



CAHIER DES CHARGES A ANNEXER A LA CESSION

**DE LA PARCELLE ISSUE DU REMBREMENT DES PARCELLES AO 74, AO 75 et DU DOMAINE PUBLIC
DECLASSE**

PAR LA VILLE DE BASTIA A LA SCI U PUNTETTU

EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 411-1 DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

ARTICLE 1. - OBJET DE LA CESSION.

La présente cession concerne la parcelle issue des parcelles cadastrées AO 74 et AO 75 sises 26-28, rue Chanoine Letteron à Bastia et de 18 m² du domaine public déclassé et est consentie à la SCI U PUNTETTU en vue de la réalisation de :

**Un programme immobilier visant à réaliser 8 logements locatifs sociaux (PLAI), dont 4T2, 1T1, 3T3
et un local pour une surface utile de 436 m².**

Ce bâtiment devra être édifié en conformité avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2. - DELAIS D'EXECUTION.

La SCI U PUNTETTU doit avoir terminé les travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au plus tard le 31 Juillet 2023.

Il est précisé que le PC n° 02B 033 20A 0048 a été délivré le 11 Février 2021.

La SCI U PUNTETTU s'engage à restituer les parcelles précitées à la Ville de Bastia, à sa demande, si elle n'a pu réaliser l'opération définie ci-dessus avant le 31 Juillet 2023.

ARTICLE 3. - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS.

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle la SCI U PUNTETTU a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de la SCI U PUNTETTU.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.



ARTICLE 4.- RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS.

La cession pourra être résolue par décision de la Ville de Bastia notifiée par acte d'huissier en cas d'observation d'un des délais fixés.

La SCI U PUNTETTU aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Ville de Bastia étant l'administration des domaines, celui de la SCI U PUNTETTU pouvant, si la SCI U PUNTETTU ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal civil sur la requête de la Ville de Bastia.

Tous les frais seront à la charge de la SCI U PUNTETTU.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues à l'article L. 411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5.- GESTION DES TERRAINS -VENTE

Tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, la SCI U PUNTETTU s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur les terrains sans avoir obtenu au préalable l'agrément de la Ville de Bastia.

Il est interdit à la SCI U PUNTETTU de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé Monsieur Le Maire de la Ville de Bastia.

La Ville de Bastia pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la Ville de Bastia, celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse par la Ville de Bastia, et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par la SCI U PUNTETTU en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au cas où l'une de ces conditions cesserait d'être remplie, la Ville de Bastia pourra exiger que les locaux soient, après avoir été libérés, s'il y a lieu, loués nus à un habitant de la commune.



ARTICLE 6. - OBLIGATION D'OCCUPER LES LOCAUX A TITRE D'HABITATION PRINCIPALE.

Les locaux devront exclusivement être utilisés à titre d'habitation principale par leurs occupants.

Toute location en meublé ou sous-location en meublé est interdite. L'acte de location ou de sous-location serait nul en application de l'article L. 411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans à compter de l'acte par la personne publique ou privée qui a consenti la cession ou, à défaut, par le représentant de l'Etat dans le département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Au cas où l'une de ces conditions cesserait d'être remplie, la Ville de Bastia pourra exiger que les locaux soient, après avoir été libérés, s'il y a lieu, loués nus à un habitant de la commune