

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE D'ALERIA

Département de la Haute Corse

Séance du 10 avril 2017

L 'an deux mille dix- sept et le 10 avril à 17 H, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué s 'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur FRATICELLI.

| | |
|--|---|
| Nombre des membres : | 19 |
| Afférents au Conseil Municipal : | 19 |
| En exercice : | 19 |
| Nombre de votants : | 16 pour : 9 contre : 3 |
| Abstentions : | 4 |
| Membres présents : | FRATICELLI Ange, LUCIANI J-Antoine, FAUVET Floriane, GIULY Ange- Etienne, FRANCESCHI Jean -Claude, FRANCESCHI Valérie, PAOLI Simon, CORONA Jean, GARCIA Philippe, FRATICELLI Georgina, VENTURINI Dominique, CARLOTTI – PERGOLA Marie-Ange, LUIGGI Laure, BONIFACI Jean-François, RICCIARDI-SAEZ Célia, VILLA Jean Paul. |
| Membres excusés et représentés par pouvoir : | LUGARINI – RICCIARDI Sandrine |
| Membres absents : | ANTONELLI Magali, RAMAZOTTI Jeanne |
| Date de la convocation : | 03/04/2017 |
| Date d'affichage : | 11 /04/2017 |

**OBJET : CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC LA SOCIETE
D'EXPLOITATION VICTORIA CORP PORTANT SUR LES PARCELLES C
158 et C 161 lieu-dit SIGLIONE COMMUNE D'ALERIA**

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.1, L. 2122-20, L. 1211-1,

Vu le code rural et de la pêche maritime, et notamment ses articles L. 451-1 à L. 451-13,

Vu l'avis émis le 26.01.2017 par la Direction de l'immobilier de l'Etat,

VF

66

Considérant que la Commune d'Aléria est propriétaire des parcelles C 158 et C 161 lieu-dit SIGLIONE, site de l'ancien village de vacances du Ministère de la Justice, d'une superficie de 12,441 hectares, qui lui ont été cédées par l'Etat, par acte authentique en date du 18 mars 2010.

Considérant que ce domaine, depuis son acquisition par la Commune, n'a jamais fait l'objet d'une quelconque affectation et qu'il relève à cet égard du domaine privé de la Commune,

Considérant que par une offre en date du 27 octobre 2016, Messieurs Jean-Marc et Christian GIUDICELLI ont manifesté leur intérêt pour ce site. Leur offre visant à la création d'un camping haut de gamme, avec pour objectif l'obtention d'un classement cinq étoiles sur les parcelles C 158 et C 161,

Considérant que cette initiative, portée par Messieurs Jean-Marc et Christian GIUDICELLI ainsi que leurs partenaires, telle que formulée et définie dans leur lettre d'intention, a retenu l'intérêt de la Commune d'Aléria, qui est soucieuse de ne pas laisser en friche son patrimoine,

Considérant que ladite opération sera réalisée dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu avec la société VICTORIA CORP dont l'historique figure en annexe,

Considérant que la société VICTORIA CORP se verra confier, pour les besoins de son projet, les parcelles C 158 et C 161 et l'ensemble des ouvrages, constructions, installations, équipements, espaces verts et biens mobiliers le composant, à charge pour elle de réaliser son programme global (investissement/exploitation), tel qu'il a été présenté à la Commune et accepté par elle,

Considérant que cette superficie pourrait être augmentée de 8 hectares supplémentaires dont la commune doit faire l'acquisition auprès du Ministère de la Justice. Ces 8 ha sont à extraire de la parcelle C 179 contigüe à la C 158,

Considérant que, eu égard à l'importance des investissements que la société VICTORIA CORP s'engage à assumer pour la réalisation de son projet et de leur amortissement, le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel ainsi défini :

- pour l'année précédant la mise en exploitation du site, un ticket d'entrée sous la forme d'un premier loyer est fixé à 50.000 euros (100.000 euros dans le cas où la superficie du domaine serait ramenée à 20 hectares), payable après l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives purgées de tout recours, nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet ;
- payable à la clôture de chaque saison, le loyer annuel est fixé à 300.000 € ;
- pour les trois premières années suivant la mise en exploitation du site, le loyer annuel est capé à cinq (5) pourcent du chiffre d'affaires annuel, avec un minimum garanti de 100.000 €, et un maximum de 300.000 €, ceci afin de permettre un bon démarrage et une montée en puissance de l'activité ;

11

11

- à compter de la quatrième année d'exploitation, le loyer de 300.000 € sera indexé sur l'indice du coût à la construction (ICC) de l'année en cours fixé par l'INSEE

Considérant que le bail sera conclu pour une durée de quatre-vingt dix neuf années compte tenu des travaux de réhabilitation pris en charge par la société VICTORIA CORP pour un montant évalué à 4.000.000 d'euros.

IL EST PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL,

- **d'APPROUVER** la conclusion d'un bail emphytéotique avec la société VICTORIA CORP pour les parcelles C 158 et C 161 sises lieu-dit SIGLIONE, selon les caractéristiques présentées et notamment pour une durée de quatre vingt dix neuf années et un loyer annuel ainsi défini :
- pour l'année précédant la mise en exploitation du site, un ticket d'entrée sous la forme d'un premier loyer est fixé à 50.000 euros (100.000 euros dans le cas où la superficie du domaine serait ramenée à 20 hectares), payable après l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives purgées de tout recours, nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet ;
- payable à la clôture de chaque saison, le loyer annuel est fixé à 300.000 € ;
- pour les trois premières années suivant la mise en exploitation du site, le loyer annuel est capé à cinq (5) pourcent du chiffre d'affaires annuel, avec un minimum garanti de 100.000 €, et un maximum de 300.000 €, ceci afin de permettre un bon démarrage et une montée en puissance de l'activité ;
- à compter de la quatrième année d'exploitation, le loyer de 300.000 € sera indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC) de l'année en cours fixé par l'INSEE.
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la conclusion dudit bail emphytéotique avec la société VICTORIA CORP.

Les conclusions du rapport mises aux voix sont adoptées :

Pour : 9

Abstention : 4

Contre : 3

115

65

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Et ont signé au registre les membres présents.

Le Maire,

A.FRATICELLI



Handwritten signatures of the members present, including several large, stylized signatures and a small signature at the bottom center.