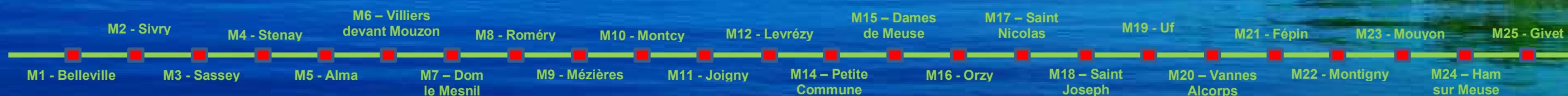




Projet de construction de barrages automatisés et équipements associés sur la Meuse Déconstruction des barrages manuels existants

PIECE I – DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

PIECE I1 – NOTICE EXPLICATIVE



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	- 2 -
2. IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES	- 2 -
2.1. LES INFORMATIONS CADASTRALES	- 2 -
2.2. LES INFORMATIONS DELIVREES PAR LE SERVICE DES HYPOTHEQUES	- 2 -
3. REDACTION D'UN ETAT PARCELLAIRE	- 2 -
3.1. LES ORIGINES DE PROPRIETE DE L'IMMEUBLE	- 3 -
3.2. LES PROPRIETAIRES ET AYANTS DROITS	- 3 -
4. FORMALISME D'UN ETAT PARCELLAIRE	- 3 -
4.1. INFORMATIONS RELATIVES AU BIEN	- 3 -
4.2. ■ INFORMATIONS RELATIVES AUX TITULAIRES DE DROIT REELS	- 3 -
5. REMARQUES SUR L'ETAT PARCELLAIRE	- 4 -
5.1. LES EMPRISES PARTIELLES	- 4 -
5.2. LA DESAFFECTATION	- 4 -

FIGURES

FIG. 1. EXEMPLE DE FORMULAIRE CERFA N °3233	- 2 -
---	-------

1. INTRODUCTION

Dans le cadre d'une procédure d'expropriation, l'entité publique en charge de la mener, a pour obligation d'identifier l'ensemble des propriétaires concernés.

L'article L.11-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en dispose ainsi : « L'expropriation d'immeuble, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droit réels et des actes intéressés. (...) »

Cette identification est consignée dans un document appelé « Etat parcellaire » qui permet d'identifier l'ensemble des titulaires de droits réels sur l'ensemble de la zone concernée par la procédure d'expropriation.

2. IDENTIFICATION DES PROPRIETAIRES

L'article R.11-19 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique dispose que la liste des propriétaires doit être établie selon :

- les extraits des documents cadastraux,
- à l'aide de fichiers immobiliers délivrés par les services de publicité foncière,
- ou par tous autres moyens.

Il en ressort, donc, que l'expropriant dispose, tout au moins, de deux sources d'informations lui permettant d'établir cet état parcellaire : d'une part, les informations cadastrales et d'autre part les informations tirées du service de publicité foncière.

2.1. LES INFORMATIONS CADASTRALES

Un accès professionnel intitulé « SPDC » (Serveur Professionnel de Données Cadastre) permet, en intégrant une localisation et la désignation cadastrale d'une parcelle :

- De renseigner la contenance de celle-ci
- De renseigner sa nature (terrain bâti ou bâtir, agricole etc..)
- De renseigner le ou les personnes disposant de droits réels sur ce bien.

Il est à préciser que les informations provenant du service du cadastre ne revêtent qu'un caractère purement informatif.

Il est donc, essentiel, de confirmer ou d'infirmer ces informations par l'obtention de fichiers immobiliers émanant du service des hypothèques.

2.2. LES INFORMATIONS DELIVREES PAR LE SERVICE DES HYPOTHEQUES

Ces informations sont sollicitées par demande expresse au service de publicité foncière. Un formulaire CERFA, tel qu'il apparaît ci-dessous, doit être renseigné par le demandeur.

The image shows a screenshot of a web browser displaying the CERFA n°3233 form. The form is titled 'Demande de renseignements (1) (pour la période postérieure au 31 décembre 1955)'. It includes the CERFA logo, the French Republic emblem, and the text 'DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES'. The form is divided into two main sections: 'INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMANDE' and 'IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR (2)'. The first section contains checkboxes for 'hors formalité' and 'sur formalité', a field for 'Opération juridique', and a field for 'Service de dépôt'. The second section contains a field for 'M' (likely the profession), a field for 'Adresse courriel (3)', and a 'CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION' box with fields for 'N° de la demande', 'Déposée le', and 'Références du dossier'. The browser's address bar shows 'http://www.impots.gouv.fr/portal/deploiement/p1/fichedescriptifformulaire_3233/fichedescriptifformulaire_3233.js'.

Fig. 1. Exemple de formulaire CERFA n °3233

Selon le formulaire renseigné (n°3233, 3236, 3232), le service de publicité foncière fait parvenir soit la fiche immeuble (demande de renseignements sommaire) ou la copie du titre de propriété.

3. REDACTION D'UN ETAT PARCELLAIRE

La fiche immeuble, provenant du service de publicité foncière, va permettre de faire ressortir des éléments essentiels à la rédaction de ce document.

En effet, il est nécessaire de faire apparaître deux éléments :

- Les origines de propriété
- Les propriétaires et ayant-droits.

3.1. LES ORIGINES DE PROPRIETE DE L'IMMEUBLE

Cette propriété peut être intégrale et, en ce cas on parle de « pleine propriété », ou démembrée. Cette seconde hypothèse permet d'identifier le nu-propiétaire et l'usufruitier.

Les points relatifs aux droits réels (droit d'usage et habitation, usufruit, viager, droit de préférence, retour conventionnel, interdiction d'aliéner, interdiction d'hypothéquer etc...) ainsi qu'aux inscriptions hypothécaires, privilèges, baux, servitudes, fortages, réserve de coupe de bois, droits de plantations, doivent nécessairement figurer dans l'état parcellaire.

3.2. LES PROPRIETAIRES ET AYANTS DROITS

Il s'agit d'identifier et de répertorier précisément les personnes physiques, morales et ayants droits présumés titulaires d'un droit réel sur le bien.

L'Etat civil de chaque titulaire (présupposés ou non) accompagné du régime matrimonial et/ou des mesures de protection, doivent figurer sur l'état parcellaire.

S'agissant des personnes morales, des mentions identiques relatives à l'existence de l'entreprise ou association doivent apparaître (dénomination, nature de la société, nom et coordonnées du gérant et des associés, capital, siège social, n° RCS, SIRET ou SIREN et nom du mandataire-liquidateur le cas échéant.).

4. FORMALISME D'UN ETAT PARCELLAIRE

Au regard de l'ensemble des informations devant figurer dans l'état parcellaire, une présentation sous forme de tableau semble requise cependant aucun formalisme n'est imposée par les textes.

L'état parcellaire regroupe les informations suivantes :

4.1. INFORMATIONS RELATIVES AU BIEN

- Commune désignée
- Lieu-dit
- Section
- Numéro de parcelle
- Nature
- Contenance
- N° du document d'arpentage (si connu)

- N° plan
- Emprise.

4.2. INFORMATIONS RELATIVES AUX TITULAIRES DE DROIT REELS

- Genre
- Prénom
- Profession
- N° RC
- Adresse
- Code Postal
- Ville
- Etat civil complet
- Situation matrimoniale
- Nom du représentant le cas échéant.

L'état parcellaire fait l'objet d'une mise à jour régulière au regard des informations et acquisitions pouvant se faire durant la procédure et notamment lors de l'enquête publique prévue à cet effet.

5. REMARQUES SUR L'ETAT PARCELLAIRE

5.1. LES EMPRISES PARTIELLES

Les emprises partielles déterminées dans l'état parcellaire (pièce I3) ne sont pas issues d'un document d'arpentage réalisé par un géomètre expert et ont été obtenues sous SIG (Système d'Information Géographique).

Ces données seront précisées par la réalisation nécessaire pour l'enquête publique, d'un document d'arpentage d'ensemble des emprises concernées par le Projet de construction des barrages automatisés et de leurs équipements sur la Meuse ainsi que la déconstruction des barrages manuels et de leurs équipements.

5.2. LA DESAFFECTATION

Les emprises des chemins ruraux identifiés dans l'état parcellaire comme domaine privé des communes, (donc non cadastré et non cessible en l'état) doivent faire l'objet aux fins de cession d'une procédure de désaffectation avec enquête publique du Domaine Privé communal.

oOo