

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AJACCIO

--ooOoo--

L'An Deux Mille Treize, le Mardi 30 Avril 2013 à 18 Heures, le Conseil Municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le Lundi 22 Avril 2013, conformément à l'article L2121-17 du C.G.C.T, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de M. le Maire, Simon RENUCCI.

Etaient présents :

MM. LUCIANI, CERVETTI, DIGIACOMI, PIERI, PANTALONI, Mme LUCIANI, Mme MORACCHINI, M. CASASOPRANA, M. GABRIELLI, Mme PASQUALAGGI, Adjoints au Maire.

MM. PARODIN, VITALI, MARY, Mme POLI, M. AMIDEI, Mme SUSINI Claire, Mme FIESCHI DI GRAZIA, M. COMBARET, M. TOMI, Mme SUSINI-BIAGGI, M. BARTOLI, Mme TOMI, M. D'ORAZIO, Mme GUERRINI, MM. FERRARA, LAUDATO, SBRAGGIA, Conseillers Municipaux.

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Mme RISTERUCCI	à	M. le Maire
Mme PIMENOFF	à	M. LUCIANI
Mme FERRI-PISANI	à	M. GABRIELLI
Mme PERES	à	Mme TOMI
Mme SAMPIERI	à	M. CASASOPRANA
M. ZUCARELLI	à	M. PIERI

Etaient absents :

Mme GUIDICELLI, Mme MOUSNY-PANTALACCI, Adjointes au Maire, Mme DEBROAS, M. BASTELICA, Mme JOLY, M. BERNARDI, Mme CURCIO, Mme PASTINI, MM. RUAULT, CORTEY, Mme OTTAVI-BURESI, Conseillers Municipaux.

Nombre de membres composant l'Assemblée :	45
Nombre de membres en exercice :	45
Nombre de membres présents :	28
Quorum :	23

Le quorum étant atteint, M. D'ORAZIO est désigné en qualité de Secrétaire de séance.

Séance du Mardi 30 Avril 2013

Délibération N°2013 / 115

**Cession au profit de la Ville à l'euro symbolique, d'une partie de la parcelle
BV 376, par la copropriété des « Jardins de l'Empereur ».**

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

La copropriété « Les Jardins de l'Empereur » est un ensemble immobilier construit à partir de la fin des années soixante sur les hauteurs d'Ajaccio. Il comporte 19 immeubles totalisant 654 logements repartis sur une superficie de près de 9 hectares.

La complexité juridique de cet ensemble ajouté à la méconnaissance, par les copropriétaires, des lois régissant la copropriété en a rendu la gestion difficile. Les parties communes ne faisaient pas l'objet d'entretien ni d'amélioration et se dégradaient dans le temps. La situation financière critique avait entraîné une cessation de paiement de la copropriété auprès de ses fournisseurs.

La ville d'Ajaccio s'est engagée dans une démarche d'identification et d'accompagnement des copropriétés en difficultés. Elle s'est dotée d'un observatoire, outil d'aide à la décision pour la mise en œuvre de procédures adaptées aux situations rencontrées. C'est dans ce contexte que la copropriété « Les Jardins de l'Empereur » fait l'objet d'un accompagnement spécifique depuis de nombreuses années ; L'accompagnement a conduit à mettre en place les actions suivantes :

1) Clarifier les domanialités (public/ privé) de l'ensemble immobilier permettant, entre autres, de faciliter la gestion des espaces communs. C'est dans ces conditions que la copropriété a cédé à la ville, suivant acte notarié en date du 23 janvier 2006, près de trois hectares des parties communes et plus particulièrement la voirie de desserte des immeubles (précision étant faite, que ladite voirie dessert également le groupe scolaire des Jardins de l'Empereur).

De la même manière, la CAPA a approuvé lors du conseil communautaire du 8 février 2007 la rétrocession dans le domaine communautaire des réseaux d'eau potable et d'eaux usées de la copropriété.

2) Accompagner la copropriété dans la mise en place d'une structure juridique adaptée. Depuis sa construction, « l'Empereur » a été pourvue d'un syndic principal, comme l'impose la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967. Sa mission est de gérer les parties communes de la copropriété, à l'exclusion des bâtiments construits, gérés par un syndic secondaire.

Plusieurs syndics principaux se sont succédés dans le temps, confrontés à l'impossibilité de mener à bien leur mission du fait de difficultés à recouvrer les charges. Cependant, chaque bâtiment, constitué en syndicat secondaire et pourvu d'un syndic secondaire parvenait à un fonctionnement minimal acceptable. La difficulté est venue de l'absence d'intérêt des copropriétaires pour le syndicat principal. Les habitants estimaient ne pas avoir de lien avec les bâtiments les plus éloignés du leur et ne voyaient donc pas l'intérêt d'engager des frais pour des espaces qu'ils jugeaient appartenir à d'autres immeubles, méconnaissant ainsi les règles de fonctionnement dues à la structure juridique de la copropriété. Par ailleurs, le syndic principal était un syndic judiciaire nommé en 2000 et dont la mission fut reconduite par voix judiciaire jusqu'en 2005.

De cette conception erronée de la situation juridique de la résidence, de graves dysfonctionnements sont apparus au fil des ans :

- Du fait du non paiement des charges du syndicat principal, le syndic n'a pu honorer l'ensemble des factures liées aux services et à l'entretien de la résidence. Le 28 juin

2005, un syndic bénévole a été nommé syndic principal, afin d'alléger les charges de la copropriété, dont le bilan faisait apparaître un solde négatif de 68 000 euros.

- Les travaux urgents, d'entretien ou d'amélioration des parties communes n'étaient jamais votés en assemblée générale, les occupants des bâtiments éloignés étant peu solidaires des parties communes éloignées de leur bâtiment.
- Les habitants ayant pris l'habitude de vivre dans cet environnement sont peu motivés par une démarche de requalification de leur patrimoine.

A la fin de l'année 2004, la gestion des parties communes a posé problème ce qui alerté la ville. Le mandat du syndic principal, désigné par voie judiciaire étant arrivé à échéance.

Un syndic principal est obligatoire pour assurer la gestion des parties communes de la copropriété. La difficulté fut de trouver un syndic professionnel pour une copropriété qui ne s'acquittait pas de ses charges. Le recours à un syndic bénévole fut une solution acceptable à moyen terme.

Un groupe de travail, piloté par le Renouvellement Urbain, a été constitué avec les syndics des syndicats secondaires afin d'accompagner Mme TOMASI, syndic bénévole, dans sa mission. Cet accompagnement a permis d'assainir la situation financière de la copropriété et d'en assurer la gestion. Afin de pérenniser la situation, il a été décidé d'accompagner la copropriété dans un processus de scission de l'ensemble immobilier afin que chaque immeuble devienne une copropriété distincte.

Les syndics secondaires des 19 immeubles accompagnés par le Renouvellement Urbain ont tous voté le principe de la scission et le 9 mai 2012 (le PV d'AG est joint au présent rapport) lors de son assemblée générale, la copropriété les Jardins de l'Empereur a approuvé la scission de tout l'ensemble immobilier. Cela signifie que chaque immeuble va retrouver des espaces extérieurs propres et que la gestion des espaces communs sera facilitée.

Aujourd'hui la ville accompagne le syndic principal dans les opérations de scission (adaptation du règlement de copropriété, bilan économique et financier publication des actes de bornage et d'arpentage....).

Afin de faciliter ce processus, il a été convenu que la copropriété cède à l'euro symbolique à la ville une partie de la parcelle BV 376, d'une contenance d'environ 16 a 24 ca, matérialisée en blanc hachuré vert sur le plan de division joint au présent rapport.

Les frais des actes notariés engendrés par ces acquisitions seront supportés par la ville.

IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL

De se prononcer sur l'acquisition d'une partie de la parcelle BV 376 moyennant le prix de Un euro (1. €).

D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à l'opération.

LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL VOUDRONT BIEN EN DELIBERER

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/05/2013

LE CONSEIL MUNICIPAL
Ouï l'exposé de M. Paul Antoine LUCIANI, maire-adjoint délégué,
Et après en avoir délibéré,

Vu la loi 82.213 du 2 mars 1982 modifiée, portant Droits et Libertés des Communes,
Vu la loi 83.663 du 22 juillet 1983 complétant la loi 83.8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions et l'Etat,
Vu la loi d'orientation 92.125 du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République,
Vu le Code Général des collectivités territoriales,
Vu l'avis de la commission municipale compétente en date du 26 avril 2013.

DECIDE

A l'unanimité de ses membres présents ou représentés

- l'acquisition auprès de la copropriété les Jardins de l'Empereur d'une partie de la parcelle BV 376, d'une contenance d'environ 16 a 24 ca.

AUTORISE Monsieur LE MAIRE

- à signer tous actes nécessaires auxdites acquisitions.

PRECISE

- que les frais des actes notariés engendrés par les acquisitions seront supportés par la ville.

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie.

.....
Fait à Ajaccio, les jour, mois et an que dessus.
(Suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

Dr Simon RENUCCI

