

CONVENTION DE PARTENARIAT « NOTAIRES & CŒUR DE VILLE »

Les Soussignés,

La **Chambre Départementale des Notaires de Haute-Corse**, ayant son siège au bâtiment A de l'immeuble « le 108 Capanelle », 8 rue Chanoine Colombani représenté par Maître Marianne NAPPI en sa qualité de présidente, dûment habilité (e) aux fins des présentes,

Ci-après désigné la « **Chambre Départementale** »
D'une première part,

La **Caisse des dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille, 75007 Paris, représentée par Monsieur Antoine ANDRIEUX, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Madame Sophie HARDOUIN, Directrice Régionale, en date du 17 Février 2025

Ci-après désignée la « Caisse des Dépôts » ou « CDC »,
D'une deuxième part,

La **Ville de Bastia** ayant son siège à la Mairie de Bastia, avenue Pierre Guidicelli 20410 Bastia Cedex, représenté par Monsieur Pierre SAVELLI en sa qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désigné la « Ville »,
D'une troisième part,

Ci-après désignés collectivement « les Parties » et individuellement une « Partie »,

*

Les Parties ont convenu ce qui suit :

Préambule :

La présente convention s'inscrit dans la continuité des deux partenariats précédents partenariat contractualisés à compter d'octobre 2023.

Les demandes de la Ville de Bastia lors de cette première phase étaient majoritairement relatives à des renseignements. Cela a permis de travailler avec efficacité sur l'organisation des copropriétés qui se trouvaient jusqu' alors sans représentant légal. Pour rappel, le nombre des copropriétés non organisée sur le périmètre d'intervention Cœur de Ville est estimé à 200 copropriétés.

Le partenariat prévoyait la participation de la chambre des notaires à l'évènement annuel des rencontres de la copropriété organisé dans le cadre du POPAC.

La chambre des notaires a pris part à deux évènements via l'animation de stands sur l'organisation et la gestion des copropriétés et d'un atelier en mode conférence au sujet de la gestion des successions en copropriété.

Il convient de relever au terme de ces partenariats les éléments suivants :

- Les précédentes conventions ont permis d'amorcer et d'étudier les différents cas de figure rencontrés. La régularisation des dysfonctionnements juridiques et fonciers des copropriétés est toujours en cours ce jour car cela demande une temporalité longue.
- Un nombre important de copropriétés était initialement en situation de blocage, ce partenariat a permis d'aplanir leurs problématiques grâce notamment aux transmissions rapides d'éléments essentiels de base (fiches immeubles, information sur successions ou actes notariés)

Ainsi, au regard du besoin de la Ville de Bastia, exposés par la suite, et à la nécessité de continuer et d'amplifier le travail entamé, il est proposé un renouvellement des engagements entre les parties tel qu'exposé dans les articles qui suivent.

Article 1 – Objet

La présente convention et ses annexes (la « Convention ») définissent le partenariat entre les Parties pour la période du 1^{er} décembre 2025 au 30 novembre 2028, le cadre d'organisation de la coopération entre les Parties et leurs engagements.

Article 2 – Domaines du partenariat

Les domaines du partenariat entre les parties sont relatifs aux problématiques de l'habitat et aux politiques correspondantes menées par la Ville sur son territoire et en priorité le Programme « Action Cœur de Ville » (ACV), incluant notamment :

- L'Opération Programmée de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le Centre Ancien
- L'Opération Programmée de l'Habitat – Copropriétés Dégradées (OPAH-CD)
- Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Le périmètre ACV est représenté en annexe 1 de la présente convention

Article 3 – Cadre d'intervention

La mise en place de ces dispositifs de prévention et d'amélioration de l'Habitat s'inscrit dans un projet global d'attractivité du territoire et le besoin d'une continuité de l'intervention publique en faveur de l'habitat par la prévention des difficultés des copropriétés en cœur de Ville.

C'est la conjonction de toutes les actions menées par la Ville qui rend l'intervention publique perceptible et qui encourage les copropriétaires à se mobiliser et à se saisir de cette dynamique. Cela est particulièrement nécessaire dans le cadre d'actions préventives, car les copropriétaires sont au départ, peu identifiés et peu demandeurs, mais cela vient progressivement en faisant connaître les actions.

Le POPAC est un dispositif complémentaire à toutes les autres actions en faveur des copropriétés ; il permet d'informer largement et de détecter des copropriétés à qui proposer des actions. Il amorce un travail en amont pour enrayer la dégradation, organiser et accompagner les copropriétés selon les difficultés rencontrées.

Dans sa phase opérationnelle, le POPAC 2019-2022 a permis d'amorcer des actions ciblées et essentielles au redressement de la gestion des copropriétés.

Le constat le plus alarmant reste la situation juridique et organisationnelle des copropriétés avec des états descriptifs de division et des règlements de copropriété qui ne sont pas publiés, voire désuets ou inexistant. Cette problématique est également un frein important pour la réhabilitation d'immeuble dans le cadre des OPAH.

En absence de document juridique, les représentants légaux gèrent les immeubles en se basant le plus souvent sur une feuille de présence transmise par le syndic précédent, avec une incertitude sur la nature des lots et leur numérotation, sur l'identification des propriétaires, sur la répartition des charges et des modalités de jouissance des parties communes et privatives.

L'absence de cadre légal se traduit par une gestion des immeubles problématique notamment lorsque des litiges apparaissent. Cette gestion se complexifie d'autant plus lorsque, de façon récurrente, elle doit faire face à des logements vacants dont les charges ne sont pas honorées, ou/et à cause des indivisions conflictuelles ou des difficultés d'identification du propriétaire d'un lot et/ou des indivisaires.

On peut affirmer désormais que la troisième convention POPAC qui s'étend de juillet 2025 à juillet 2028 joue un rôle essentiel compte tenu du contexte de complexité foncière ; le dispositif est reconnu par les professionnels de l'immobilier qui ont compris son intérêt.

Dans ce cadre, la Ville de Bastia souhaite renforcer le partenariat local autour des enjeux liés à la copropriété. L'un des objectifs poursuivis est l'assainissement et la consolidation de la base juridique et organisationnelle des copropriétés du Cœur de Ville. Cela se traduit par l'accompagnement à la création et la publication de règlement de copropriété et des états descriptifs de division, un appui pour l'identification des propriétaires, des expertises juridiques sur un contentieux, consultation pour la recherche de lots, de propriétaires indivisaires, etc.

Par ailleurs, la Ville accorde au syndicat des copropriétaires une prime pour la création des états descriptifs de division sur le périmètre des OPAH du centre ancien dans l'objectif de mettre en route l'organisation de la copropriété ; l'objectif étant de réhabiliter ces copropriétés. Cependant ces états descriptifs de division ne sont pas publiés à la publicité foncière par manque de volonté des copropriétaires ou/et en raison des complexités foncières.

L'objectif de cette convention est donc de mener une étroite collaboration avec la Chambre Départementale des Notaires de Haute-Corse sur ces points et impulser une dynamique également auprès des autres acteurs intervenant sur ces thématiques.

Article 4 – Contenu des actions relevant du partenariat

Le contenu des actions est synthétisé dans le tableau ci-après :

Descriptif succinct de l'action	Demandeur	Destinataire	Bénéficiaire	Estimation des besoins sur 36 mois
Information sur une succession ou et acte de notoriété	Ville	Chambre Départementale/ Notaires	Ville	9
Obtention de copie d'acte notariée	Ville	Chambre Départementale/ Notaires	Ville	9
Obtention de fiches immeubles ou/et relevés de propriété	Ville	Chambre Départementale/ Notaires	Ville	30
Renseignement sur procédure à mettre en œuvre concernant problématique liée au désordre foncier	Ville	Chambre Départementale/ Notaires	Ville	10
Demande de consultation du fichier des dernières volontés	Ville	Chambre Départementale/ Notaires	Ville	5

Correction d'erreur d'inscription d'un lot sur une parcelle, dans le cadre d'une DIA et suite au signalement de la Ville	Ville	Chambre départementale / Notaires	Ville	10
Assistance sur les points de blocage au sujet du traitement des biens vacants sans maître par la Ville	Ville	Chambre départementale / Notaires	Ville	5
Création ou/ mise à jour d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété pour des copropriétés fragiles/ dégradée/ ou en difficultés	Ville	Chambre départementale / Notaires	Ville	5
Participation à l'évènement annuel les rencontres de la copropriété	Ville	Chambre départementale / Notaires	Ville	3
Conseil et assistance de la Ville pour la création de fiche processus sur des problématiques complexes liées aux désordres fonciers, aux remembrements ou démembrements de petites copropriétés imbriqués du cœur de Ville etc	Ville	Chambre départementale / Notaires	Ville	5

Pour le besoin de certaines actions, un géomètre expert sera mandaté par la Ville.

Article 5 – Estimation financière

L'estimation financière de l'ensemble des actions ci-dessus a été réalisée sur la base de celles exécutées lors de la première et deuxième convention. Celle-ci s'élève à 75 000 €

Article 6 – Modalités de mise en œuvre du partenariat

Les Parties conviennent d'organiser le partenariat de la manière suivante :

- Proposition par la Chambre départementale, de 3 notaires référents à minima pour la prise en compte des demandes effectuées par la Ville dans le cadre des actions énumérées ci-avant
- Transmission des demandes : les demandes vers la Chambre Départementale seront effectuées, pour la Ville, par la Direction du Renouvellement Urbain et de la Cohésion Sociale. Le retour des demandes sera adressé au demandeur. L'ensemble des échanges d'informations se feront, de manière privilégiée, par voie numérique.
- Mise en place un *Comité de partenariat* ci-après dénommé le « Comité » :

Ce Comité est composé d'au moins un membre de la Chambre Départementale, d'un membre de la Direction régionale de la CDC et d'un représentant de la Ville.

Le Comité se réunit une fois par an pour vérifier, d'une part, le bon déroulement du partenariat et si nécessaire, pour prendre les décisions de compléments, de retraits ou de réorientation des actions.

Article 7 – Engagements des Parties

- 7.1. Partenaire du programme Action Cœur de Ville depuis son origine, la Banque des Territoires poursuit son engagement en faveur des projets dans les villes bénéficiaires par la mobilisation de moyens en ingénierie et par l'apport de financements (prêts et investissements) et leur sécurisation (consignations).

La Banque des Territoires a souhaité que la prolongation du programme sur la période 2023-2026 soit priorisée vers la concrétisation des projets et la prise en compte des nouveaux enjeux auxquels sont confrontées les villes moyennes : la transformation écologique, le développement économique et commercial, les mutations démographiques.

Elle élargit son intervention à celles des centralités complémentaires au centre-ville : quartiers de gare et entrées de ville.

Elle veille également à accompagner le renforcement du potentiel d'innovation des villes moyennes, pour faire face à de nouveaux défis et être aux rendez-vous de la transition numérique et de la participation citoyenne.

Dans le cadre spécifique de cette convention partenariale, la Banque des Territoires apportera un concours financier à hauteur de 50% des dépenses engagées par la Ville de Bastia.

- 7.2. Les Parties s'engagent à échanger les informations qui permettront de suivre le bon déroulement des actions financées dans le cadre de cette Convention.

- 7.3. Un bilan qualitatif du partenariat faisant apparaître l'efficience, l'impact de l'ensemble du plan d'actions, ainsi que les pistes d'amélioration, sera réalisé en fin d'exercice, soit début troisième trimestre 2028.

Article 8 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 36 mois, à compter du 1^{er} décembre 2025. Au regard du bilan qui sera établi à l'issue de cette période, elle pourra être reconduite par avenant sous accord de l'ensemble des parties prenantes.

Fait en trois exemplaires,

A Bastia, le

Pour la Chambre
Départementale des notaires
de Haute Corse

Pour la Ville de BASTIA

Pour la Caisse des Dépôts

Le Président
Maître Marianne NAPPI

Le Maire
Monsieur Pierre SAVELLI

Le Directeur Régional
Adjoint
Monsieur Antoine
ANDRIEUX