AR Prefecture
047-214701955-20230927-DEL1062023-DE
Reçu le 27/09/2023

PROJET

# ACTE ADMINISTRATIF DONNANT VIE A LA PARCELLE CC109

L'an DEUX MILLE VINGT TROIS, le , dans les murs de l'Hôtel de ville, par devant Nous, Maire de la Commune de Nérac, département de Lot et Garonne, étant présent en qualité d'officier public, aux fins de recevoir l'acte donnant vie à un immeuble, à la demande des parties ci-après identifiées, il a été acté ce qui suit :

PREAMBULE

En vertu des articles L 1212-1, L1212-3 et 1212-6 du code général de la propriété des personnes publiques, les communes ont la possibilité de passer des actes en la forme administrative.
Dans ce cas, le Maire, agissant comme simple officier public, reçoit les actes, leur confère l'authenticité, et en assure la conservation.
C'est donc sous cette forme que l'acte donnant vie à la parcelle visée en en-tête sera rédigé.

Cet acte comporte 2 parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, même si l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat unique.

## PARTIE NORMALISEE

### -1- EXPOSE DES MOTIFS DE L'ACTE

-1- La Commune possède dans son domaine public une certaine surface de biens immeubles non bâtis, dont la détention remonte à plus de trente ans.

-2- La Société ENEDIS, a sollicité auprès de la Commune l'autorisation d'emprunter le tracé de la parcelle communale CC109, dont la propriété est sans titre, quoiqu'évidente pour tout un chacun. Elle souhaite y implanter, sous le régime de la servitude, un réseau Haute Tension A, destiné à alimenter une installation de production d'énergie électrique conforme à son objet social.

-3- Le fait de ne pouvoir prouver, par les moyens ordinairement admis, qu'ils soient écrits, coutumiers, déductifs ou autres, peut représenter, au mieux, un obstacle dans les projets que la Commune envisage pour tout ou partie de ces biens, dont celui décrit ici, et au pire, un risque juridique qui les empêchera et engagera potentiellement sa responsabilité, ainsi que des frais inutiles.

-4- L'enregistrement de cette parcelle au SPF ayant révélé l'absence de preuve de propriété dans les documents cadastraux, il est devenu nécessaire, selon les termes mêmes de la D.G.F.I.P., de « donner vie à la parcelle CC109 » pour légitimer et sécuriser le projet décrit plus haut.

AR Prefecture
047-214701955-20230927-DEL1062023-DE
Reçu le 27/09/2023

La publication au S.P.F. des caractéristiques de cette parcelle, identifiée et légitimée, en ouvrira les délais de recours à qui se sentira concerné, puis, ces éventuelles procédures étant purgées, la sécurité juridique de tous sera enfin garantie.

-2- PREAMBULE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil en date du 21 septembre 2023, visée le septembre 2023 au contrôle de légalité, n'ayant reçu ni recours ni opposition, et dont une copie est annexée aux présentes.

Cette opération est fondée sur les articles L 1212-1, L1212-3 et 1212-6 du CGPPP d'une part, et du Livre III du Code Civil d'autre part.

-3- IDENTIFICATION ET COMPARUTION DES PARTIES

L'objet même des présentes, qui est de donner vie à une parcelle communale induit qu'il n'y ait qu'une partie à l'acte : **la Commune, personne morale détentrice des droits de propriété :**

La Commune est représentée aux présentes par Monsieur Patrice DUFAU, 1er adjoint au Maire, né le 27 avril 1955, à 09300 Lavelanet, demeurant route de Bordeaux, 47600 Nérac, agissant au nom de la Commune, personne morale de droit public, domiciliée en ses murs, et identifiée sous le SIREN 214701955,

-4- NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS ACQUIS

Le présent acte porte sur l'attribution de la propriété du bien désigné ci-dessus, et de sa pleine propriété. La Commune, faute de pouvoir prouver qu'elle en est propriétaire par les moyens de preuve accoutumés, s'est résolue à donner naissance à cette parcelle **afin de faire savoir à tout un chacun qu'elle en revendique la détention, l'usage et la disposition.**

-5- DÉCLARATIONS DE CAPACITÉ

La Commune déclarante affirme avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, et n'être ni soumise ni susceptible de l'être, à une ou à des mesures pouvant porter atteinte à sa capacité. Elle déclare que toutes les mentions relatées à l'acte et la concernant sont exactes et complètes.

Son représentant déclare également avoir pleine capacité pour engager la Commune, dont la preuve est rapportée par les pièces jointes en annexe, et notamment l'arrêté portant délégations de fonctions en faveur de M. Patrice DUFAU, 1er adjoint au Maire de Nérac, en date du 29 mai 2020, reçu au contrôle de légalité le 05 juin 2020, et n'ayant fait l'objet d'aucun recours pour excès de pouvoir, ou autre, dans le délai ouvert pour ce faire par l'article L 2121-25 du code général des collectivités territoriales.

AR Prefecture
047-214701955-20230927-DEL1062023-DE
Reçu le 27/09/2023

-6- DÉSIGNATION DU BIEN DONT S'AGIT, OBJET DE LA DÉCLARATION DE NAISSANCE :

La Commune de Nérac déclare vouloir **donner vie** selon les modalités ci-après exposées à une parcelle de terrain nu, située à « Nérac, 47600, Lot et Garonne, lieu-dit Cauderoue ».

Il a été préalablement établi un document d'arpentage par Maître PASCUAL du cabinet PANGEO 47000 AGEN, sous la référence 2121/0737, numéroté 3107 V et vérifié le 28 septembre 2021 au pôle de topographie et de gestion cadastrale d'Agen.
Ce bien étant destiné à être détaché du domaine public communal, il lui a été attribué les références cadastrales ci-dessous rappelées :

| Section | N° | Lieu-dit | Contenance |
|---|---|---|---|
| CC | 109 | Cauderoue | 1 300 m² |

Il est entendu que ledit bien est visé tel qu'il se présente, s'étend, se poursuit, et comportant, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés, sans exception ni réserves, autres que celle(s) qui pourrai(en)t être relatée(s) aux présentes.

Le bien dont il est question est libre de tout meuble et objet mobilier, cheptel ou récolte.
Il est également libre de tout occupant, locataire, fermier ou autre, à titre onéreux, gracieux, ou à titre d'avantage en nature, ou n'importe quel autre.

-7- ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS

Ce bien est donc détenu par la Commune de Nérac depuis au moins trente ans, et celle-ci s'est toujours comportée à son égard comme son propriétaire légitime, tant dans son entretien ou sa remise en état que dans la défense de ses intérêts face aux atteintes que ce bien aurait pu subir.

Un des exemples les plus récents de ce comportement non contesté est la commande de travaux auprès de la société ENEDIS d'enfouissement et raccordement d'un câblage HTA au beau milieu de ce chemin, pour alimenter l'usine hydroélectrique du moulin de Cauderoue.

Ce chemin est par ailleurs ouvert à la circulation publique, et nul panneau, équipement, barrière ou portail n'en restreint l'accès à quiconque.
Il n'a pas été signalé de contestation ou de recours concernant cette parcelle, même avant division.

Bien que nul document écrit ni témoignage ne puisse attester l'origine de propriété ci- dessus résumée, il apparait que la double condition de comportement et d'affectation à la circulation publique est remplie. C'est ainsi que peut être reconnue, au cas d'espèce, la théorie de la propriété apparente, selon laquelle, aux termes du code civil, l'administration est fondée à tenir pour propriétaire véritable d'un bien celui (ici la Commune de Nérac) qui apparaît comme tel aux yeux des tiers en vertu des clauses formelles des titres, de la loi ou de ses agissements (théorie de la propriété apparente) et tel est donc bien le cas ici.

-8- ENREGISTREMENT et PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts d'Agen puis de leur publication au S.P.F.

AR Prefecture
047-214701955-20230927-DEL1062023-DE
Reçu le 27/09/2023

-9- EFFET RELATIF DE LA NAISSANCE DE LA PARCELLE

Les effets sont tous ceux prévus au C.G.P.P.P. Il est en outre précisé que cette parcelle CC109 dépend du domaine privé communal, en nature de chemin rural cadastré, ouvert à la circulation publique**.**

-10- AVIS DES AUTORITES COMPETENTES DE L'ETAT – D.G.F.I.P.

En raison de la nature de l'opération d'une part, et de l'absence de transaction financière d'autre part, s'agissant d'un simple acte administratif visant à donner vie à une parcelle, l'avis préalable de l'autorité compétente prévue à l'article L 1211-1 du CGPPP n'est pas requis.

-11- PRIX

SANS OBJET, étant donné que les présentes sont un acte administratif donnant vie à un bien, sans transaction.

-12- IMPOT SUR LA MUTATION - DROITS

La présente vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du CGI. En vertu de sa qualité, la Commune ne supporte aucun droit de mutation qui s'exercerait sur l'assiette des droits, constituée par le prix de vente, lequel est inexistant. Toutefois, s'il devait exister des droits, la Commune s'y obligerait.

-13- DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

1)° URBANISME :

Il résulte des documents d'urbanisme que la parcelle objet des présentes est située en zone N du P.L.U approuvé le 22 mai 2019.

2°) SERVITUDES OU HYPOTHÈQUES SUSCEPTIBLES DE GREVER LES BIENS :

La Commune déclare pouvoir disposer librement de la propriété du bien à naître, lequel n'est grevé ni d'hypothèque, ni d'autres servitudes connues que celles :

1) d'utilité non publique, énoncée ci-après d'une part, (passage de câble H.T.A.)
2) et d'utilité publique énoncées ci-après d'autre part :

Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé suivant l'arrêté préfectoral mis à jour en mai 2011 pour les risques suivants :
Inondation, et retrait gonflement des argiles, B2, zone faible à moyennement exposée

Réseau Natura 2000,
Sites d'importance communautaire : vallée de la Gélise
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques et Faunistique : vallées de l'Osse et de la Gélise
Zone spéciale de Conservation
Aléas des Zones Inondables : Zone inondable par des crues exceptionnelles
Aléas feux de forêt : de moyen à fort

AR Prefecture
047-214701955-20230927-DEL1062023-DE
Reçu le 27/09/2023

- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La Commune déclare que le bien visé n'est pas soumis aux déclarations prévues par L 514-20 du Code de l'environnement, en ce qu'il n'a pas supporté d'exploitation d'activité soumise à autorisation. (pollution, activité dangereuse, polluante, chimique...), ni à celles de l'article L 125-7 du même Code, et n'être pas situé en zone d'information.

En ce qui concerne les terres excavées, susceptibles d'être polluées, la Commune déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation classée, soumise à autorisation ou à déclaration, sur les lieux cédés,
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés,
- ne pas avoir eu connaissance de dépôt ou de manipulation, d'enfouissement ni détention, sur la parcelle, de substances chimiques, polluantes ou radioactives,
- ne pas avoir eu d'information selon laquelle se serait produit d'incident ou d'accident d'aucune sorte, liés ou induits aux activités listées au § 9,

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION par D.P. U ou la S.A.F.E.R : Sans objet

FISCALITÉ – TAXE FONCIÈRE Sans objet

ASSURANCES : la Commune fait son affaire de la déclaration à sa compagnie.

CONTRAT D'AFFICHAGE : la Commune déclare qu'il n'en a pas été conclu

FIN DE LA PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

-1- CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

La Commune déclare le bien visé exempt :

de tout litige ou action judiciaire ou extra judiciaire en cours pouvant mettre en danger le droit de propriété,
de tout risque d'éviction,
de tout empiétement sur les fonds voisins,
de toute injonction de travaux,
de tout bénéfice de travaux non autorisés pouvant porter préjudice à quiconque,
de tout droit conféré à quiconque pouvant grever les intérêts de tiers,

-2- GARANTIE HYPOTHECAIRE : Sans objet

-3- ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts d'Agen.

AR Prefecture
047-214701955-20230927-DEL1062023-DE
Reçu le 27/09/2023

-4- PUBLICITE FONCIERE

Après l'exécution de la formalité de l'enregistrement, les présentes seront publiées au service de la publicité foncière, bureau d'Agen.

-5- POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, la Commune donne tous pouvoirs à M. Nicolas LACOMBE, Maire de Nérac, agissant en qualité d'officier public, à l'effet de faire dresser et signer tous actes nécessaires à l'accomplissement des présentes, ainsi que pour mettre, par des actes rectificatifs ou modificatifs, le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

-6- DECLARATIONS ET AFFIRMATION DE SINCERITE

La Commune déclare :

- ne pas être en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de cessation de paiement ou ni en situation de surendettement,
- que l'état civil, ou qualité, des signataires indiqués en début d'acte sont exacts,
- ne pas être concernée par des mesures légales de protection des majeurs,
- faire son affaire de toute déclaration fiscale qui lui incomberait du fait des présentes,

La Commune affirme, en outre, et sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte ne donne lieu à aucun versement de prix ou de somme d'argent. Elle reconnait connaître des peines encourues au cas contraire, et ne contredira ni ne modifiera cette absence de prix par aucune contre-lettre.

-7- INTERVENTIONS DE PARTIES AUTRES QUE LA COMMUNE

Sans objet

-8- TITRES CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Sans objet

-9- MENTION LEGALE D'INFORMATION

La Commune reconnait savoir que certaines informations contenues à l'acte sont susceptibles d'être communiquées à des tiers, tels que le service de la publicité foncière, et ne s'y oppose pas.
En vertu de la loi 78-17 du 06 janvier 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les droits d'accès et de rectification des données peuvent être exercés auprès du correspondant R.G.P.D. de la Mairie de Nérac.

-10- CERTIFICATION D'IDENTITE

L'officier public certifie que l'identité complète des signataires, personnes morales ou physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance en ce qui concerne le représentant de la Commune, et en ce qui concerne la Commune de Nérac, au vu du certificat d'authentification délivré par l'I.N.S.E.E.

AR Prefecture
047-214701955-20230927-DEL1062023-DE
Reçu le 27/09/2023

-11- FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites et conséquences sont ou seront à la charge de la Commune, qui s'y oblige.

-12- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les signataires font élection de domicile en leur demeure respective, sus indiquée.

-13- FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, feront partie intégrante de la minute, et seront revêtues de la signature de l'officier public.

-14- ESCHATOCOLE - CLOTURE

dont acte, sur …..pages, comprenant : renvoi …approuvé..... blanc barré.....

ligne entière rayée.....nombre rayé.....mot rayé.....

Fait et passé à Nérac, les jour, mois et an que dessus.

Lecture faite, la Commune a signé le présent acte avec l'officier public soussigné

Ont signé à la minute :

MM. Patrice DUFAU 1er adjoint, et Nicolas LACOMBE, Maire de Nérac, ce dernier officier public,

La Commune de Nérac, représentée par M. Patrice DUFAU, 1er adjoint,

M. Nicolas LACOMBE, Maire de Nérac, officier public,

La minute porte la mention : enregistré au SIE d'AGEN, le …..2023,

Bordereau N° case N°..... Enregistrement €

**ANNEXES A L'ACTE :**