

Rapport n°32

Bè vacante senza patrone (lucale) cullucatu à u 5, carrughju di u Bastione, è e so dipendenze

Bien vacant sans maître (local) sis 5, rue du Bastion, et de ses dépendances

Depuis les années 1990, la Ville de Bastia s'est engagée dans une démarche volontariste de revalorisation de son centre ancien, à travers plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Les premiers secteurs ciblés furent les quartiers de la Citadelle, du Marché, et de Saint-Charles, puis à partir de 2001 le périmètre s'est étendu pour concerner l'ensemble du centre ancien représentant 25 ha, soit près de 500 immeubles.

Face à la persistance de copropriétés fortement dégradées et à l'inefficacité des outils ordinaires de traitement mobilisés au travers des OPAH classiques, une première OPAH Copropriétés Dégradées a été lancée sur la période 2008- 2013, en complément de l'OPAH Renouvellement Urbain.

En 2018, Bastia a été inscrite dans le dispositif national Action Cœur de Ville et a obtenu l'homologation en ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) en décembre 2019.

Afin de poursuivre cette politique de réhabilitation dynamique, des dispositifs OPAH se sont succédés sur les périodes 2015-2020 puis 2020-2025 et une nouvelle convention OPAH -Copropriété Dégradée a été contractualisée pour la période 2026-2030.

Dans le prolongement de cette politique de réhabilitation dynamique, une nouvelle convention OPAH - Copropriété dégradée a été signée pour la période 2026-2030 et en 2018, Bastia a été inscrite dans le dispositif national Action Cœur de Ville et a obtenu l'homologation en ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) en décembre 2019.

C'est dans ce cadre, que sont le plus souvent identifiés les biens sans maître ; car ceux-ci bloquent le fonctionnement des copropriétés par les impayés de charges qu'ils génèrent, entravant ainsi leur réhabilitation et leur redressement fonctionnel.

Afin de remédier à cette situation, depuis 2015, la Ville de Bastia met en œuvre les procédures d'appréhension des biens vacants sans maître. Celles-ci ont pour objectif de permettre à la commune sur laquelle se situe un immeuble dont le propriétaire ne peut être identifié de l'incorporer dans son patrimoine.

La procédure sera différente selon que le dernier propriétaire est connu ou inconnu.

Dans le premier cas de figure, on mettra en œuvre la procédure de bien sans maître conduisant à incorporer de plein droit le bien lorsque le dernier propriétaire connu est décédé depuis plus de 30 ans, sans héritier ou laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession (art.713 Code Civil – Art. 1123-1-1° CG3P); délai ramené à 10 ans si le bien se trouve dans un périmètre opérationnel spécifique (GOU, ORT) pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 et non encore partagées.

Dans le second cas de figure, on parlera de la procédure de bien présumé sans maître pour les biens ou immeubles dont les propriétaires sont inconnus ou disparus et lorsque la taxe foncière n'est plus acquittée depuis plus de trois ans ; procédure davantage formalisée et plus longue (L.1123-1-2° du CG3P).

Au 5, rue du Bastion, dans un immeuble en copropriété (AO 116), nouvellement inscrit dans le dispositif de l'OPAH CD, il a été identifié, comme étant sans maîtres, trois lots de copropriété :

- un appartement formant tout le 4^{ème} composé de 4 pièces et une cuisine (lot 10- environ 41 m² info cadastre) ,
- un cabinet de toilettes au 5^{ème} étage (lot11- environ 6 m² - info cadastre)
- un grenier au 5^{ème} étage (lot 12- environ 40 m²- info cadastre)

Les derniers propriétaires connus étaient :

- Madame Marie-Charlotte MASSONI, épouse ANSELMET, née à PIETRA DI VERDE le 26 mai 1910 et décédée à LA TRONCHE le 15 novembre 1980 ; soit il y a plus de **45 ans** ;
- Monsieur Pierre-François MASSONI, né à PIETRA DI VERDE le 26 novembre 1913 et décédé à MARSEILLE le 21 avril 1989 ; soit il y a plus de **36 ans** ;
- Monsieur François-Antoine MASSONI, né à PIETRA DI VERDE le 25 juillet 1916 et décédé à MARSEILLE le 1^{er} octobre 1988 ; soit il y a plus de **37 ans** ;
Madame Sacra MASSONI, épouse GENNARI, née à PIETRA DI VERDE le 20 mai 1924 et décédée à FURIANI le 10 mars 1994 ; soit il y a plus de **31 ans** ;
- Monsieur Antoine MASSONI, né à PIETRA DI VERDE le 11 mai 1926 et décédé à BASTIA le 3 janvier 1981 ; soit il y a plus de **45 ans** ;
- Madame Faustine MASSONI, née à PIETRA DI VERDE le 15 août 1928 et décédée à MARSEILLE le 29 janvier 1978 ; soit il y a plus de **48 ans** ;
- Madame Pasquina MASSONI, épouse BONNIN, née à CHIATRA DI VERDE le 27 mars 1930 et décédée à BASTIA le 26 octobre 2012. soit il y a plus de **13 ans**.

Les états hypothécaires délivrés par le Service de la Publicité Foncière le 5 janvier 2026 indiquent que les conjoints MASSONI ont recueilli ces biens suite à une attestation immobilière reçue par Maître Etienne MAMELLI, notaire à BASTIA, le 25 juin 1985 et publié au Service de la Publicité Foncière de la HAUTE-CORSE le 2 août 1985, volume 4104, numéro 12.

Monsieur François Antoine MASSONI, a également recueilli certains droits indivis auprès des autres coindivisaires. Acte reçu Maître Etienne MAMELLI, le 25 juin 1985 et publié au Service de la Publicité Foncière de la HAUTE-CORSE le 2 août 1985, volume 4104, numéro 13.

Par ailleurs les relevés hypothécaires font état d'une hypothèque légale au bénéfice du Trésor Public, en date du 27 juin 2018 pour une période de 10 ans, sur les droits de Monsieur François Antoine MASSONI pour un montant de 1 636 €. La dette correspond à des impôts impayés (taxe foncière et taxe sur les logements vacants).

Après interrogation, le responsable du Service de la Publicité Foncière et de l'enregistrement de la Haute-Corse nous a informés par courriel en date du 27 janvier 2026, qu'il était possible d'appréhender

ce bien malgré l'existence de cette hypothèque. Et que la mainlevée pourrait être obtenue ultérieurement notamment en cas de revente.

Les investigations menées sur cette adresse ont également révélé que les taxes foncières des quatre dernières années demeuraient impayées.

Enfin, l'administrateur des finances publiques a attesté par courriel daté du 11 décembre 2025 que les successions des conjoints MASSONI susnommées n'étaient pas gérées par le Pôle de Gestion des Patrimoines Privés du Service des Domaines.

Aussi, en application des dispositions des articles 713 du Code Civil et L.1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il convient d'incorporer ce bien dans le domaine privé communal étant précisé qu'il se trouve dans le périmètre **d'une Opération de Revitalisation de Territoire** au sens de l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et où le délai de 30 ans est ramené à 10 ans pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 ce qui est le cas pour Mme Pasquina MASSONI épouse BONNIN. En conséquence, il convient d'incorporer ces lots de copropriété de plein droit.

Cette incorporation permettra à la copropriété de mener les travaux de réhabilitation de l'immeuble. En effet, l'immeuble est inscrit sur la liste des copropriétés dégradées de la nouvelle OPAH 2026-2030. L'immeuble n'avait jamais été géré jusqu'à présent. Un syndic a été nommé l'an dernier. Un programme complet de travaux est nécessaire : structures, toiture, façades et cage d'escalier. Dans ce cadre, les tantièmes de copropriété vont être établis et les superficies relevées.

Compte tenu de l'importance de ces lots en termes de tantièmes, le programme de sauvegarde de l'immeuble ne saurait être mis en œuvre sans cette incorporation.

En conséquence, il est proposé :

- D'appréhender les lots **n° 10, 11 et 12**, situés au 4^{ème} étage et dans les greniers de l'immeuble sis 5, rue du Bastion, parcelle cadastrée AO n° 116.
- D'autoriser Monsieur le Maire à engager toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.