



LETTRE

ACCOMPAGNEMENT POUR LA PROCEDURE BIENS SANS MAÎTRE

Commune de ONDRES (40)

ENTRE

La **COMMUNE DE ONDRES**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des LANDES domiciliée à 2189 AVENUE DU 11 NOVEMBRE, 40440 ONDRES, identifiée au SIRET sous le numéro 21400209900015, représentée par son Maire, Madame Éva BELIN.

D'une part,

ET

La **SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL (SAFER) NOUVELLE AQUITAINE**, Société anonyme, au capital de 4 143 056 Euros, dont le siège social est à BRUGES (Gironde) – 16 avenue de Chavailles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro B 096 380 373 00033, numéro SIREN 096 380 373.

Représentée par Monsieur Edouard BORDELAIS, responsable du service régional environnement et collectivités.

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- Considérant qu'en application de l'article L. 141-5 du Code Rural et de la Pêche Maritime, il entre dans les attributions de la SAFER d'apporter son concours technique aux Collectivités Territoriales et aux Etablissements Publics qui leur sont rattachés pour la mise en œuvre de leurs opérations foncières nécessitant l'acquisition ou la mise en réserve foncière et/ou la gestion des terres nécessaires à leur développement ;
- Considérant qu'en application de l'article L 143-2-8° du Code Rural et de la Pêche Maritime, il lui appartient de favoriser la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'Etat ou les Collectivités Locales et leurs Etablissement Publics. Que conformément à l'article L 141-3 du même code, la SAFER peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation des terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement ;
- Considérant que le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques identifie deux catégories de biens sans maître. En effet, sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens immobiliers qui :

1* Article L.1123-1 1° CGPPP : « font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme ou d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L. 303-2 du code de



la construction et de l'habitation, dans une zone de revitalisation rurale, au sens de l'article 1465 A du code général des impôts ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine » ;

2* Article L.1123-1 2° CGPPP : « sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers » ;

A chacune de ces catégories, énumérées ci-dessus, s'applique une procédure spécifique d'appréhension.

Aussi la SAFER est fondée à accompagner les Collectivités Territoriales dans la mise en œuvre de la procédure d'appréhension des biens sans maître. Pour ce faire et afin de se rendre maître de ces biens, la commune souhaite être accompagnée dans cette démarche.

PRESTATION D'ACCOMPAGNEMENT DE LA SAFER

1. PREMIER FILTRE : REPERAGE DES BIENS POTENTIELLEMENT SANS MAITRE

A partir des documents de la première prestation, la commune, avec l'assistance de la SAFER, devra vérifier l'identification de ces biens potentiellement sans maître au moyen d'un faisceau d'indices :

- Par des constats (un immeuble bâti menaçant ruine, des terres en friches et en déshérence, etc.),
- Par des enquêtes (de voisinage, consultation de la Commission communale des impôts directs),
- Par l'interrogation de certains services de la DGFIP (France Domaine, Cadastre, Centre des impôts fonciers, Service de recouvrement des taxes foncières, Service de la publicité foncière),
- Mais aussi par le biais de recherches effectuées à partir de la base cadastrale.

2. SECOND FILTRE : IDENTIFICATION DES BIENS ET CHOIX DE LA PROCEDURE

Lorsque la collectivité aura sélectionné les biens potentiellement sans maître présentant un intérêt pour elle, la liste des comptes de propriété correspondant à ces biens devra faire l'objet d'un deuxième niveau de filtre.

Pour « flécher » les biens, il convient dans un premier temps d'établir des demandes de renseignements auprès du Service de la Publicité Foncière. Ces demandes de renseignements seront réalisées par la SAFER.

Les frais liés à cette formalité seront avancés par la SAFER et seront facturés par la SAFER à la commune selon le tarif en vigueur. La facture « compte de débours » sera adressée à la commune à la fin de la procédure.

A réception de ces renseignements de la part du service de la Publicité Foncière :

- Si aucun acte n'a été publié depuis 1956, il conviendra de confirmer l'état civil par une recherche d'actes de naissance et d'actes de décès, pour les propriétaires identifiés au cadastre.
- Si un acte a été publié, il conviendra de déterminer la situation des ayants droit.

L'analyse permettra de classer les biens selon les 2 catégories :



- **Acquisition de plein droit (L 1123-1 1° CGPPP)** : Cela concerne les immeubles bâtis et non bâtis, dans le cadre de successions ouvertes depuis plus de 30 ans et pour lesquelles aucun successible ne s'est présenté. S'il est certain que le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de 30 ans sans laisser d'héritier ou que les héritiers n'ont pas accepté la succession, alors l'acquisition est de plein droit ;
- **Acquisition de biens sans maître bâtis (L 1123-1 2° CGPPP)** : Cela concerne les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers ;

On rappelle que pour cette dernière catégorie, outre les aspects liés au paiement de la taxe foncière, il s'agit des biens dont le propriétaire ne doit pas être connu.

Cela correspond :

- à des situations dans lesquelles, pour un immeuble déterminé, il n'existe aucun titre de propriété publié au Service de la Publicité Foncière ou au livre foncier, ni aucun document cadastral susceptible d'apporter des renseignements quant à l'identité du propriétaire ;
- à des biens qui, ayant appartenu à une personne connue et disparue sans laisser de représentant, ne sont devenus la propriété d'aucune autre personne.

La SAFER communiquera à la commune les résultats de cette analyse. A cette occasion, la commune pourra solliciter le conseil de la SAFER. Par suite, la commune arrêtera une liste définitive des biens sur lesquels elle entend continuer la procédure.

3. PHASE REDACTIONNELLE : MISE EN ŒUVRE DES PROCEDURES

Dès lors, il conviendra d'appliquer les procédures décrites dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, propres à chaque catégorie de biens sans maître.

De manière générale, la SAFER rédigera l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la mise en œuvre de la procédure : Délibération(s) du conseil municipal, arrêté(s) du Maire prononçant l'incorporation des biens, procès-verbaux, etc.

En cas de difficultés techniques ou juridiques concernant des immeubles engagés dans la procédure, la SAFER en référera à la commune afin d'étudier les mesures à adopter pour les parcelles concernées.

L'envoi des documents, l'envoi des courriers, les formalités d'annonces légales et de publicité, l'affichage public et les enregistrements en préfecture seront effectués par la commune qui en supportera les coûts afférents. La commune sera également responsable du contrôle de légalité.

Afin d'assurer l'opposabilité aux tiers de l'intégration des biens au patrimoine de la collectivité, il est nécessaire de publier l'arrêté portant l'incorporation des biens sans maître dans le domaine communal ; publier le procès-verbal constatant l'état d'abandon d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans ; publier l'incorporation de ces biens sans maître dans le domaine communal au fichier immobilier auprès du Service de la Publicité Foncière. Cette dernière formalité sera effectuée par la SAFER.

Les frais de publication (débours) seront avancés par la SAFER et seront facturés à la commune à la fin de la procédure.



Une fois l'ensemble de ces formalités effectuées, les biens ont la qualification d'actes incorporés au patrimoine de la commune.

4. RETROCESSION PAR LA COMMUNE DE CERTAINS BIENS ACQUIS

La SAFER pourra accompagner la commune, si elle souhaite rétrocéder des parcelles maîtrisées dans le cadre de cette procédure.

Ainsi, après validation de la valeur vénale des biens par les services de la Direction Générale des Finances Publiques, et suite à l'accord de la commune de rétrocéder lesdits biens, la SAFER procédera à la rédaction d'une promesse de vente et réalisera un appel légal de candidature d'une durée de 15 jours.

L'information sera également diffusée aux exploitants agricoles locaux via le réseau des correspondants locaux. Les candidatures seront recueillies pendant ce délai légal. Les candidats seront reçus et informés par le conseiller foncier de la SAFER. Le dossier sera alors présenté en Comité Technique Départemental, qui retiendra un ou plusieurs des projets présentés.

La SAFER accompagnera alors la commune jusqu'à la signature des actes authentiques.

CONDITIONS FINANCIERES

PRESTATION DE BASE DE LA SAFER NOUVELLE-AQUITAINE

ACCOMPAGNEMENT DANS LA PROCEDURE D'APPREHENSION DES BIENS PRESUMES SANS MAITRE.

- Délibération avec les parcelles concernées par la procédure,
- Accompagnement à la réalisation des démarches complémentaires confirmant l'absence de propriétaires (formalités de recherches hypothécaires et d'état civil),
- Le conseil et le suivi nécessaire au bon déroulement de la procédure,
- La rédaction des délibérations et arrêtés municipaux liés à la procédure d'incorporation des biens sans maître au domaine communal,
- Evaluation des parcelles,
- L'accomplissement des formalités postérieures liées à la publication au Service de la Publicité Foncière de l'arrêté municipal d'incorporation.

Cette prestation de la SAFER sera facturée en fonction du nombre de parcelles retenues au lancement de la procédure (liste des parcelles de la première délibération) :

Nombres de parcelles présumées sans maître, incluses dans la première délibération de la collectivité	Forfait HT (hors débours)
De 1 à 60 parcelles	2 100 €
De 61 à 120 parcelles	2 800 €
De 121 à 180 parcelles	3 500 €
De 181 à 240 parcelles	4 200 €
De 241 à 300 parcelles	4 900 €

Compte tenu du nombre de parcelles validées dans la délibération qui lance le début de la procédure d'appréhension des biens présumés sans maître, **le montant de ladite prestation sera de 2 100€ HT (hors débours).**

La facturation interviendra à la fin de la procédure au moment de l'incorporation des biens concernés dans le patrimoine communal.



Les frais avancés par la SAFER pour les demandes de renseignements seront facturés (compte de débours) à la commune à la fin de la procédure. Il s'agit d'une demande par parcelle soit environ **14 €/ parcelle** (montant total déterminé en fonction des parcelles retenues pour la procédure).

S'agissant des formalités postérieures à savoir publication du titre de la commune, les frais seront également avancés par la SAFER et seront facturés (compte de débours) à la commune à la fin de la procédure. Il s'agit également de demande de renseignements par parcelle déclarée sans maître soit environ **14 €/ parcelle** (montant total déterminé après les formalités de publicité de 6 mois).

Responsables du suivi de la procédure au sein de la SAFER :

- Madame Margaux MILLARD, juriste
Mail : m.millard@saferna.fr - Tél. : 06 38 87 02 94
- Madame Charlotte NADALIE, assistante
Mail : c.nadalie@saferna.fr - Tél. : 05.56.69.29.77
- Madame Claire COURTIN, assistante
Mail : c.courtin@saferna.fr - Tél : 05 56 69 61 68

Signatures (Merci de parapher l'ensemble des pages)

Fait en 2 exemplaires, dont un remis à la commune et un conservé par la SAFER,

A..... Le.....

Pour la SAFER,
Le Service Régional Environnement et Collectivités
M. Edouard BORDELAIS
Responsable du service

Pour la commune de ONDRES (40)
Mme Éva BELIN
Maire ⁽¹⁾

¹ Signature du Maire et cachet de la commune.