

COLLECTIVITE DE CORSE

ASSEMBLEE DE CORSE

**1^{ERE} SESSION ORDINAIRE DE 2018
REUNION DES 26 ET 27 AVRIL 2018**

N° 2018/O1/009

**MOTION
AVEC DEMANDE D'EXAMEN PRIORITAIRE**

DEPOSEE PAR : Mme Marie-Anne PIERI AU NOM DU GROUPE « PER L'AVVENE »

OBJET : ASSAINISSEMENT CADASTRAL ET RESORPTION DU DESORDRE DE LA PROPRIETE.

VU la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de la propriété, adoptée par le Parlement en février 2017 suite à l'initiative parlementaire de Camille de Rocca Serra en mars 2016, rejoint par les autres députés de la Corse de la XIV^{ème} législature, à savoir Sauveur Gandolfi-Scheit, Paul Giacobbi, et Laurent Marcangeli, ainsi que par François Pupponi, alors député-maire de Sarcelles,

VU l'article 2 de cette même loi disposant que pour les indivisions constatées en Corse dès la reconstitution du titre de propriété (article 1), le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis peuvent effectuer des actes de gestion et de conservation, et ceux titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent effectuer tout acte de disposition,

CONSIDERANT que cette dérogation temporaire (pour les actes établis jusqu'au 31 décembre 2027) est liée à l'article 1 de la même loi qui, seul, a fait l'objet d'un décret en Conseil d'Etat (décret 2017-1802 du 28 décembre 2017),

CONSIDERANT que les nouvelles dispositions introduites à l'article 2 n'ont de fait pas été assorties des modalités procédurales précisant leur mise en œuvre,

CONSIDERANT que pour garantir les droits de l'ensemble des indivisaires, on pourrait retenir d'instituer la méthodologie suivante :

- Au début de la procédure de titrement, deux experts agréés auprès du Tribunal sont désignés par les indivisaires pour, d'une part évaluer le patrimoine et, d'autre part, pour faire une proposition d'allotissement en vue du partage ultérieur ou de la vente du bien.
- Sur la base des travaux des experts, le notaire établira un projet de partage qui sera notifié par acte extra-judiciaire à tous les indivisaires et procédera à la publication dans un journal d'annonces légales du lieu de situation des biens ainsi qu'un affichage en mairie et sur un site internet.
- La notification fait état de l'identité du ou des indivisaires à l'initiative de la vente ou du partage, de leurs quote-parts d'indivision, de l'identité et des quote-parts des indivisaires non représentés à l'opération, des coordonnées du notaire choisi pour effectuer la vente ou établir le partage du bien, de la désignation du bien, du prix de vente, de l'indication de la valeur de ce bien au moyen de deux avis de valeur établis par des professionnels de l'immobilier, ainsi que la répartition du prix de vente ou des allotissements prévus entre chacun des indivisaires.
- La notification vaut mise en demeure de manifester dans les trois mois suivant la signification et l'opposition à la vente ou au partage se fera dans les mêmes conditions.
- A défaut d'opposition, les indivisaires sont présumés consentir à la vente ou au partage.
- Si un ou plusieurs indivisaires s'opposent à l'aliénation ou au partage des biens indivis dans le délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.
- En cas de procès-verbal constatant une opposition, le ou les indivisaires titulaires de plus des deux tiers des droits indivis saisissent le tribunal de grande instance afin d'être autorisés de passer l'acte de vente ou de partage. Le tribunal autorise cette aliénation ou ce partage si l'acte ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.
- L'aliénation ou le partage effectué dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner ou de partager le bien du ou des indivisaires titulaires de plus des deux tiers des biens indivis ne lui avait pas été signifié selon les modalités explicitées ci-dessus.

CONSIDERANT qu'à ce jour, les notaires ne disposent pas d'une procédure permettant l'application de l'article 2 qui serait distincte des modalités de mise en œuvre du partage judiciaire qui est précisément ce qu'il convient d'éviter si l'on veut tendre vers une normalisation foncière dans les meilleurs délais,

CONSIDERANT que sans méthodologie permettant l'opérationnalité du dispositif c'est tout l'édifice qui avait présidé à l'élaboration de cette loi qui est remis en cause, puisqu'il serait inutile de favoriser la reconstitution des titres de propriété

(article 1) sans pouvoir procéder aux règlements successoraux en découlant marquant la sortie de l'indivision (article 2),

L'ASSEMBLEE DE CORSE

DEMANDE au Gouvernement qu'à minima, sans modification de dispositions législatives ou réglementaires, une circulaire ministérielle émanant de la Chancellerie explicite la procédure de mise en œuvre de l'article 2 de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de la propriété.

RAPPELLE que cette requête présente un caractère d'urgence puisque l'article 2 est actuellement en vigueur et que sa période de validité est d'une durée limitée à 10 ans.

PRECISE que sa concrétisation sécuriserait juridiquement les actes notariés et limiterait de fait interprétations et contentieux qui pourraient découler de l'application des nouvelles dispositions introduites à l'article 2.