Local commercial partie avant « Domaine privé »
  - Volume 1b : Local commercial partie arrière « Domaine public »
  - Volume 2 : Rue « Domaine public »
- De déclasser du domaine public les tréfonds d'une superficie de 13 m<sup>2</sup> correspondant au volume 1b de la parcelle AO 678 identifié par le Cabinet Vincenti-Vacher et correspondant à la partie arrière du local de Mme Gaggeri situé sous l'escalier public, dès lors qu'il n'est pas affecté à l'usage direct du public, ni à un service public.
- De vendre à Mme Gaggeri ledit volume pour le prix de 390 €.
- Dit que la Ville de Bastia supportera les frais de géomètre à hauteur de 2016 €.
- De constater que la partie avant du local de Mme Gaggeri Anaïs ne relève pas du domaine public, ni du domaine privé communal, compte tenu de son antériorité par rapport à la création de l'escalier.

### SYNTHESE

A Cità prupone a vendita d'una parzella di 75 m<sup>2</sup> à u sig. Gaggeri, vicinu à a so prupietà è senza destinazione d'utilità publica. U terrenu, inizialmente publicu, serà declassatu nanzu à a cessione per circa 8 250 €, in cunfurmità cun l'avisu di i Dumini.

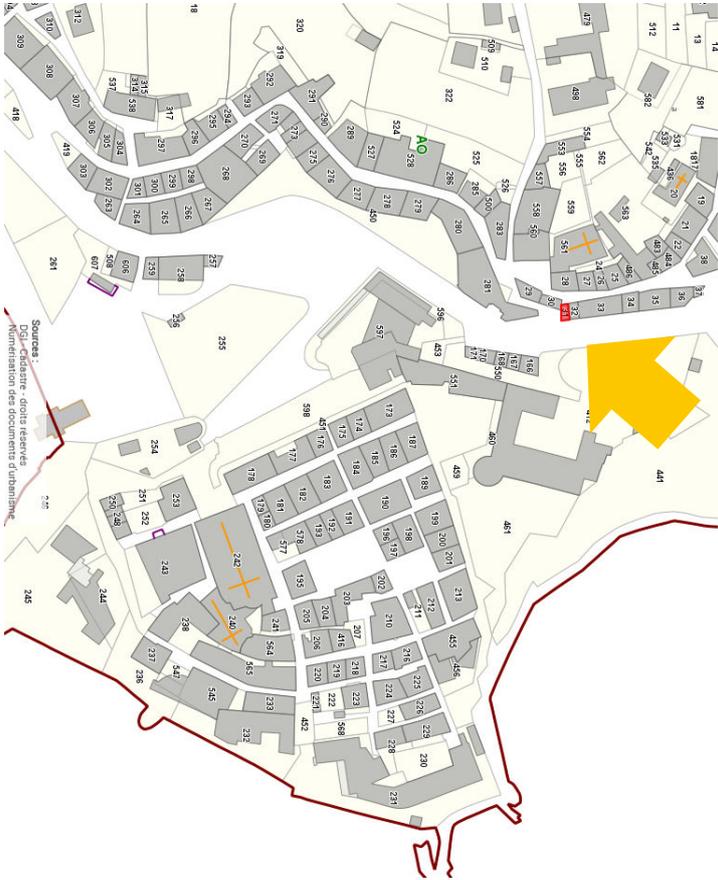


Cadastre napoléonien - 1845

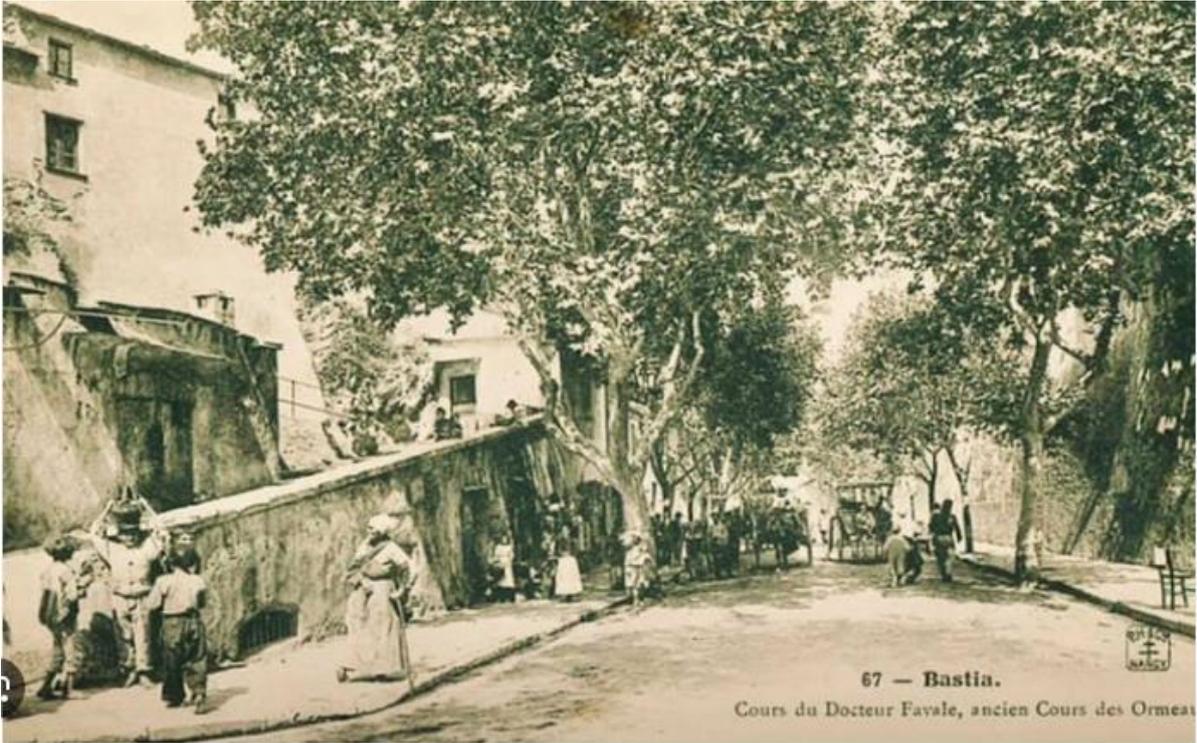




Plan cadastral 2025



Carte postale début siècle dernier



2025



Superposition de plans

