

---

## **PROTOCOLE TRANSACTIONNEL**

### **Ville de Bastia / SCI F.C.M.V**

---

Entre les soussignés :

- **La Ville de Bastia**, domiciliée hôtel de Ville, avenue Pierre Giudicelli, 20410 Bastia cedex, représentée par son Maire en exercice, M. Pierre Savelli, dûment habilité par délibération du 18 décembre 2025

D'une part,

Et,

- **La SCI F.C.M.V**, domiciliée Chemin du Macchione Villa Campana 1286 - 20600 Bastia, représentée par M. François CAMPANA,

D'autre part,

#### **Il est rappelé ce qui suit :**

Dans le cadre de la restructuration urbaine du quartier Aurore et plus particulièrement des travaux de requalification de la rue St Exupéry, l'assemblée générale extraordinaire du syndicat des copropriétaires Le Vinci s'est prononcée favorablement le 31 mars 2016, en vue de céder à la SEM BASTIA AMENAGEMENT, alors concessionnaire de la ZAC AURORE, la parcelle BC 167 d'une superficie de 149 m<sup>2</sup> issue de la parcelle BC 112 lui appartenant pour le prix de 7 450 € soit 50€ du m<sup>2</sup> et a autorisé cette dernière à réaliser les travaux par anticipation, travaux achevés en mars 2017.

La concession de mandat de la ZAC AURORE étant arrivée à terme le 31 décembre 2019, le cabinet St Nicolas, gestionnaire de la copropriété le Vinci, s'est rapproché de la ville de Bastia afin de formaliser la vente. Ainsi, par délibération en date du 16 juillet 2021, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition de la parcelle BC 167 appartenant au syndicat des copropriétaires de la résidence le Vinci pour un montant de 7 450 €.

M. CAMPANA, gérant de la SCI F.C.M.V, et copropriétaire du Vinci depuis le 16 Septembre 2019 (acquisition de l'ancienne Caisse d'Epargne), nous a informés que c'est à tort et par erreur que le syndicat des copropriétaires avait approuvé cette vente dès lors que l'emprise de 149 m<sup>2</sup> incluait trois places de parking lui appartenant identifiées sous les n° de lot 14, 15 et 16.

Le syndic de l'immeuble par courrier du 4 Octobre 2022 a confirmé que c'était par erreur qu'il avait considéré cet espace comme étant une partie commune.

Or, ces trois places ont été supprimées lors de l'aménagement du trottoir en 2017 (soit avant l'acquisition réalisée par M. Campana); aménagement validé par le syndicat des copropriétaires.

Par suite, M. CAMPANA a refusé l'offre d'achat formulée par la Ville en vue de régulariser la situation et a réclamé la restitution de ses places en engageant une procédure contentieuse.

Ainsi, par jugement du Tribunal Administratif en date du 19 septembre 2025, il a été enjoint à la commune de Bastia de libérer les lots n° 14, 15 et 16 de la copropriété de l'immeuble Le Vinci y compris de tout équipement qui s'y trouverait, dans le délai de quatre mois suivant la notification du jugement, soit avant le 19 janvier 2026.

Au vu du délai imposé par le jugement du Tribunal Administratif, et après étude technique démontrant l'impossibilité de restituer les places, il a été convenu en accord avec M. CAMPANA de lui restituer, par voie d'échange, ses trois places en lui cédant, après déclassement trois places sur le stationnement public situé rue St Exupéry au droit de son local commercial à l'enseigne « MATERIEL MEDICAL BASTIA ».

Les places de stationnement communales ont été évaluées à 6 000€ par avis de la DGFIP en date du 8 décembre 2025.

Les lots 14-15-16 ont été estimés à 2 350 € (50€x47m²). Soit une soulte due par la SCI F.C.M.V de 3 650€

Toutefois, au vu du préjudice subi par M. CAMPANA relatif à l'occupation irrégulière de ses places de parking par la commune, il est décidé de procéder à un échange des biens sans soulte.

Dans l'attente de la formalisation de l'acte d'échange, il est également proposé d'autoriser la SCI F.C.M.V. à prendre possession par anticipation des trois places devant lui être cédées en contrepartie de ses trois places de stationnement occupées par la Ville.

**C'est l'objet du présent protocole.**

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1- ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS CONSENTIS PAR LA SCI F.C.M.V.**

### **Article 1. Cession de trois places de stationnement**

La SCI F.C.M.V. s'engage à céder à la Ville de Bastia les lots 14, 15 et 16 lui appartenant au sein de la résidence « Le Vinci » cadastrée BC 112. Lots qui correspondent à trois places de stationnement.

La superficie des lots 14, 15 et 16 est respectivement de 17m², 13m² et 17m², soit une superficie de 47m²

Ces places sont évaluées à 2 350 €.

#### Article 2. Poursuite de l'occupation au bénéfice de la Ville de Bastia

La SCI F.C.M.V. renonce à la restitution de ses trois places de stationnement telles qu'elles figurent au plan de masse et autorise la Ville de Bastia à poursuivre l'occupation de celles-ci dans l'attente de la signature de l'acte d'échange.

### **ARTICLE 2- ENGAGEMENTS ET CONCESSIONS CONSENTIS PAR LA VILLE DE BASTIA**

#### Article 1. Cession de trois places de stationnement après déclassement

La Ville de Bastia s'engage après mise en œuvre de la procédure de déclassement, à céder trois places de stationnement public d'une emprise d'environ 45m<sup>2</sup>, situées rue St Exupéry au droit du local commercial de la SCI F.C.M.V à l'enseigne « MATERIEL MEDICAL BASTIA ».

Ces places ont été évaluées à 6 000 € par avis de la DGFIP en date du 8 décembre 2025.

#### Article 2. Prise de possession anticipée

La Ville de Bastia autorise la SCI F.C.M.V. à prendre possession anticipée, avant la signature de l'acte de vente, des trois places de stationnement sises au droit du local commercial de la SCI à l'enseigne « MATERIEL MEDICAL BASTIA ».

La SCI F.C.M.V fera son affaire personnelle de la matérialisation à son bénéfice des emplacements cédés.

#### Article 3. Frais

L'ensemble des frais inhérents à cette opération seront supportés par la ville de Bastia : honoraires notaire et géomètre.

### **ARTICLE 3 – CESSION PAR VOIE D'ECHANGE**

**Il est ici précisé que la cession par voie d'échange sera effectuée sans soulte**

### **ARTICLE 4 – RENONCIATION A ACTION**

Par la signature du présent protocole, les parties renoncent réciproquement, irrévocablement et définitivement à toute contestation née ou à naître, à toute instance et toute action à caractère judiciaire

ou autre, sur quelque fondement et devant quelque juridiction que ce soit, trouvant directement ou indirectement son origine dans les faits visés au préambule des présentes.

Dès lors, sous la même réserve de la parfaite exécution des présentes, les parties reconnaissent que plus aucune contestation ne les oppose ; elles déclarent ne plus rien avoir à se réclamer mutuellement, chacune s'estimant remplie de l'intégralité des droits à ce jour.

Ainsi, en application des articles 2044 et suivants du Code civil, les parties mettent définitivement fin à tous différends passés, présents et à venir concernant les faits visés au préambule des présentes, sous réserve du respect intégral des stipulations des présentes.

#### **ARTICLE 5 – EXECUTION - CONSENTEMENT**

Chacune des parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent protocole.

Les parties déclarent que leur consentement au présent acte est libre et traduit leur volonté.

#### **ARTICLE 6 – DROIT APPLICABLE**

Le présent protocole est soumis au droit français.

Tout litige se rapportant à l'interprétation, à l'exécution ou à la cessation du protocole sera de la compétence exclusive du tribunal administratif de Bastia.

Fait en deux exemplaires  
A Bastia, le

Pour la Ville de Bastia,  
  
Le Maire

Pierre SAVELLI

Pour la SCI F.C.M.V  
  
Le Gérant

François CAMPANA,

## ANNEXE 1



## ANNEXE 2

