



MODALITES DE LA CESSION AVEC CHARGES
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME « ILOT LA POSTE »
SIS 34, RUE CAMPINCHI A BASTIA





SOMMAIRE

I- ELEMENTS D'INFORMATION RELATIF AU BIEN.....	5
A. Désignation.....	5
B. Servitudes.....	5
C. Occupation.....	5
II- MODALITES DE LA VENTE.....	6
A. Compromis de vente et dépôt de garantie.....	6
B. Conditions suspensives.....	6
C. Respect des charges de la vente.....	6
D. Respect de l'offre de base retenue.....	7
E. Prix et Frais	7
F. Désignation du notaire.....	7
III- PROGRAMME GENERAL.....	7



PREAMBULE

En 2015, l'ensemble immobilier édifié sur la parcelle AB 304 sis 34, rue César Campinchi à Bastia accueillant le bureau de Poste Centrale a été mis en vente par la Sté FT IMMO H (Orange).

Au regard de l'opportunité foncière que constitue le site de par son fort potentiel en terme d'attractivité, la Ville de Bastia a décidé de maîtriser son devenir par l'implantation d'activités mixtes de nature à redynamiser le centre-ville. C'est pourquoi, il a été décidé de procéder à l'acquisition de ce bien en vue de sa cession avec charges (implantation d'activités mixtes) à un promoteur-constructeur.

Pour ce faire, la Ville de Bastia a délégué son droit de préemption urbain à l'Office Foncier de Corse (O.F.C.) afin qu'il procède en ses lieu et place à l'acquisition de cet ensemble immobilier dans l'attente de la réalisation par la Ville de Bastia des études destinées à définir les orientations programmatiques concernant le site et de la désignation du promoteur-constructeur.

Cette procédure a été formalisée par la conclusion d'une convention de portage financier entre l'O.F.C et la Ville de Bastia le 31 Août 2016. Elle a conduit à la signature de l'acte de vente le 31 Août 2016 par la Sté FT IMMO H à l'O.F.C. pour le prix de 3 470 000 €. Le bien a été ensuite rétrocédé à la Ville de Bastia par l'O.F.C. par acte en date du 1^{er} Mars 2021.

En application du Code de la Commande Publique, les ventes immobilières avec charges pour lesquelles les collectivités exercent une influence déterminante sur la nature et la conception de l'ouvrage à réaliser sont soumises aux règles de la commande publique. En conséquence, l'avis d'appel à candidatures sera mis en œuvre selon la procédure négociée telle que définie aux articles R.2161-12 à R.2161-20 du Code de la Commande Publique. Monsieur Le Maire étant chargé, conformément à sa délégation en date du 19 Juin 2018, de la mise en œuvre de cette procédure.

L'opération n'est pas soumise à la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique (dite MOP), l'opération n'ayant pas vocation à répondre à un besoin de la Ville et visant à la prise à bail ou à l'achat d'un bien immobilier.



Les études menées ont permis de définir un programme immobilier complexe nécessitant une réhabilitation complète du site et comprenant une pluralité de fonctions : logement, locaux tertiaires et commerciaux ainsi qu'un équipement hôtelier et séminaires.

France TV et La Poste ont manifesté leur intérêt pour cette opération et ont fait part de leur souhait d'être implantés sur le site. France Télévisions souhaite louer un volume correspondant à ses besoins dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA) et La Poste, actuellement locataire envisage l'acquisition d'un volume dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Aussi, il a été décidé en application de l'article L 2113-6 du Code de la Commande Publique de constituer un groupement de commandes composé de la Ville de Bastia, de La Poste et de France TV. Celui-ci à l'issue de la procédure de consultation a désigné l'offre de base de la SAS ANTONIOTTI pour réaliser l'opération.

Le présent document a pour objet de déterminer les conditions de la vente de l'ensemble immobilier édifié sur la parcelle AB 304. Il sera annexé à l'acte de vente.



I- ELEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BIEN

A. DESIGNATION DU BIEN

Ci-dessous reproduite la désignation telle qu'elle figure dans l'acte de vente du 31 Août 2016.

A BASTIA (Haute-Corse) (20 200), 34, rue César Campinchi et avenue Maréchal Sebastiani, un ensemble immobilier comprenant :

- Un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée de trois étages à usages de locaux techniques et bureaux, combles partiels (Nord Ouest)
- Un bâtiment élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage contenant le bureau de Poste et ses locaux annexes ainsi que des locaux à usage de bureaux (Sud)
- Une cour intérieure pour partie affectée à usages de places de stationnement
- Un local entrepôt destiné au tri postal en R0 (dans la cour aussi)
- Un bâtiment mitoyen à celui Nord Ouest, orienté Ouest, élevé en R+1 à usage d'activité/Garage et bureaux

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AB	304	Avenue Maréchal Sebastiani	00 ha 23 a 59 ca

B. SERVITUDES

La parcelle AB 304 est grevée de plusieurs servitudes :

- Servitude de passage piétons et véhicules
- Servitude de passage et d'entretien des câbles au profit de la parcelle AB 303
- Servitude d'implantation et d'accès à des équipements techniques
- Servitudes d'implantation et d'accès à un relais de téléphone mobile

C. OCCUPATION

Le bien est actuellement occupé par LA POSTE en vertu d'un bail ayant commencé à courir le 1^{er} Janvier 1994.

Ce bail a fait l'objet d'un congé donné en vue de libérer les lieux au plus tard le 31 Décembre 2023.



II- MODALITES DE LA VENTE

A. COMPROMIS DE VENTE ET DEPOT DE GARANTIE

Un compromis de vente sera signé à l'issue de la procédure de consultation avec le candidat retenu.

Une indemnité d'immobilisation sera versée au comptant et en totalité, à titre de garantie et de clause pénale relative au paiement du prix le jour de la signature de la promesse synallagmatique de vente. Son montant est fixé à 5% du montant de l'offre du candidat.

Ce versement ne produira pas d'intérêts.

Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement resteront à la charge exclusive du candidat.

Le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.

B. CONDITIONS SUSPENSIVES

L'acte de vente sera signé sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes dans un délai de 24 mois pouvant être prorogé par convention des parties:

- Obtention du permis de construire par le candidat purgé de tout recours
- Signature de la promesse de VEFA au profit de POSTE IMMO sauf désistement de cette dernière,
- Signature de la promesse de BEFA au profit de FRANCE TV sauf désistement de cette dernière,
- Obtention d'une garantie financière ou d'un cautionnement garantissant l'achèvement du programme
- Taux de pré-commercialisation : 70 %
- Obtention du financement

C. RESPECT DES CHARGES DE LA VENTE

- Garantie d'achèvement du programme

Afin de garantir l'achèvement du programme, le candidat retenu devra produire soit une garantie bancaire, soit un cautionnement.



En outre, la Ville de Bastia aura la faculté :

- De réclamer une pénalité financière d'un montant de 1 500 000 € après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de 3 mois d'avoir à exécuter les obligations contractuelles du candidat consistant à réaliser l'opération immobilière pour laquelle il a été désigné (destination).
- De réclamer, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de 3 mois, une pénalité financière en cas de retard dans l'exécution du contrat d'un montant de 100 000 € par trimestre.
- De poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
 - Clause de reprise

Une clause de reprise sera insérée dans l'acte de vente imposant au nouvel acquéreur de reprendre à sa charge les obligations de faire déterminées dans le contrat initial.

D. RESPECT DE L'OFFRE DE BASE RETENUE

L'acquéreur devra réaliser le programme pour lequel il a été retenu comprenant notamment le relogement de La Poste pendant la période des travaux.

E. PRIX ET FRAIS

L'acquéreur acquittera au moment de la signature de l'acte de vente, le prix de vente, les émoluments du notaire, toutes taxes et droits d'enregistrement, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

F. DESIGNATION DU NOTAIRE

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit, Me Thomas LEANDRI et Me Lara Villanova.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander à être assisté d'un notaire choisi par lui.



III- PROGRAMME GENERAL

PROGRAMME (12 823 m² de surfaces de plancher hors stationnement) :

- Commerce : 4 unités (774 m²)
- Equipement Hôtelier : 60 unités + espace séminaire (3 642 m²)
- La Poste : 493 m²
- France TV : 1 252 m²
- Logements standing : 42 unités (2997 m²)
- Logements maîtrisés : 6 unités (384 m²)
- Logements haut de gamme : 8 unités (1013 m²)
- Locaux Tertiaire : 2 170 m²
- Locaux pour profession libérale : 278 m²
- Stationnement sous-sol : 300 places

CALENDRIER : 4 ans et demi, soit 53 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé de tout recours et de tout retrait.