AMÉNAGEMENT

Comment dénouer les négociations foncières

Opposition d'un indivisaire à la cession d'un bien immobilier, indivisaire absent, acquisition d'un bien non délimité au cadastre, réalisation forcée de la vente dans le scénario d'une décision de préemption... les négociations foncières se heurtent parfois à diverses difficultés juridiques qui peuvent être surmontées par les collectivités actrices, sous réserve de suivre scrupuleusement les procédures et leurs délais.

1 METTRE FIN À L'INDIVISION FACE À L'OPPOSITION D'UN DES INDIVISAIRES

Si la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 portant sur la réforme des successions et des libéralités est venue assouplir la règle de l'unanimité en permettant de prendre de nombreuses décisions à la majorité des deux tiers des droits indivis (article 815-5-1 du code civil), celle-ci n'est pas revenue sur la règle de l'unanimité pour aliénation d'un bien immobilier. En effet, selon l'article 815 du code civil, nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision, sauf si le juge a opposé un sursis par jugement emportant obligation de maintien dans l'indivision ou bien que la convention d'indivision le prévoie explicitement.

Deux scénarios fonction d'un accord amiable ou non

Dans ces circonstances, si l'un des indivisaires s'oppose à la cession, le dénouement de la négociation foncière reste envisageable selon l'un des deux scénarios suivants.
Soit un accord amiable entre les indivisaires intervient et le partage a lieu selon les modalités choisies par les parties. Soit, à défaut d'accord amiable, une partie opte pour la voie judiciaire et le tribunal de grande instance (TGI) jugera de cette demande en application de l'article 815-5-1 du code civil.
L'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le TGI, à la demande de l'un ou des indivisaires sous réserve de réunir les trois conditions cumulatives :
– être titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis
– être en pleine propriété (pas de démembrement : nue-propriété usufruit)
– l'indivisaire doit être capable, ce qui exclut les personnes soumises aux régimes de sauvegarde de justice, tutelle et curatelle.

En cas de maintien de l'indivision

Néanmoins, à la demande de l'un des indivisaires, le maintien de l'indivision peut être accepté par le juge pour une durée de cinq ans dans certains cas spécifiques venant protéger la valeur du bien indivis : l'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale et le local d'habitation dans des conditions précisées par le code civil.

2 CÉDER LE BIEN EN CAS D'INDIVISAIRE HORS D'ÉTAT DE FAIRE PART DE SA VOLONTÉ

Si l'acquéreur potentiel se trouve confronté au fait que l'un des indivisaires est hors d'état de manifester sa volonté, il pourra conseiller aux autres indivisaires de solliciter l'application des art. 836 et 116 du code civil qui viennent apporter une solution pour dénouer l'aliénation en prévoyant un partage amiable.

L'intervention du juge des tutelles

Ils devront saisir le juge des tutelles pour constater la présumée absence indivisaire, qui a « cessé de paraître au lieu de son domicile ou de sa résidence sans que l'on en ait eu de nouvelles ». Le juge désignera alors un représentant (« parents ou alliés, ou, le cas échéant, toutes autres personnes pour représenter la personne présumée », art. 113 du code civil), autorisera le partage et le cas échéant désignera un notaire.

3 ACQUÉRIR UN BIEN NON DÉLIMITÉ AU CADASTRE

Un bien non délimité (BND) est un ensemble de propriétés juridiquement indépendantes, ne relevant donc ni du régime de la copropriété ni de celui de l'indivision, que les différents propriétaires n'ont pas pu délimiter lors de la confection ou de la rénovation de leur cadastre. Faute de délimitation contradictoire, aucune limite ne peut être portée sur le plan cadastral, ce qui conduit à une parcelle unique représentant le contour de l'ensemble des propriétés contiguës.
L'administration ne disposant d'aucun moyen juridique pour délimiter ces biens, seuls les propriétaires peuvent lever cette difficulté en procédant à la délimitation de leurs propriétés respectives, qui sera for-

malisée par la rédaction d'un document d'arpentage, notamment par un géomètre.

La clé : le paiement de la taxe foncière

Mais si le bien reste qualifié de bien sans maître faute de paiement de la taxe foncière depuis plus de trois au sens de l'art. L. 1123-1 3° du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), la collectivité publique pourra l'acquérir. L'acquisition d'un bien non bâti (3° de l'art. L. 1123-1 du CGPPP) est déclenchée à l'initiative du centre des impôts fonciers (CIF) au 1er mars de chaque année, qui signale au préfet du département les biens non bâtis pour lesquels les propriétaires n'ont pas acquitté la taxe foncière sur les propriétés non bâties depuis plus de trois ans.

Neuf mois de délai avant la « présomption » en faveur des communes

Trois mois plus tard, soit au 1er juin de chaque année, le préfet du département transmet par arrêté aux communes concernées, la liste de ces immeubles, qui est publiée et affichée par le préfet et le maire de chacune des communes concernées. S'il y a lieu, une notification aux derniers domiciles et résidence du dernier propriétaire connu peut être adressée.

Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans les six mois à compter de l'accomplissement de ces mesures de publicité, alors le préfet doit notifier cette « présomption » au maire de chacune des communes concernées.

La commune dans laquelle ce bien est situé peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire. A défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la notification de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'Etat.

Un bien transférable à l'EPCI

La commune pourrait finalement renoncer à acquérir le bien immeuble par délibération du conseil municipal, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Si la commune ou l'EPCI renoncent à exercer leurs droits, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat ou s'il en fait la demande, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, pour les communes proches du littoral, ou à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels (art. 713 du code civil).

Si une collectivité exerce son droit de préemption et que le propriétaire refuse de signer l'acte authentique, elle peut engager une action en réalisation forcée de la vente.

4 LA RÉALISATION FORCÉE DE LA VENTE EN CAS DE PRÉEMPTION

Si une collectivité exerce son droit de préemption aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner et que le propriétaire refuse de signer l'acte authentique, elle peut introduire une action en réalisation forcée de la vente en engageant une phase notariale facultative et une phase judiciaire, laquelle s'applique également dans le cadre des ventes amiables.

La phase notariale, sommation pour régulariser l'acte de vente

La phase notariale facultative consiste à délivrer, par voie d'huissier, à la partie défaillante, une sommation d'avoir à se présenter à jour et heure fixés chez le notaire chargé d'établir l'acte notarié à l'effet de régulariser la vente. L'autorité titulaire du droit de préemption ne devra pas omettre de consigner la somme correspondant au montant de la vente, augmentée des droits de mutation, dès la sommation faite au vendeur de se présenter en l'étude de notaire.

Si le propriétaire se présente à l'étude de notaire désignée, mais refuse de régulariser la vente, le notaire dresse un procès-verbal de difficultés constatant la comparution des parties, leurs dires respectifs et le refus du vendeur de formaliser la vente. S'il ne se présente pas, le notaire dresse alors un procès-verbal de carence constatant le défaut du vendeur.

L'exécution forcée de la vente

La procédure se poursuivra ensuite par une action devant le tribunal de grande instance qui doit être saisi sur le fondement du procès-verbal de difficultés ou de carence publié au service de la publicité foncière en application de l'alinéa 2 de l'article 37-2 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. L'assignation au vendeur tendra ensuite à obtenir l'exécution forcée de la vente devant le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble qui prononcera la cession forcée du bien immobilier.

Par Caroline Lubac, juriste à l'EPF Occitanie, et **Jean-Christophe Lubac,** avocat associé, SCP Sartorio & associés

RÉFÉRENCES

- Code civil, art. 815 et suivants
- Code général de la propriété des personnes publiques, art. L. 1123-1 et suivants