

FAIRE FACE A « L'INDIVISION »



Indivision : situation juridique dans laquelle se trouvent plusieurs personnes titulaires de droits de même nature sur un même bien

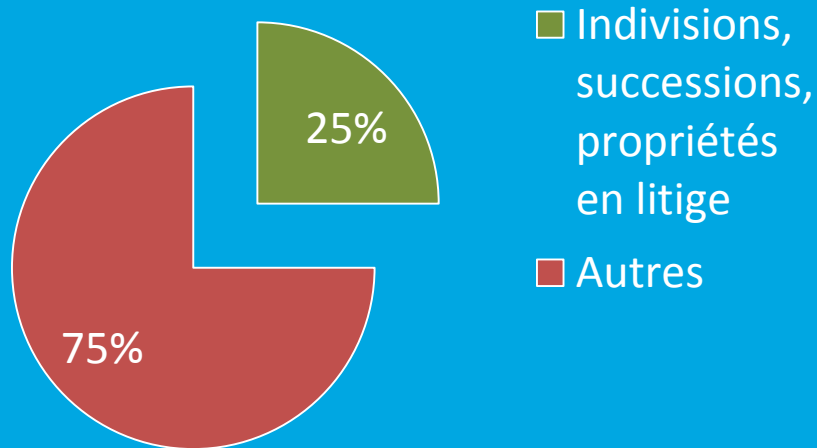
- **De multiples causes :**
 - achat en commun
 - donation d'un même bien à plusieurs personnes
 - dissolution d'une communauté ou d'une société, etc.

- **Cause la plus connue : La Succession**

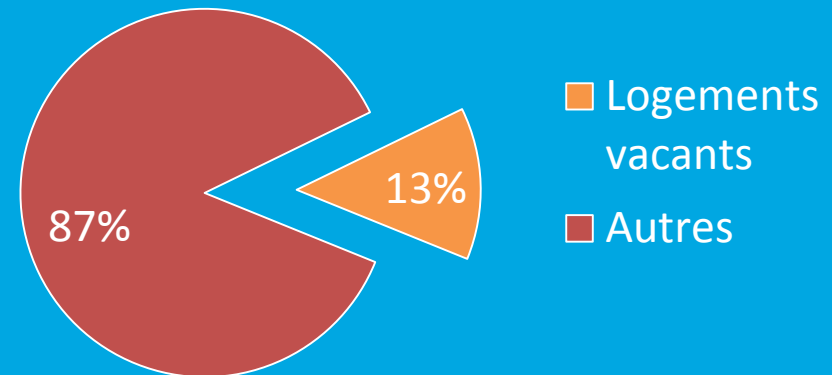
Le constat : Un phénomène préoccupant en Martinique, difficile à quantifier...

➤ A mettre en relation avec d'autres constats :

Parcelle cadastré



Logements recensés en 2011



Des obstacles majeurs à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement du territoire :

- **Des informations cadastrales peu fiables**
- **Difficultés pour retrouver le propriétaire d'un bien dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation d'un projet d'intérêt public**
- **Accentuées par l'absence de fichier central recensant les descendants des personnes physiques**

Des solutions existantes qui s'avèrent peu pratiques pour un opérateur public...

1°) Le recours au notaire : interlocuteur privilégié pour le règlement des successions

- **Sa mission première n'est pas de retrouver les héritiers**
- **Le succès de sa mission dépend beaucoup de la collaboration des héritiers qui le sollicitent** (réunissent les pièces nécessaires, et souvent retrouvent les autres...)
- **En raison de leur complexité, certains dossiers** (combinant multiplicité d'indivisaires et mésentente familiale) **peuvent nécessiter plusieurs dizaines d'années pour aboutir**

2°) Le recours à un généalogiste :

- La recherche d'héritiers entre directement dans ses prérogatives
- Y recourir donnera plus de sécurité juridique à la transaction effectuée avec les héritiers retrouvés
- Des contraintes subsistent :
 - Délais d'aboutissement difficiles à maîtriser (durée de traitement des dossiers pouvant varier entre 6 et 24 mois)
 - Multiplication des cas nécessitant une recherche pour effectuer des remboursements
 - Risque que les héritiers demeurent inactifs une fois retrouvés, en raison de l'infime profit à retirer d'une succession dont les bénéficiaires sont trop nombreux

Retrouver les propriétaires ne sera que la 1^{ère} étape du processus pour parvenir à l'acquisition amiable...

➤ 2^{ème} étape : Obtenir l'accord et la collaboration de tous concernant

- le principe et le prix de la vente
- la diligence pour la réalisation des multiples formalités à réaliser
- la répartition entre eux des frais de règlement des successions...

⇒ Rappel : En matière de vente d'un immeuble indivis le principe est qu'il faut le **consentement de l'unanimité des indivisaires**

3°) L'utilisation de l'article 815-5-1 du code civil

Introduit par la loi d'orientation pour l'Outre-Mer du 12 mai 2009 (dite LODEOM)

- **D'abord considéré comme une véritable révolution** : permettant la vente du bien indivis alors même que tous les indivisaires ne seraient pas d'accord
- **En réalité, des conditions restrictives et un formalisme rendant son application assez marginale :**
 - Inapplicable quand il y aura des usufruitiers (cas du conjoint survivant)
 - Inapplicable quand un indivisaire sera présumé absent ou par suite de l'éloignement hors d'état de manifester sa volonté
 - Nécessitera l'accord des indivisaires titulaires d'au moins les 2/3 des droits indivis
 - L'autorisation pourra être accordée par le juge, s'il estime que l'atteinte aux droits des autres n'est pas excessive
 - La vente aura lieu par licitation (vente aux enchères)

Appréhender les biens dépourvus de propriétaires



RAPPEL : Les personnes publiques disposent de prérogatives propres pour mener à bien leurs missions

Deux types de procédures permettent d'appréhender des biens nécessaires pour la réalisation d'opérations d'aménagement, dont le propriétaire est inconnu ou difficilement déterminable :

1°) Le régime des biens sans maître

2°) L'expropriation pour cause d'utilité publique

I- Les biens sans maître

Les biens en indivision peuvent être concernés par la réglementation des biens sans maître

- Le principe : Les biens qui n'ont de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés (Art. 713 du code civil)

La commune peut renoncer à ses droits sur ces biens, en faveur de l'EPCI dont elle membre.

- On distingue 3 catégories de biens sans maître :
 - 1°) les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté
 - 2°) les **immeubles bâtis** dont les propriétaires sont inconnus, dont les taxes foncières n'ont pas été payées depuis + de 3 ans
 - 3°) les **immeubles non bâtis** dont les propriétaires sont inconnus, dont les taxes foncières n'ont pas été payées depuis + de 3 ans

1°) Les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté

➤ **Intégration au domaine communal par simple délibération du conseil municipal suivie d'un arrêté du maire**

En principe le transfert de propriété ne pourra plus être remis en cause.

2°) Les immeubles bâtis qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été payées depuis plus de 3 ans, ou ont été payées par un tiers

➤ Pas d'intégration de plein droit au domaine communal, mais une procédure en 3 étapes :

- 1) **Arrêté du maire** (ou du président de l'EPCI) constatant la réunion des conditions pour la qualification de bien sans maître
- 2) **Réalisation de mesures de publicité** (publication, affichage, notifications)
- 3) **A l'expiration d'un délai de 6 mois** à compter de la dernière mesure de publicité, si le propriétaire ne s'est pas manifesté : **l'immeuble est présumé sans maître et incorporé au domaine communal**

3°) Les immeubles non bâtis qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été payées depuis plus de 3 ans, ou ont été payées par un tiers

➤ Introduit par la loi du 13 octobre 2014 dite loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

➤ **Nouvelle procédure d'acquisition :**

- 1) Le 1^{er} mars de chaque année : **signalement opéré par les centres des impôts fonciers au préfet**, des immeubles satisfaisant à ces conditions
- 2) Au + tard le 1^{er} juin de chaque année : **le préfet arrête la liste des immeubles par commune et la transmet au maire concerné**
- 3) **Réalisation de mesures de publicité** de cet arrêté
- 4) Inaction du propriétaire **dans les 6 mois** => immeuble présumé sans maître : **le préfet notifie au maire la présomption**
- 5) **Incorporation de l'immeuble non bâti au domaine communal**

Atténuation : Pour les immeubles bâtis ou non qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été payées depuis plus de trois ans (2° et 3° cas)

- Réclamation par le propriétaire possible, même après leur incorporation au domaine communal :
 - ⇒ la Commune devra restituer le bien sauf si celui-ci a déjà été vendu ou utilisé et que la restitution n'est plus possible

- Restitution ou indemnisation subordonnée :
 1. Au paiement par le propriétaire des charges éludées durant les 3 années concernées
 2. Au remboursement des sommes engagées par la commune pour conserver le bien

Avantages	Inconvénients
- Délais maîtrisables	- Relative insécurité juridique (revendications de propriété)
- En cas de revendication : <u>Si le bien est utilisé</u> : Dédommagement du propriétaire sans remise en cause du projet de la collectivité <u>Si le bien n'est pas utilisé</u> : Restitution du bien – Néanmoins l'identification du propriétaire permettra potentiellement la perception de recettes supplémentaires pour la collectivité	- Risque de perte des biens au profit de l'Etat (en cas d'inaction ou d'enchevêtrement avec des régimes proches : biens vacants et successions en déshérence qui reviennent de droit à l'Etat)
- En l'absence de revendication : Acquisition en totale gratuité	

II – L'expropriation pour cause d'utilité publique

- **Avantage : Transfert de propriété définitif**
- **Peu utilisée (14/ 34 communes en ont fait usage)**
 - ✓ **Qui peut l'utiliser?**
 - L'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, certains établissements publics
 - ✓ **Dans quels cas ?**
 - Pour la réalisation d'un projet d'utilité publique ponctuel déjà programmé
 - Peut également être utilisée **pour constituer des réserves foncières**, **alors même que le projet n'a pas été préalablement précisément établi**

Destination des réserves foncières : permettre la réalisation d'une action ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs de l'art L300-1 c de l'urb.

L'expropriation pour cause d'utilité publique



- ✓ **Quelle application pour les biens indivis, ou de propriétaires inconnus ?**
- **Conditions cumulatives préalables au prononcé de l'expropriation:**
 - **Constat préalable et formel de l'utilité publique de l'opération à la suite d'une enquête,**
 - **Détermination des parcelles à exproprier**
 - **Recherche des propriétaires**
 - **Attribution au propriétaire évincé, d'une juste et préalable indemnité**

1°) Recherche des propriétaires :

- Par exception, la procédure pourra être menée à son terme même lorsque l'identité ou les coordonnées de l'actuel propriétaire n'auront pas pu être établies après des recherches approfondies.

- Pour les propriétaires retrouvés : obligation de fournir durant l'enquête parcellaire tous les renseignements sur l'identité des autres propriétaires

L'expropriation pour cause d'utilité publique



2°) Attribution au propriétaire évincé, d'une juste et préalable indemnité

- **En cas d'indivision, une indemnité globale** est fixée au profit de celle-ci
- Si le propriétaire du bien n'a pu être identifié, **le juge peut fixer l'indemnité « pour le compte de qui il appartiendra »**
- En cas d'obstacle au paiement : l'expropriant pourra prendre possession du bien en **consignant le montant de l'indemnité** à verser aux propriétaires qui se manifesteront ultérieurement.

Conclusion

Pour les aménageurs :

- Faire un usage réfléchi des procédures de biens sans maître et expropriation pour cause d'utilité publique pour mettre en place une stratégie foncière
- Garder en vue les objectifs à atteindre, plutôt que se focaliser sur les obstacles
- Utiliser au maximum les outils existants (procédures légales, Etablissements publics fonciers locaux)
- Proposer des pistes pour améliorer les outils législatifs

Faire face à « l'Indivision »



FIN

Merci de votre attention