

**CONVENTION DE CONCOURS TECHNIQUE**

***Visant à la maîtrise et la valorisation des BIENS SANS MAÎTRE***

Entre

La Commune de , représentée par son Maire en exercice, Monsieur agissant en vertu de la délibération ci-annexée,

et désignée ci-après par **"la Commune",**

D’une part,

Et

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Provence Alpes Côte-d'Azur, Société Anonyme au capital de 2 380 302 €, inscrite au Registre du Commerce de MANOSQUE sous le numéro 707 350 112 B. représentée par son Directeur Général Délégué, Laurent VINCIGUERRA,

et désignée ci-après "**la SAFER**",

D’autre part,

**PREAMBULE**

La thématique foncière est un pilier du développement agricole 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.

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 comme 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).

En conséquence, la Commune et la SAFER 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, 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 au profit de la Commune.

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

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. 1er niveau de filtre : Travail d’enquête préalable**

L’identification des biens potentiellement 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 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 intègrera 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 donnera lieu à une réunion d’échange 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. 2ème niveau de filtre : Identification de la nature des biens et choix de la procédure**

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

* ***Acquisition de plein droit (L.1123-1-1° du CGPPP) :*** cela concerne les immeubles bâtis ou non bâti, dans le cadre d’une 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 ;

Ce délai est ramené à 10 ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d’une grande opération d’urbanisme (projet partenarial d’aménagement entre l’Etat, une collectivité territoriale ou un établisement public) , une opération de revitalisation du territoire (projet urbain favorisant la mixité sociale, le développement durable, la valorisation du patrimoine et l'innovation) , dans une zone de revitalisation rurale (les Communes sont membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui satisfait aux conditions de densité de population et de revenu fiscal) , dans un quartier prioritaire de la politique de la Ville situé en territoire urbain (ces quartiers peuvent être caractérisés par des critères sociaux, démographiques, économiques ou relatifs à l'habitat, tenant compte des spécificités de chacun de ces territoires).

* ***Acquisition « propriétaire inconnu » (L.1123-1-2° du CGPPP) :*** c’est le cas des immeubles bâtis ou non bâtis 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 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’acquérir la conviction que les biens sont réellement sans maître.

Les résultats produits par ces recherches seront présentés à la Commune par la SAFER. La Commune 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 portera à la 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 des procédures définis 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 BSM et du fichier des comptes de propriété correspondants, la recherche et le traitement des actes d’état civil et des états hypothécaires pour les parcelles retenues pour être étudiées :
* à titre gracieux si la Commune compte moins de 3 500 habitants ;
* 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° du CGPPP) ;
* 200 € HT par compte de propriété pour les acquisitions « propriétaire inconnu » (L.1123-1-2° 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 BSM 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.
* **Dans tous les cas, les sommes facturées en vertu de la mise en œuvre de la procédure et la publication des actes administratifs ne pourront excéder 25 €/parcelle retenue pour être étudiée.**

**ARTICLE 5 : 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 6 : 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 7 : Cautionnement et responsabilité civile professionnelle**

Conformément au décret du 18 Août 1993, la SAFER déclare bénéficier 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 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.

Fait à , le

|  |  |
| --- | --- |
| Pour la Commune,  Le Maire | Pour la SAFER,  Le Directeur Général Délégué |