AR Prefecture
047-214701955-20260416-DEL0602026-DE
Reçu le 28/04/2026

ACTE ADMINISTRATIF DONNANT VIE A LA PARCELLE AH xx

L'an DEUX MILLE VINGT SIX, 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.

AVERTISSEMENT

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

La Commune possède dans son domaine public une certaine surface de biens immeubles non bâtis, dont la détention remonte à des temps immémoriaux, ou, du moins, depuis au moins trente ans et parfois même dépassant la simple mémoire humaine.

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, et au pire, un risque juridique qui empêchera le projet et engagera potentiellement sa responsabilité, ainsi que des frais inutiles.

Tel est le cas de la parcelle objet des présentes.

La Commune possède dans son domaine public une certaine surface de biens immeubles bâtis ou non bâtis, dont la détention remonte à plus de trente ans, mais qui sont dépourvus de titre de propriété. C'est notamment le cas de la halle longtemps découverte, dite « halle du foirail », qui ne figure nulle part.

A-t-elle été effacée en même temps que la halle béton après sa démolition ?

Le projet d'équiper la toiture de cette halle de panneaux photovoltaïques et de leur centrale de production d'électricité a fait apparaître cette lacune, qu'il convient de réparer, en établissant de façon certaine, opposable et créatrice de droits, l'existence tant juridique qu'administrative de cette parcelle et de ce qu'elle supporte.

AR Prefecture
047-214701955-20260416-DEL0602026-DE
Reçu le 28/04/2026

Pour arriver à ce résultat, la D.G.F.I.P., nous demande de « donner vie à la parcelle AH xx » d'une contenance de 2310 m2 avant que ses caractéristiques ne soient gravées dans le marbre du S.P.F.E.

Par ailleurs, la Commune entend que ce bien soit classé dans le domaine privé communal.

-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 16 avril 2026, visée le avril 2026 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 1315 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

-I- La Commune, personne morale détentrice des droits de propriété :
La Commune est représentée aux présentes par Monsieur Hugues DAVID, 1er adjoint au Maire, , demeurant lieudit TAILLAC, 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 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.**

-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 Hugues DAVID, 1er adjoint au Maire de Nérac, en date du 20 mars 2026, reçu au contrôle de légalité le 23 mars 2026, 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.

-6- DÉSIGNATION DU BIEN DONT S'AGIT, OBJET DE LA DÉCLARATION DE NAISSANCE ET DE LA CONFIRMATION DE SON CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PRIVE COMMUNAL :

AR Prefecture
047-214701955-20260416-DEL0602026-DE
Reçu le 28/04/2026

La Commune de Nérac déclare vouloir **donner vie** selon les modalités ci-après exposées à une parcelle de terrain supportant le bâtiment dit « la halle du foirail » , située à « Nérac, 47600, Lot et Garonne, lieu-dit place du foirail».

Il a été préalablement établi un plan de division provisoire, daté du 03 avril 2026, par le cabinet PANGEO 47600 NERAC, sous la référence 2026/0313, qui donnera lieu au bornage à présenter ultérieurement 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 (parcelle à venir)

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
AH	//	Foirail	00 ha 23 a 10 ca (2310 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.

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.

Cette halle, d'usage communal, destinée à abriter à la fois des manifestations publiques organisées par la Commune (forums associatives, rencontres sportives, manifestations diverses) que privées (courses landaises, vide- greniers) est par ailleurs située sur l'espace du foirail, grande place ouverte à la circulation publique et au stationnement, 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, et il en sera facilement conclu qu'il s'agit bien de propriété communale.

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). Il est confirmé que tel est bien le cas ici.

-7- 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.

-9- EFFET RELATIF DE LA NAISSANCE DE LA PARCELLE :

AR Prefecture
047-214701955-20260416-DEL0602026-DE
Reçu le 28/04/2026

-11- 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.

-12- PRIX

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

-13- 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 en exister un, la Commune s'y obligerait.

-14- DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

1)° URBANISME :

Il résulte des documents d'urbanisme que la parcelle objet des présentes est située en zone U du P.L.U I approuvé en septembre 2024.

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,
2) et d'utilité publique énoncées ci-après d'autre part :

Plan de Prévention des Risques N prévisibles : Inondation, et retrait gonflement argiles, zone B2,
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.

5°) ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES : Sans objet

6°) TOUS DIAGNOSTICS DU FONCIER BATI: – : Sans objet

7)° PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : Sans objet

8°) RISQUES SISMIQUES : Sans objet

9°) PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Sans objet

AR Prefecture
047-214701955-20260416-DEL0602026-DE
Reçu le 28/04/2026

-15- DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION par D.P. U ou la S.A.F.E.R : Sans objet

-16- FISCALITÉ – TAXE FONCIÈRE Sans objet

-17- ASSURANCES : la Commune fait son affaire de la déclaration à sa compagnie.

-18- 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.

-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 :

AR Prefecture
047-214701955-20260416-DEL0602026-DE
Reçu le 28/04/2026

- 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,
- Les parties affirment, 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 avoir été informée des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation, et ne contredira ni ne modifiera cette absence de prix par aucune contre-lettre.

-7- INTERVENTIONS DE PARTIES AUTRES QUE LES VENDEURS

Sans objet

-8- TITRES CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Sans objet

-9- MENTION LEGALE D'INFORMATION

Les parties sont informées que certaines informations contenues à l'acte sont susceptibles d'être communiquées à des tiers, tels que le service de la publicité foncière, l'établissement financier ayant procédé à la consignation des sommes visées à l'article « PRIX », ou les collectivités publiques parties prenantes à la convention de co-financement, et ne s'y opposent pas.
En vertu de la loi 78-17 du 06 janvier 1978, relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leur droit d'accès et de rectification des données les concernant auprès du correspondant informatique et libertés de la Mairie de Nérac.

-10- CERTIFICATION D'IDENTITE

L'officier public certifie que l'identité complète des parties, personnes 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, et en ce qui concerne la Commune de Nérac, au vu du certificat d'authentification délivré par l'I.N.S.E.E.

-11- FRAIS

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

-12- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives, sus indiquées.

-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.

AR Prefecture
047-214701955-20260416-DEL0602026-DE
Reçu le 28/04/2026

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, les parties ont signé le présent acte avec l'officier public soussigné.
Ont signé à la minute MM. Hugues DAVID 1er adjoint, et Nicolas LACOMBE, Maire de Nérac, ce dernier officier public.

La Commune de Nérac, représentée par M. Hugues DAVID, 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 :