



CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE

Visant à la maîtrise et la valorisation des BIENS SANS MAÎTRE

Entre

La Commune de Villar-Saint-Pancrace, représentée par son maire en exercice, Monsieur Sébastien FINE agissant en vertu de la délibération ci-annexée,
et désignée ci-après par "**la Commune**",

D'une part,

Et

L'Association des Communes Forestières des Hautes-Alpes, dont le siège est situé avenue Justin Gras – 05200 EMBRUN, représentée par son Président Jean-Claude DOU en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°82-2014 du 5 juin 2014,
et désignée ci-après « **Communes forestières** »,

D'autre part,

Et

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Provence Alpes Côte-d'Azur, Société Anonyme au capital de 2 264 526 €, inscrite au Registre du Commerce de MANOSQUE sous le numéro 707 350 112 B. représentée par Patrice BRUN, Président Directeur Général de la Safer PACA, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés,
et désignée ci-après "**la SAFER**",

D'autre part,

La thématique foncière est un pilier du développement agricole, de la gestion des forêts et de l'aménagement des espaces. Nécessaire à l'installation agricole, à la consolidation des exploitations, facteur de leur compétitivité mais aussi de leur capacité à gérer les espaces et les paysages, le foncier mérite de faire l'objet de politiques publiques adaptées. Il constitue également une problématique centrale de la gestion forestière car il conditionne la réussite de plusieurs politiques forestières : mobilisation de bois, desserte, défenses des forêts contre les incendies, gestion des risques naturels, protection de l'environnement.

Les communes ont la compétence, depuis la Loi du 21 avril 2006 relative aux libertés et responsabilités locales, d'incorporer dans le domaine communal les biens considérés sans maître (BSM) selon les définitions de l'article L1123-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Ces biens sans maître constituent un véritable gisement foncier qui peut être support de développement agricole et forestier, de développement local, de restructuration foncière et d'aménagement du territoire.

La SAFER est un opérateur foncier qui œuvre prioritairement à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Son intervention vise à favoriser l'installation, le maintien et la consolidation des exploitations agricoles ou forestières, à concourir à la diversité des paysages, à contribuer au développement durable des territoires ruraux. Il est rappelé qu'il entre dans les missions de la SAFER l'accompagnement des collectivités pour la mise en œuvre d'opérations foncières (L141-5 du code rural et de la pêche maritime).

L'association des Communes forestières des Hautes-Alpes, association loi 1901, offre une expertise technique aux élus locaux pour la conduite de leurs projets liés à la forêt et au bois. Dans le département, l'association compte plus de 70 adhérents. Les Communes forestières œuvre au développement, à la valorisation et à la préservation du patrimoine forestier dans le cadre d'une gestion durable, en faisant de la forêt un levier de développement local.

En conséquence, la Commune, la SAFER et les Communes forestières ont décidé de traiter conjointement, à l'échelle du territoire communal, la problématique des Biens Sans Maître (BSM) pour atteindre deux objectifs :

- Assurer une incorporation sécurisée des BSM ayant un intérêt pour le développement local, agricole et forestier de la commune
- Valoriser les biens incorporés en assurant leur mise en gestion, leur rétrocession ou leur mise en réserve foncière

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir la méthodologie employée pour aboutir à l'incorporation de Biens Sans Maître par la Commune, avec l'appui de la SAFER et des Communes Forestières, puis à leur valorisation par des opérations foncières menées conjointement par la Commune et la SAFER. Elle vise également à définir les modalités d'intervention administratives, techniques et financières de la SAFER et des Communes forestières au profit de la Commune.

L'ingénierie portée par la SAFER et les Communes forestières permettrait à la Commune, à partir de travaux d'expertises approfondis, d'accroître son patrimoine foncier, afin de mettre à disposition les biens appréhendés ou de les rétrocéder au profit d'exploitants agricoles et propriétaires forestiers.

Il pourra également être proposé aux propriétaires retrouvés grâce à cette démarche, une valorisation de leurs biens allant dans le sens du développement durable du territoire rural souhaité par la Commune.

ARTICLE 2 : La démarche d'incorporation au domaine communal

2.1. 1^{er} niveau de filtre : Travail d'enquête préalable

ans maître peut se faire 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 Direction Générale des Finances Publiques (France Domaine, Cadastre, Centre des Impôts Fonciers, service de recouvrement des taxes foncières, Service de la Publicité Foncière).

Mais aussi par le biais d'une recherche effectuée par la SAFER qui établira à partir de la base cadastrale (MAJIC 3) :

- *Une cartographie des comptes de propriété dont les propriétaires sont :*
 - Agés de plus de 100 ans et nés en un lieu connu ;
 - Sans date de naissance connue ;
 - Désignés au cadastre comme « propriétaire inconnu » ou « sans maître ».
- *Un fichier sous la forme de tableaux qui intégrera la liste des comptes de propriété, les propriétaires avec leur dernière adresse connue et les parcelles concernées par ce traitement de la base cadastrale.*

La présentation de ces éléments par la SAFER et les Communes forestières donnera lieu à une réunion d'échanges avec la Commune visant à définir les secteurs à enjeux sur lesquels il conviendra d'axer la procédure. A cette réunion pourront également être associés les agriculteurs de la Commune.

2.2. 2^{ème} niveau de filtre : Identification de la nature des biens et choix de la procédure

Lorsque la Commune aura arrêté les biens sans maître potentiels présentant un enjeu, la SAFER les classera selon les trois catégories suivantes :

- ***Acquisition de plein droit (L.1123-1 1° du CGPPP)*** : cela concerne les immeubles bâtis et non bâti, dans le cadre de succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle 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 « bâti inconnu » (L.1123-1 2° du CGPPP)*** : c'est le cas des immeubles bâtis qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers ;
- ***Acquisition « catégorie isolée par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 » (L.1123-1 3° du CGPPP)*** : cela concerne les immeubles non bâtis uniquement. L'article 72 de ladite loi a créé une nouvelle catégorie de biens sans maître dans laquelle le Centre Départemental de Impôts Fonciers (CDIF) est à l'initiative du déclenchement de la procédure. Ainsi, le 1^{er} mars de chaque année, le CDIF est tenu de signaler au préfet les immeubles n'ayant pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.

A chacune de ces catégories s'applique une procédure d'appréhension différente. La SAFER, en concertation avec la Commune et pour chaque compte de propriété selon la catégorie de BSM à laquelle ils appartiennent, diligentera l'enquête préalable permettant d'acquiescer la conviction que les biens sont réellement vacants et sans maître.

Les résultats produits par ces recherches seront présentés à la Commune par la SAFER et les Communes forestières. La Commune, les Communes forestières et la SAFER arrêteront une liste définitive des biens sur lesquels elles entendent mener la procédure d'incorporation à son terme. La SAFER fera alors une évaluation de la valeur vénale des biens ainsi identifiés.

2.3. Phase rédactionnelle : Mise en œuvre de la procédure d'incorporation

La SAFER met à disposition de la Commune selon les modalités financières prévues à l'ARTICLE 4 de la présente, l'ingénierie juridique et administrative nécessaire à la rédaction de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la mise en œuvre de la procédure : délibération du conseil municipal, arrêté du Maire prononçant l'incorporation, procès-verbaux, etc...

A l'issue de la procédure et une fois que les BSM seront incorporés dans le patrimoine communal, la SAFER pourra rédiger, selon les modalités financières prévues à l'ARTICLE 4 de la présente, les actes authentiques nécessaires en la forme administrative et assurera les formalités de publication au Service de la Publicité Foncière.

ARTICLE 3 : La phase opérationnelle de valorisation des biens incorporés

La SAFER et les Communes forestières porteront à connaissance de la Commune sa vision des enjeux agricoles, forestiers et ruraux des biens acquis à l'issue de la procédure afin que cette dernière puisse décider de leur valorisation ultérieure : rétrocession par cession ou échange, mise en gestion ou location, mise en réserve foncière.

Dans le cas de rétrocession de tout ou partie des biens incorporés dans le cadre de la présente convention, la Commune s'engage à solliciter l'intervention de la SAFER en tant qu'opérateur foncier.

La SAFER assurera alors, par ses propres moyens et en partenariat avec la collectivité, la mise en œuvre de ce projet dans le respect de ses procédures définies par le Code Rural et de la Pêche Maritime (appel à candidatures, avis du Comité Technique Départemental et agrément des Commissaires du Gouvernement).

L'information sera également diffusée aux exploitants agricoles locaux via le réseau des correspondants locaux. Toutes les candidatures recueillies par la SAFER pendant le délai légal imparti seront alors présentées à son Comité Technique Départemental qui arbitrera la rétrocession des biens concernés. La SAFER accompagnera alors la Commune jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente qui pourra être dressé en la forme administrative par la SAFER.

ARTICLE 4 : Les conditions financières

La Commune s'acquittera auprès de la SAFER des sommes suivantes :

- Pour l'établissement de la cartographie des BVSM et du fichier des comptes de propriété correspondants, la recherche et le traitement des actes d'état civil et des états hypothécaires pour les comptes de propriété retenus :
 - à titre gracieux si la Commune compte moins de 3 500 habitants ou si la commune est adhérente ou adhère dans le cadre de la démarche à l'association des Communes forestières;
 - 1 500 € HT si la commune compte plus de 3 500 habitants.
- **Si la Commune sollicite l'intervention de la SAFER pour la mise en œuvre de la procédure et la publication des actes administratifs :**
 - 100 € HT par compte de propriété pour les acquisitions de plein droit (L.1123-1 1^{er} alinéa du CGPPP) ;
 - 200 € HT par compte de propriété pour les acquisitions « bâti inconnu » et « catégorie isolée par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 » (L.1123-1 2^{ème} et 3^{ème} alinéa du CGPPP).
 - 300 € HT par acte publié pour la rédaction des actes authentiques nécessaires en la forme administrative et les formalités de publication au Service de la Publicité Foncière.
- **Si la Commune ne sollicite pas l'intervention de la SAFER pour la mise en œuvre de la procédure et la publication des actes administratifs**, une mention manuscrite en ce sens devra précéder la signature du représentant de la Commune. Seule la prestation pour l'établissement de la cartographie des BVSM et du fichier des comptes de propriété correspondants, la recherche et le traitement des actes d'état civil et des états hypothécaires, sera éventuellement due. La Commune reste toutefois engagée à poursuivre la

procédure jusqu'à l'incorporation des biens sélectionnés et aux dispositions de l'Article 3 en cas de vente des biens incorporés.

ARTICLE 4 : Règlements des prestations

Les paiements à la SAFER seront effectués par virement au Crédit Agricole Provence Côte d'Azur de Manosque, sur le compte ouvert à son nom sous le numéro : **19 106 00841 03491889000 67**, sur présentation de factures.

ARTICLE 5 : Entrée en vigueur et durée de la convention

Cette convention est conclue pour une durée de trois années à compter de sa mise en application. Cette convention entrera en application dès sa signature et après approbation par les Commissaires du Gouvernement de la SAFER.

ARTICLE 6 : Cautionnement et responsabilité civile professionnelle

Conformément au décret du 18 Août 1993, la SAFER déclare bénéficiaire d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle et d'un cautionnement d'un montant de 30 000 € donné par la CRAMA Alpes-Méditerranée.

ARTICLE 7 : Dénonciation de la présente convention

En cas d'impossibilités technique, administrative ou autre, dûment constatées par l'un ou l'autre des signataires, il pourra être mis fin à la présente convention moyennant un préavis de trois mois par dénonciation sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, une autre convention pouvant être signée sur de nouvelles bases. Toute opération engagée antérieurement à l'effet de la résiliation de la présente sera soumise à celle-ci jusqu'à son terme.

Toute difficulté d'application de la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties afin de trouver une solution amiable.

A défaut, la partie la plus diligente saisira le Tribunal Administratif territorialement compétent.

Fait à, le.....

Pour la Commune,
Le Maire

Pour la SAFER,
Le Président Directeur Général de
la Safer PACA

Pour les Communes forestières 05
Le Président Départemental
des Hautes-Alpes