



# LETTRE DE MISSION BIENS PRESUMES SANS MAÎTRE

Commune de Saint-André

## ENTRE

La **Commune de Saint-André**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de La Réunion, domiciliée au Place du 2 décembre, BP 505, 97440 SAINT ANDRE, identifiée au SIREN sous le numéro **219 740 099**, représentée par le Maire, Monsieur Joé BEDIER, en application d'une délibération du Conseil Municipal en date **du**,

D'une part,

## ET

**LA S.A.F.E.R. DE LA RÉUNION**, Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de la Réunion, société anonyme au capital de 954 000€ dont le siège est à Saint-Denis 97464, BP 80176 24 Route de Montgaillard, identifiée au SIREN sous le numéro 310 836 309 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis,

Représentée Monsieur **Ariste Lauret**, Directeur Général Délégué, agissant en vertu de sa délégation générale des pouvoirs,

Désignée ci-après par "la SAFER".

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 » ;

**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 la taxe foncière sur les propriétés bâties 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

La SAFER propose de fournir à la collectivité une information claire et précise des biens potentiellement sans maître mobilisables sur son territoire :

- Requête des comptes de propriété potentiellement sans maître au titre des articles L.1123-1 1° CGPPP et L.1123-1 3° CGPPP :
  - Nés avant 1920 en un lieu connu
  - Nés avant 1920 sans lieu connu
  - Sans date de naissance connue ;
  - Désignés au cadastre comme « propriétaire inconnu »
  - Désigné au cadastre comme domaine public
- Cartographie de ces différents types de biens à l'échelle parcellaire
- Un repérage par ortho photo et un tour de terrain permet de faire un état global des parcelles présentées (friche, bâtis) qui peut être un bon indice de la vacance du bien.
- La collectivité fait le choix des parcelles présentant un intérêt en zone agricole et naturelle. La liste des comptes de propriété correspondant à ces biens devra faire l'objet d'un deuxième niveau de filtre.

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

Investigation poussée pour catégoriser le type de biens :

- Demandes de renseignements auprès du Service de la Publicité Foncière :
  - o 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.
  - o Si un acte a été publié, il conviendra de déterminer la situation des ayants droit.
- 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 et des archives départementales

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 succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ce délai est ramené à 10 ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, opération de revitalisation de territoire dans une zone de revitalisation rurale, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- **Acquisition de biens sans maître (L 1123-1 2° CGPPP)** : Cela concerne les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de 3 ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

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, 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 et l'envoi des courriers seront effectués par la SAFER. 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 commune ou par le notaire choisit.

Une fois l'ensemble de ces formalités effectuées, les biens ont la qualification de biens sans maître et sont 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/administratifs.

La SAFER pourra aussi être bénéficiaire de rétrocessions de biens acquis par la commune dans le cadre de cette procédure pour les parcelles en zone A et N.

## CONDITIONS FINANCIERES

### PRESTATION DE BASE DE LA SAFER Réunion

#### PREMIERE PRESTATION (1000 € HT) : ETAT DES LIEUX ET PRESENTATION DE LA PROCEDURE

- Définition des biens sans maître et présentation de la procédure lors d'un rendez-vous,
- Présentation d'une liste des parcelles présumées sans maître et cartographies desdits biens avec superposition des couches réglementaires utiles comme aide à la décision. L'état de la parcelle est pris en compte (reconnaissance par analyse d'ortho photo et visite terrain – tour des plaines)
- Tri des parcelles à retenir pour l'éventuel lancement de procédure.

**Livrables** : compte rendu de la réunion d'état lieux avec les détails des parcelles sélectionnées et les autres parcelles attachées aux comptes de propriété concernés, une couche SIG localisant le potentiel et le type de cas présumé (sans la dénomination du compte).

Cette prestation de la SAFER sera facturée sur la base de **1000 € HT**, auquel il conviendra d'ajouter la TVA en vigueur (8.5%). La facturation interviendra lors de la transmission des livrables.

A partir de cette première étape, vous pouvez :

- soit décider de poursuivre la procédure sur une liste de parcelle sans l'accompagnement de la SAFER,
- soit lancer la procédure avec l'accompagnement de la SAFER comme indiqué ci-dessous.

#### SECONDE PRESTATION : MISE EN PLACE DE LA PROCEDURE D'APPREHENSION DES BIENS PRESUMES SANS MAITRE.

- Phase de recherche - **800 € par compte de propriété**
  - Rédaction de la délibération lançant la procédure
  - Analyse juridique des comptes de propriété potentiellement vacant et sans maître
    - Réquisition hypothécaire
    - Analyse des fiches hypothécaires
    - Obtention d'actes d'état civil
    - Echanges avec les services de l'Etat
  - Enquêtes et médiation auprès des habitants et/ou des occupants
  - Synthèse des résultats obtenus et catégorisation
- Finalisation de la procédure - **300€ par compte de propriété**<sup>1</sup>
  - Rédaction de l'ensemble des pièces constitutives de la procédure (arrêtés, délibération, etc)
  - Suivi des procédures
  - Affichage sur parcelle par exploit d'huissier si besoin (dans les cas de propriétaires inconnus – peut engendrer un surtout évaluer au cas par cas),
  - Evaluation des parcelles (avis de valeur SAFER et évaluation des domaines),
  - Accompagnement à l'accomplissement des formalités postérieures liées à la publication au Service de la Publicité Foncière

---

<sup>1</sup> Voir annexe

La phase de recherche sera facturée **800HT€ par compte de propriété** sur la base de la liste des parcelles qui feront l'objet de l'ouverture de la procédure (délibération du conseil municipal). La facturation interviendra lors de la transmission de la synthèse des résultats (catégorisation des biens) à la commune.

La finalisation de la procédure sera facturée **300 € HT par compte de propriété** (liste des parcelles qui feront l'objet de la procédure d'appréhension/incorporation des biens selon le cas – autre délibération du CM). La facturation interviendra à la fin de la procédure (signature de l'acte, abandon de la procédure...)

Il conviendra d'ajouter la TVA en vigueur (8.5%).

Pour l'Accompagnement dans la vente des biens appréhendées (recherche acquéreurs, cahier des charges SAFER...) se référer à la convention de concours technique.

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

- Madame Marion LE MOAL  
mail : marion.lemoal@safer-reunion.fr - Tél. : 0692 77 07 80

**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.....

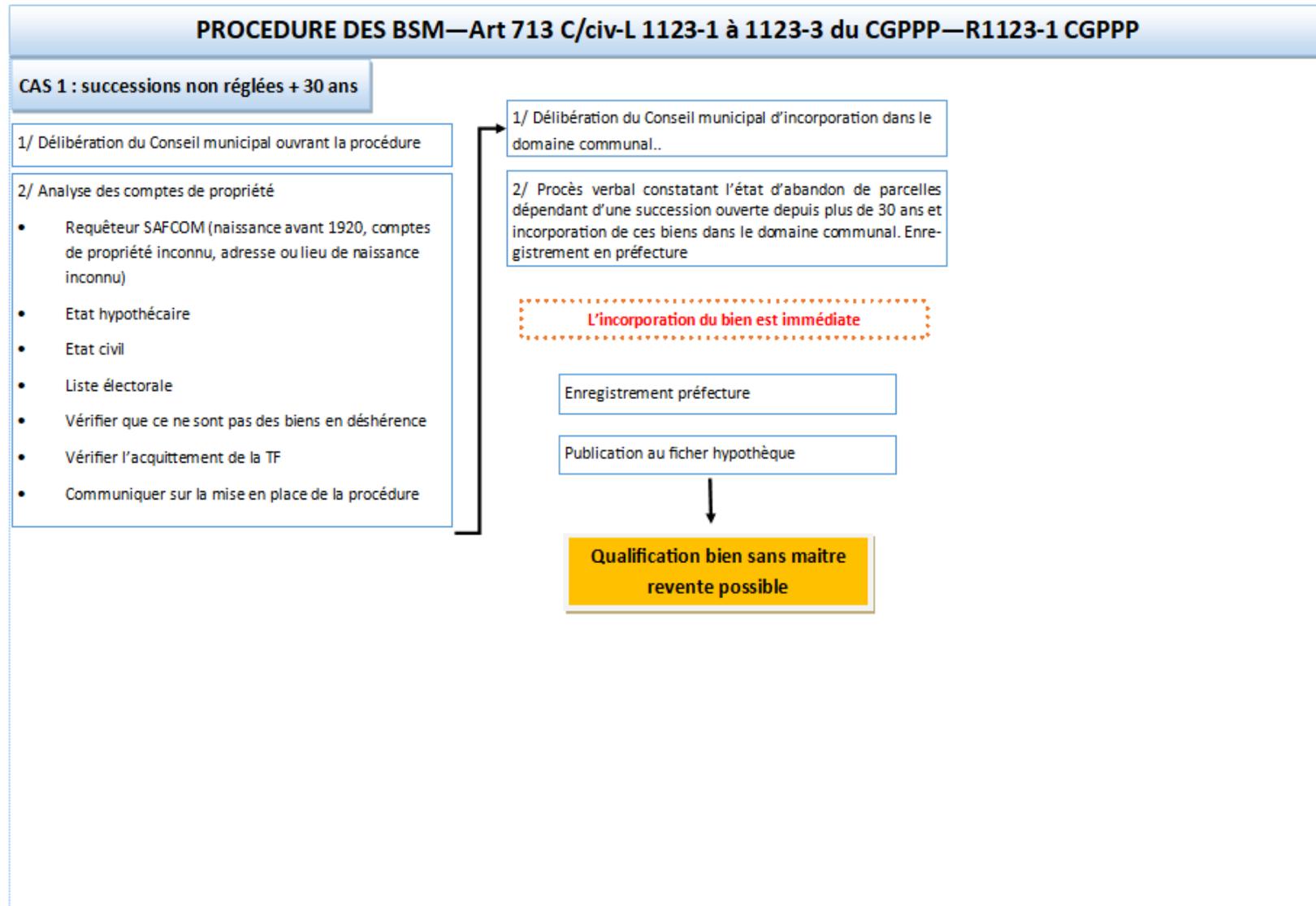
**Pour la SAFER,  
Monsieur Ariste Lauret,  
Directeur Général Délégué**

**Pour la Commune de Saint-André  
Monsieur Joé BEDIER  
Maire <sup>(2)</sup>**

---

<sup>2</sup> *Signature et cachet de la commune.*

## Annexe 1 : Présentation de la procédure des Biens Vacants Sans Maitres



## PROCEDURE DES BSM—Art 713 C/civ-L 1123-1 à 1123-3 du CGPPP—R1123-1 CGPPP

### CAS 2 : propriétaire inconnu

1/ Délibération du Conseil municipal ouvrant la procédure

2/ Analyse des comptes de propriété

- Requêteur SAFCOM (naissance avant 1920, comptes de propriété inconnu, adresse ou lieu de naissance inconnu)
- Etat hypothécaire
- Etat civil
- Liste électorale
- Vérifier que ce ne sont pas des biens en déshérence
- Vérifier l'acquittement de la TF
- Communiquer sur la mise en place de la procédure

Avis de la CCID

1/ Délibération du Conseil municipal ouvrant la phase de recherche. Affichage en mairie, enregistrement préfecture

2/ Arrêté du maire portant constat d'abandon de biens sur le territoire communal pris dans le cadre de la procédure d'appréhension de biens sans maître. Affichage en mairie, légalité préfecture.

3/ Publication journal d'annonce légale Guide de procédure biens sans Maître Après LAF page31)

- Affichage en mairie
- Affichage sur parcelle
- Notification au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu +Notification à l'habitant et/ou occupant de l'immeuble +tiers qui aurait acquitté les taxes foncières
- Notification au Préfet

Conseillé : Publicité dans le journal communal car cela peu

1/ Délibération du Conseil municipal d'incorporation dans le domaine communal

Attention délai de 6 mois pour prendre la délibération sinon incorporation dans le domaine de l'état après arrêté préfectoral

2/ Arrêté municipal portant incorporation des biens sans maître dans le domaine communal

Enregistrement préfecture

Publication au fichier hypothèque

**Qualification bien sans maître  
revente possible**

**Délai de 6 mois** (à compter de la dernière publication)  
durant lequel le propriétaire peut se manifester

