

Rapport n°33

Bè vacante senza patrone : fondu cullucatu à u 33, carrughju Chanoine Letteron

Bien vacant sans maître : magasin sis 33, rue Chanoine
Letteron

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 succédé 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 33, rue Chanoine Letteron, dans un immeuble en copropriété (AO 104), il a été identifié comme étant sans maître :

- un petit magasin situé au rez-de-chaussée (lot 14)

Le dernier propriétaire connu était M. Joseph Marie AGOSTINI, né le 2 janvier 1934 à PRUNELLI DI CASACCONI (20290) et décédé le 13 mai 1994 à MARSEILLE 15^{ème} arrondissement (13015).

Il résulte de l'état hypothécaire délivré le 2 mai 2025 que M. AGOSTINI a recueilli ce bien suite à une attestation immobilière reçue par Me Christian JANNIN, alors notaire à PONTOISE, le 31 janvier 1987 et publié au Service de la Publicité Foncière DE LA HAUTE-CORSE le 23 février 1993, volume 1993P, numéro 1223.

Depuis 2023, les taxes foncières demeurent impayées.

Par ailleurs, M. Patrick AGOSTINI a renoncé purement et simplement à la succession de son père, décision qui a été constatée par le Tribunal Judiciaire de Marseille dans un jugement rendu le 5 octobre 2023.

L'administrateur des finances publiques a attesté par courrier daté du 5 janvier 2026 que la succession de M. Joseph Marie AGOSTINI n'était pas gérée par le pôle de gestion des patrimoines privés du service des domaines.

La succession de M. AGOSTINI Joseph Marie, décédé le 13 mai 1994, soit il y a plus de **31 ans** est ouverte depuis plus de 30 ans et n'a pas été réglée à ce jour.

Il y a donc lieu d'incorporer de plein droit le magasin sis 33, rue Chanoine Letteron en application des dispositions des articles 1123-1-1° CG3P du CG3P et 713 du Code Civil.

Cette incorporation dans le domaine privé de la commune permettra d'aider la copropriété à finaliser son programme de travaux. En effet, le 33 rue chanoine Letteron, inscrit sur la liste des copropriétés dégradées de la convention d'OPAH 2020-2025, a engagé sa réhabilitation.

La toiture est achevée, la réfection des structures est en cours de finalisation. Le ravalement des façades et la réfection complète de la cage d'escalier suivront. La quote-part attachée à ce lot est d'environ 30 000 €. Si le syndic n'inscrit aucune hypothèque légale sur ce lot, lors de la mise en vente de celui-ci par la Ville, sera négociée la prise en charge de cette dette par l'acquéreur.

Le montant des subventions prévues pour le lot est de 17 500 €.

En conséquence, il est proposé :

- D'appréhender le lot **n° 14** au rez-de-chaussée de la copropriété sis 33, rue Chanoine Letteron, parcelle cadastrée AO 104.
- D'autoriser Monsieur le Maire à engager toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.