



## CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE AVEC LA COMMUNE DE MONTREDON DES CORBIERES (11)

*VISANT A LA MAITRISE DES BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE*

---

Entre

**La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Occitanie**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 6 982 624 €, dont le siège social est à AUZEVILLE TOLOSANE (31), 10 chemin de la Lacade, BP 22125, 31321 CASTANET TOLOSAN, identifiée au SIREN sous le numéro 086120235 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE (31), représentée par Madame Isabelle BOTREL, Directrice Territoires Aménagement et Environnement, déléguée de son Directeur Général, Monsieur Frédéric ANDRE, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du 27 mai 2021, et désignée ci-après par le sigle "**Safer**"

D'une part,

Et

**La Sarl FCA - Les Clefs Foncières**, représentée par Monsieur Jean Pierre COMBEY, ayant son siège au 27 allée Albert Sylvestre, « Le Polygone OMEGA », 73000 CHAMBERY, identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 514 061 084 00018, inscrit au Registre du Commerce de Chambéry et désigné ci-après par "**FCA**",

D'autre part,

Et

**La Commune Montredon-des-Corbières** dont le siège est 2 rue Albin Richou, 11100 Montredon-des-Corbières, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Marc JANSANA agissant en vertu de la délibération ci-annexée, et désignée ci-après par "**la collectivité**",

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## EXPOSE :

- 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 la Loi 2004-809 relative aux libertés et responsabilités locales et l'ordonnance 2006-4-21 JORT du 22 avril 2006 faisant évoluer la définition des biens présumés vacants et sans maître (BVSM) ainsi que la procédure d'appréhension par les communes ;
- Considérant la Loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (articles 98 et 99 de la loi 3DS), qui élargi et simplifie des procédures d'acquisition des biens sans maîtres et des parcelles en état d'abandon ;
- Considérant que le Code général de la propriété des personnes publiques identifie 2 types de Biens Vacants et Sans Maître. En effet, sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens immobiliers autres que ceux relevant d'une succession en déshérence (c'est-à-dire ouverte depuis moins de 30 ans) et qui :
  - 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 » ;

**Délai 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,
  - d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation,
  - d'une zone de revitalisation rurale au sens de l'article 1465 A du code général des impôts,
  - 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 .
- 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 » ;

Pour ce faire, et afin de se rendre maître de ces biens laissés vacants la commune souhaite être accompagnée dans cette démarche.

## ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'intervention de la Safer et de FCA au profit de la commune.

L'ingénierie apportée par ce groupement permettra à la commune d'apprécier le potentiel de biens vacants sur son territoire à partir de travaux d'expertises approfondis. Après incorporation de tout ou partie de ceux-ci, la commune pourra envisager mettre à disposition ces biens ou les rétrocéder au profit d'exploitants agricoles et forestiers. Il pourra également être proposé aux propriétaires retrouvés grâce à cette démarche, une valorisation de leur propriété allant dans le sens du développement rural souhaité par la commune.

## ARTICLE 2 : Détail des différentes parties de la démarche « biens vacants »

La démarche visant la maîtrise des biens sans maître se décline en trois étapes :

1. Le repérage des biens,
2. L'identification de la nature des biens,
3. La procédure administrative (phase rédactionnelle et phase opérationnelle).

Les étapes 2 et 3 (identification de la nature des biens et procédure administrative) étant réalisables, soit par prestation de notre partenaire juriste FCA-Clé du foncier dans le cadre de cette convention, soit directement par la commune. Le contenu et les modalités d'intervention de ces différentes étapes sont précisés ci-après.

### 2.1. Travail de repérage des biens

L'identification des biens potentiellement vacants et sans 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 DGFIP (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 (MAJIC 3).

**C'est ce travail que la Safer se propose de faire afin de fournir à la collectivité une information claire et précise des gisements fonciers potentiellement mobilisables sur leur territoire :**

- ***Requête des comptes de propriété potentiellement vacants au titre des articles L.1123-1 1° CGPPP :***
  - Nés avant 1915 (ou 1925 pour les communes classées en ZRR, ou les secteurs concernés par les politiques de la ville citées par l'Article L.1123-1 1° CGPPP)
  - Sans lieu connu et sans date de naissance connue ;
  - Désignés au cadastre comme « propriétaire inconnu » ou « Biens vacants et sans maîtres »
- ***Repérage des comptes de propriété de l'État potentiellement mobilisables :***
  - Désignés au cadastre « France Domaine », « GPP Domaines », « DGFIP », etc.
- ***Repérage des Biens Non Délimités (BND)***
- ***Constitution d'un état récapitulatif sous la forme de tableaux : liste des comptes de propriété, des propriétaires avec leur dernière adresse connue et les parcelles concernées par ce traitement de la base cadastrale.***
- ***Cartographie de ces différents types de biens à l'échelle parcellaire et localisation de la propriété publique et para-publique.***

- **Retranscription des zonages environnementaux** disponibles sous format numérisé (Périmètres de Protection de Captages, Aires d’Alimentations de captages, Zones Humides remarquables, zones inondables, secteurs ciblés pour la protection et la gestion de l’environnement, etc.), **des données forestières et des îlots PAC.**
- **Transmission des fichiers SIG** (format Shape) des parcelles potentiellement sans maître identifiées

**La liste des cartes mises à disposition est présentée en annexe jointe.**

**La présentation de l’ensemble de ces éléments par la Safer et FCA donnera lieu à une réunion en mairie.** Cette rencontre permettra de partager les enjeux du territoire et les enjeux BVSM avec les représentants de la commune (élus, techniciens, référent foncier, agriculteur et tout autre personne au choix de la commune) et de commencer à cibler plus particulièrement les enjeux (agricole, environnemental, forestier...) et en conséquence les parcelles à retenir pour la mise en œuvre des procédures.

**FCA, à qui la Safer aura préalablement transmis l’état récapitulatif, sera présent à cette réunion,** afin de sensibiliser les représentants de la commune aux futures démarches d’incorporation et à cibler les procédures selon les situations rencontrées.

**Délai de réalisation :** deux mois après signature de la convention par les trois parties.

## **2.2. Identification de la nature des biens, afin d’orienter le choix de la procédure**

Lorsque la commune aura arrêté les biens présentant un enjeu pour elle, la liste des comptes de propriété correspondante sera transmise à FCA afin de réaliser un « fléchage » vers les catégories de biens vacants et sans maître suivantes :

- **Acquisition de plein droit (L 1123-1 1° 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 (ou 10 ans suivant les cas de figures) sans laisser d’héritier ou que les héritiers n’ont pas accepté la succession, alors l’acquisition est de plein droit ;
- **Acquisition BVSM « bâti inconnu » (L 1123-1 2° 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 ;
- **Procédure sur biens d’Etat en vacances ou du domaine privé de l’Etat :** Il s’agira de traiter le cas des biens sans propriétaires connus qui se trouvent aujourd’hui sur des comptes de l’État (France domaine, DGFIP, ministère des Finances, etc.)

FCA, en concertation avec la commune et pour chaque compte de propriété selon la catégorie de BVSM auquel il appartient, diligentera l’enquête préalable permettant d’acquérir la conviction que les biens sont réellement vacants et sans maître. Ainsi, pour les comptes pouvant relever de la définition des différents alinéas de l’article L1123-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, une fiche de synthèse du compte sera établie. Elle résumera les éléments relatifs aux personnes et aux immeubles et mentionnera les préconisations à mettre en œuvre pour parvenir à l’incorporation du compte au profit de la commune. Ces fiches de synthèse permettront à la commune d’appréhender la problématique de chaque compte de propriété analysé.

Les résultats produits de ces recherches seront présentés à la commune par FCA.

**La commune arrêtera alors une liste définitive des biens sur lesquels elle entend continuer la procédure.**

### 2.3. Phase rédactionnelle : Mise en œuvre de la procédure

FCA rédigera 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 BVSM seront incorporés dans le patrimoine communal, FCA pourra **rédiger les actes authentiques** en la forme administrative.

A ce stade, **un avis de valeur des biens** sera nécessaire ; la commune pourra si elle le souhaite demander à la Safer de les réaliser au gré des besoins (optionnel et sur devis).

### 2.4. Phase opérationnelle : Rétrocession par la commune de certaines propriétés acquises

Dans ce cas où la commune ne souhaiterait pas rester propriétaire de ces biens, la Safer pourra accompagner la commune, si elle souhaite, afin de rétrocéder des parcelles maîtrisées dans le cadre de la procédure, avec maintien des vocations agricoles, forestières ou environnementales.

Ainsi, après validation de la valeur vénale des biens par les services de la Direction Générale des Finances Publiques, et accord de la Commune de rétrocéder les dits biens, la Safer procédera à la réalisation d'un appel légal de candidature, d'une durée de 15 jours ouvrables.

L'information sera également diffusée aux exploitants agricoles locaux via le réseau des correspondants locaux. Les candidatures seront recueillies pendant ce délai légal, et les candidats seront reçus et informés par le conseiller foncier de la Safer. Ainsi, les interventions de la Safer, sont soumises aux règles de publicité légales, de passage dans les instances de consultation (commission locale et comité technique départemental) et de décisions de la Safer (Conseil d'administration) ainsi qu'à l'approbation des commissaires du gouvernement auprès de la Safer. La Safer accompagnera alors la Commune jusqu'à la signature de l'acte authentique, qui, là aussi, pourra être dressé en la forme administrative avec le concours de FCA.

## **ARTICLE 3 : Conditions financières**

### 3.1. Repérage des biens

#### *3.1.1 Prestations de la Safer Occitanie :*

- **Prestation de base : 1 500€ HT forfaitaire pour les missions suivantes :**
  - o Requête, cartographies, récapitulatif des comptes de propriété BVSM, des biens potentiellement mobilisables sur les divers comptes de l'État, de la propriété publique et localisation des BND,
  - o Cartographies des zonages environnementaux, des données forestières et des îlots déclarés à la PAC (Politique Agricole Commune),
  - o Une réunion de restitution en mairie.
  
- **Prestations optionnelles :**
  - o Cartographie grand format et listings des BVSM potentiels à l'échelle des **périmètres de politique de la ville** concernés par le délai de 10 ans : 500€ HT/périmètre
  - o Réunion supplémentaire : 250€ HT
  - o Analyse de la composition détaillée des Biens Non Délimités (BND) et cartographie : sur devis

### 3.1.2 Prestations de FCA :

- Réunion de restitution en mairie : 250€ HT l'unité

**Soit un total de 1 750€ HT pour la prestation de repérage des biens (missions de l'article 2.1).**

## **3.2. Identification de la nature des biens afin d'orienter la procédure**

### *Prestations de FCA :*

- **Analyse juridique compte de propriété potentiellement vacante et sans maître** : 70,00€ HT l'unité, comprenant :
  - o Frais de réquisitions hypothécaires sur la base d'une parcelle par compte (seule la parcelle présentant la plus grande contenance, hors BND, fait l'objet d'une réquisition) : 20€ HT
  - o Frais d'analyse des fiches hypothécaires et d'obtention d'actes d'état-civil : 50€ HT.
- Prestation optionnelle :
  - o Réunion de restitution en mairie : 250€ HT l'unité

## **3.3. Mise en œuvre la procédure**

### *3.3.1 Prestation optionnelle de la Safer :*

- **Réalisation d'avis de valeur des biens ciblés** : sur devis

### *3.3.2 Prestations de FCA :*

- **Mise en œuvre de la procédure** :
  - o Pour les BVSM acquis de plein droit (L 1123-1 1° CGPPP) : 100 € HT par compte de propriété.
  - o Pour les autres BVSM : 150€ HT par compte de propriété.
- **Rédaction des actes authentiques d'incorporation en la forme administrative** : 280 € HT par acte, par compte de propriété.

**Soit un total de 450€ HT à 500€ HT (en fonction du type de procédure) par compte de propriété intégré au patrimoine communal (missions de l'article 2.1).**

## ARTICLE 4 : Visa des commissaires du gouvernement de la Safer

La Safer déclare qu'elle dispose de l'accord préalable de ses Commissaires du Gouvernement.

## ARTICLE 5 : Règlements des prestations

Les factures seront adressées par messagerie électronique aux adresses suivantes :

contact@montredondescorbieres.fr

ou via le portail chorus au numéro suivant (référence chorus ou numéro SIRET) :

211 102 553 00016

### 5.1 Prestations réalisées par la Safer

Pour les prestations réalisées par la Safer, les règlements sont à effectuer au titre de la présente et sur présentation de facture, par virement au nom de la **Safer Occitanie** sur le compte **CREDIT AGRICOLE DU LANGUEDOC** – code banque : **13506** – code guichet : **10000** - numéro de compte : **00183725000** – clé RIB : **01 IBAN : FR76 1350 6100 0000 1837 2500 001**

### 5.2 Prestations réalisées par la FCA

Pour les prestations et les avances de frais réalisées par FCA, les paiements seront effectués au titre de la présente et sur présentation de facture, par virement sur le compte ouvert au nom de FCA sous à la **Banque Laydernier**, au numéro **IBAN : FR76 1022 8028 5522 4169 0020 029**.

## ARTICLE 6 : Entrée en vigueur et durée de la convention

Cette convention est conclue pour une durée de trois années, renouvelable une fois par tacite reconduction. Cette convention entrera en application dès sa signature par les trois parties.

**ARTICLE 7 : Cautionnement et responsabilité civile professionnelle**

Conformément au décret du 18 Août 1993, la Safer déclare bénéficiaire d'une garantie forfaitaire financière d'un montant de 30 000 € auprès de la Caisse régionale du Crédit Agricole, et d'une assurance responsabilité civile professionnelle (n°12083247 B/5026) souscrite auprès de Groupama Méditerranée.

FCA déclare bénéficiaire d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle par MMA Entreprise.

**ARTICLE 8 : 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.

**SYNTHESE DE LA COMMANDE**

- **Commune en ZRR : Oui / Non**
- **Prestation optionnelle** (cf. article 3.1) : « Cartographie grand format et listings des BVSM potentiels à l'échelle des **périmètres de politiques de la villes concernés par le délai de 10 ans** : 500€ HT/périmètre »

Identification des périmètres :  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Nombre de périmètres concernés .....

**Soit un total de 1 750€ HT ou 1750€HT + 500€HT \* nb. périmètres retenus.**



## SIGNATURES

Fait en 3 exemplaires.

Pour la commune de Montredon-des-Corbières  le.....	Pour la Safer Occitanie  le.....	Pour la SARL FCA- LES CLEFS FONCIERES  le.....
Le Maire	La Directrice Territoires, Aménagement, Environnement	FCA
Jean-Marc JANSANA	Isabelle BOTREL	Jean-Pierre COMBEY