

**REPUBLIQUE FRANÇAISE  
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE  
DIRECTION DE L'ESPACE RURAL ET DE LA FORÊT**

Sous- Direction de l'Aménagement  
et de la Gestion de l'Espace Rural  
Bureau de l'Aménagement de l'Espace Rural  
19, Avenue du Maine  
75732 PARIS CEDEX 15  
Tél. : 01.49.55.54.78

**CIRCULAIRE**  
DERF/SDAGER/C2000-3018

**Date** : 07 JUILLET 2000

Classement :

**LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE**

à

**MESDAMES ET MESSIEURS LES PREFETS**

**OBJET** : Traitement des petites parcelles - Procédure de cession des petites parcelles et procédure d'usucapion.

**PLAN DE DIFFUSION**

**Pour exécution**

- MM. les Préfets de région
- MM. les Préfets de département
- MM. les Directeurs régionaux  
de l'agriculture et de la forêt
- MM. les Directeurs départementaux  
de l'agriculture et de la forêt
- MM. les Présidents des conseils généraux

**Pour information**

- Direction de l'espace rural et de la forêt
- Direction générale de l'administration
- Conseil général du G.R.E.F.
- E.N.G.R.E.F.

Le morcellement extrême de la propriété foncière, constaté dans certaines zones, notamment forestières, constitue une gêne pour la gestion des espaces concernés et accentue les phénomènes de déprise. La résolution de ce problème se heurte à une difficulté, celle du coût des transactions, le montant des frais d'actes authentiques pouvant atteindre, du fait de leur part fixe, un coût excessif par rapport à la valeur des parcelles concernées.

La loi du 1<sup>er</sup> février 1995 de modernisation de l'agriculture a introduit dans le code rural, un dispositif spécifique, qui permet de réaliser gratuitement de telles transactions dans le cadre de l'aménagement foncier.

Cette disposition connaît un réel succès, constaté par les géomètres-remembresseurs. Là où elle est mise en œuvre, elle aboutit à la disparition de 15 à 30 % des comptes de propriété, simplifiant ainsi notablement le travail des géomètres, en particulier pour l'établissement des attributions.

Elle a toutefois fait apparaître un deuxième problème, celui de petits comptes de propriété qui s'avèrent être sans détenteurs réels. Le traitement de ces parcelles relève de la procédure de prescription acquisitive (ou usucapion), pour lequel il a également été prévu un dispositif spécifique par la loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole, s'inspirant du précédent.

## **I - La procédure de cession de petites parcelles**

### **1 - Cadre juridique de la cession de petites parcelles**

Le dispositif introduit par l'article 56 de la loi n° 95-95 du 1<sup>er</sup> février 1995 de modernisation de l'agriculture (modifié par l'article 67 de la loi n° 96-314 du 12 avril 1996) est énoncé à l'article L.121-24 du code rural. Le décret n°96-548 du 18 juin 1996 a précisé les dispositions de cet article par les articles R 121-33 à R 121-35.

Ce dispositif a été complété, dans le même esprit, par l'article 119 de la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999 qui, outre la création de l'article L.121-25 de code rural ( voir II ci- après « l'usucapion »), a modifié le seuil financier de l'article 704 du code général des impôts, désormais fixé à 1 500 euros.

Le dispositif initial, complété par le décret n° 96-548 du 18 juin 1996, a déjà fait l'objet d'un commentaire dans la circulaire du 3 décembre 1996- DERF/SDAFHA n °C96-3018- *relative à la mise en œuvre des procédures d'aménagement foncier à la suite des récentes modifications de leur cadre législatif et réglementaire.*

La présente circulaire, a pour but de rappeler ces dispositions spécifiques, de présenter le dispositif complet et de tirer l'expérience des premiers résultats acquis, à un moment où la question est plus particulièrement posée dans la perspective de la reconstitution de certains massifs boisés détruits par les tempêtes de décembre 1999.

## 2 – Objectifs et principes de la procédure

En application des règles d'équivalence prescrites par les articles L.123-4 du code rural et L.512-3 du code forestier, tout compte de propriété figurant dans le périmètre d'aménagement foncier doit recevoir par nature de culture (ou par type de peuplement forestier), une attribution équivalente, et ce quelle que soit la superficie de l'apport initial.

Or, fréquemment un propriétaire apporteur de telles parcelles appartenant à une nature de culture de faible superficie ou à un type de peuplement forestier unique, envisagerait de les vendre, mais la transaction se heurte à deux obstacles : le coût élevé des frais de la transaction au regard de la valeur de ces petites parcelles, et éventuellement l'absence d'acquéreur.

La procédure de cession des petites parcelles a pour but de diminuer le morcellement des propriétés en apportant une solution à ces deux problèmes.

Une section 7 « *cas de certaines petites parcelles* » a donc été introduite dans le chapitre I du titre II du livre 1<sup>er</sup> nouveau du code rural afin qu'en application de l'article L 121-24, dans une nature de culture (ou un type de peuplement forestier), un compte de propriété puisse, dans le cadre d'un aménagement foncier, être cédé en tout ou partie à un propriétaire situé dans le périmètre de cet aménagement, ou à la SAFER, ou au maître de l'ouvrage en cas d'application de l'article L.123-24 du code rural. Le transfert de propriété résultant de la cession s'opère lors de la clôture de l'opération d'aménagement foncier.

## 3 - Champ d'application

- La procédure de cession de petites parcelles est applicable aux opérations d'aménagement foncier visées au 1°, 2°, 5°, 6°, de l'article L.121-1 du code rural, c'est-à-dire aux opérations de réorganisation foncière, de remembrement et de remembrement-aménagement, d'aménagement foncier forestier, d'aménagement foncier agricole et forestier. Elle est ainsi applicable aux opérations clôturées par le dépôt à la conservation des hypothèques d'un procès verbal constatant le transfert des propriétés incluses dans le périmètre, et donc, en l'espèce, constatant le transfert de propriété des petites parcelles cédées.

- Toutefois, la cession ne peut porter sur des catégories d'immeubles visés aux articles L.123-2 et L.123-3 du code rural, c'est à dire sur des parcelles qui, sauf accord contraire, sont réattribuables à leur propriétaire :

- intégralement : parcelles bâties et terrains constituant des dépendances indispensables et immédiates,
- sous réserve de modifications de limites indispensables à l'aménagement : terrains clos de murs, terrains comportant des sources d'eau minérales, les mines et carrières, les terrains à bâtir, les terrains à utilisation spéciale.

### **3-1 - conditions relatives aux parcelles**

3-1-1 - La procédure dérogatoire de la cession de petites parcelles sous seing privé dans le cadre d'un aménagement foncier s'applique à celles qui font partie d'un compte de propriété, ne dépassant pas, par nature de culture( ou type de peuplement forestier), le seuil de surface fixé par la commission départementale d'aménagement foncier dans la limite du seuil de 1,5 ha fixé par la loi, la valeur totale de la ou des cessions devant être inférieure à 1 500 euros.

Cette procédure peut être répétée pour un même compte de propriété, autant de fois qu'il a de nature de culture ou type de peuplement forestier, sous réserve du respect des limites susvisées.

Le dispositif ne saurait s'appliquer à la cession d'ilôts de propriété inscrits dans un compte ou une nature de culture ou un type de peuplement forestier qui dépassent les seuils précités.

3-1-2 - la commission départementale d'aménagement foncier a l'obligation de fixer, dans les limites précédentes, le seuil de surface pour chaque nature de culture ( ou type de peuplement forestier).

La décision de la commission départementale d'aménagement foncier, prise pour l'ensemble du département, doit fixer le seuil de surface pour chacune des natures de culture (ou types de peuplement forestier) présents dans ce département, définies par référence aux articles L.123-4 et R 123-1 du code rural et L 512-3 du code forestier.

Afin de la rendre opposable, cette décision doit être publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture. Puis pour chaque opération d'aménagement foncier, elle doit figurer dans les pièces de l'enquête sur le projet, et, le cas échéant, dans celle de l'enquête sur le classement.

Il conviendra donc de vous assurer que la commission départementale d'aménagement foncier prenne la décision susvisée et les mesures nécessaires à sa publication.

3-1-3 - Le projet de cession peut être unique. Dans le cas de pluralité de cessions portant sur les parcelles d'un même compte de propriété, ces projets doivent être présentés en même temps à la commission communale d'aménagement foncier, l'ensemble de ces projets ne pouvant dépasser, pour un même compte de propriété et par nature de culture ( ou type de peuplement forestier), les limites de seuil de surface fixées par la commission départementale d'aménagement foncier, ainsi que la valeur totale maximale de 1 500 euros.

Le résultat de cette cession ou de ces cessions est d'éliminer des comptes de propriété ou, dans un compte de propriété, la ou les natures de cultures (ou dans un type de peuplement forestier) de petite superficie, ne dépassant le seuil de surface fixé par la commission départementale d'aménagement foncier.

3-1-4 - Lorsque l'aménagement foncier est une réorganisation foncière, il n'y a pas de définition de nature de culture. Dans ces conditions, la procédure de cession de petites parcelles est néanmoins applicable à un compte de propriété. Ce compte ne peut être qu'un petit compte de propriété, lequel doit disparaître, dont la surface ne dépasse pas le seuil fixé par la commission départementale d'aménagement foncier.

### **3-2 - conditions concernant le cédant et le bénéficiaire de la cession**

3-2-1 - le cédant est le propriétaire de la parcelle, figurant au fichier immobilier. L'identification du propriétaire résulte de la réquisition hypothécaire, celle-ci révélant en outre le régime de propriété des parcelles (biens propres, biens de communauté, biens en indivision, etc ).

Cette identification du régime de propriété de la parcelle est très importante puisque tous les propriétaires doivent être parties à l'acte de cession, s'agissant d'un acte de disposition de leur patrimoine. Notamment en cas de biens de communauté, le projet de cession doit être signé par les deux époux, et en cas de biens en indivision, par tous les indivisaires.

3-2-2 - le bénéficiaire de la cession ne peut être qu'une personne physique ou morale, déjà propriétaire dans le périmètre de l'opération d'aménagement foncier. Il peut bénéficier de plusieurs cessions.

3-2-3 - Les dispositions de l'article R.121-33 accordent en outre une prérogative à la SAFER, afin que celle-ci joue pleinement et efficacement son rôle d'opérateur foncier : la SAFER peut se porter acquéreur même si elle n'est pas propriétaire dans le périmètre au début de l'opération.

Ainsi, la SAFER peut se porter acquéreur d'une part de parcelles pour lesquelles les propriétaires vendeurs ne trouvent pas d'acheteurs et d'autre part de parcelles afin de se constituer un stock en vue de diminuer le prélèvement effectué sur les propriétaires en cas d'application de l'article L.123-24 du code rural, c'est-à-dire dans le cas des aménagements liés à la réalisation de grands ouvrages, ou encore en vue de constituer des parcelles de taille adaptée à une gestion forestière, pour leur rétrocession ou leur apport à un groupement forestier( ou à un groupement foncier rural).

3-2-4 - En cas d'application de l'article L.123-24 et toujours afin de diminuer au maximum le prélèvement effectué sur les propriétaires, l'article R.121-33 permet également au maître de l'ouvrage de se porter acquéreur.

## **4 – Mise en œuvre de la procédure**

### **4-1 - Conditions de la recevabilité du projet d'acte de cession**

4-1-1 - le projet de cession est adressé pour autorisation à la commission communale d'aménagement foncier  
En cas de refus, le projet peut être soumis à la commission départementale d'aménagement foncier qui statue.

La commission communale d'aménagement foncier peut refuser la mutation envisagée si elle est de nature à entraver la réalisation de l'aménagement foncier, ou si le projet ne remplit pas les conditions exigées par les textes.

Le délai de saisine de la commission départementale est celui prévu à l'article R.121-6 du code rural : dans le délai de un mois à compter de la notification de la décision de refus de la commission communale d'aménagement foncier, ou dans le cas où il n'a pu être procédé à la notification, dans le délai d'un mois à dater de la publication de cette décision.

La décision de la commission départementale d'aménagement foncier peut être déférée par un recours en excès de pouvoir, devant la juridiction administrative, dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

#### 4-1-2 - Le projet est établi par acte sous seing privé

- un exemplaire de l'acte est annexé au procès verbal de la décision de la commission communale d'aménagement foncier qui autorise la cession. Il est conservé dans les archives de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt ;

- ni la vérification de l'authenticité des signatures, ni l'appréciation du prix de cession par rapport aux prix du marché foncier, ne sont de la compétence de la commission communale d'aménagement foncier.

#### 4-1-3 – projet de cession et droits hypothécaires

Aucune disposition n'interdit l'application de la procédure de cessions des petites parcelles aux parcelles grevées d'hypothèques, les droits d'éventuels titulaires de droits réels ou créanciers étant reportés, à due concurrence, sur le montant du prix de cession (article L.123-13 dernier alinéa). Cependant, compte tenu des problèmes pouvant résulter de la multiplicité de demandes de créanciers en vue du report de leurs droits sur le prix de la cession, il est déconseillé d'accepter la cession de parcelles grevées d'hypothèques.

#### 4-1-4 – projet de cession et droits de préemption

Aucune disposition dérogatoire n'est prévue par les articles L.121-24 et L.121-25, en ce qui concerne les différents droits de préemption pouvant s'exercer sur les parcelles cédées : ceux des fermiers, de la SAFER, du département, du conservatoire du littoral, etc...

Dans ces conditions, il est recommandé de solliciter la purge de ses droits. Dans le cas contraire, il est préférable de ne pas appliquer le dispositif de cession des petites parcelles.

#### 4-1-5 – projet de cession et sort des servitudes

- Les servitudes éventuelles supportées par le fonds cédé subissent le sort que leur réservent les dispositions de l'article L 123-14 du code rural, lors d'une opération de remembrement.

« *Subsistent sans modification les servitudes existant au profit et à l'encontre des fonds compris dans le remembrement et qui ne sont pas éteintes par application de l'article 703 du code civil ci-après reproduit :*

*Art. 703- Les servitudes cessent lorsque les choses se trouvent en tel état qu'on ne puisse en user ».*

- Cette solution est applicable aux autres modes d'aménagement foncier, les commissions d'aménagement fonciers étant des commissions administratives qui n'ont aucune compétence pour créer, modifier ou supprimer des servitudes civiles.

#### **4-2 - Le versement des soultes**

4-2-1 - Le prix de la cession est assimilé à une soulte dont le versement et le recouvrement s'effectuent dans les conditions de l'avant-dernier alinéa de l'article L.123-4 du code rural.

Dans ce cas, le montant de la soulte est versée par le propriétaire bénéficiaire de la cession à l'association foncière créée par un arrêté du préfet pris en application de l'article R.133-1.

4-2-2 - Le recouvrement des soultes auprès du propriétaire bénéficiaire de la cession s'effectue comme en matière de contributions directes. Le versement de la soulte au cédant est assuré par le président de l'association foncière dès que la commission communale d'aménagement foncier lui en fait la demande aussitôt après le transfert de propriété résultant de l'arrêté préfectoral de clôture de l'opération.

4-2-3 - Dans le cas où il n'est pas créé d'association foncière, la commune où se situe la parcelle cédée se substitue à celle-ci.

4-2-4 - les droits d'éventuels titulaires de droits réels ou créanciers seront reportés, à due concurrence, sur le montant du prix de cession (article L.123-13 dernier alinéa).

4-2-5 - Assimilé à une soulte, le prix de cession se trouve exonéré de droits d'enregistrement : ne demeure donc que le salaire du conservateur des hypothèques qui n'applique à chaque compte de propriété figurant au procès verbal de clôture. BODGI – alinéas 14 et 15 n° 10 – E – 2 – 97.

#### **4-3 – Formulation du transfert de propriété dans le procès verbal des opérations**

Après consultation des services de la Direction Générale des Impôts, il apparaît que cette formulation doit s'opérer en deux temps :

- établissement des pages spécifiques aux cessions de petites parcelles, ces pages seront regroupées en tête du procès verbal.
- mention de la cession dans la colonne « observations » des pages relatives aux comptes bénéficiaires de ces cessions, en regard de la (ou des) parcelle(s) concernée(s) ;

Il est vivement recommandé de ne pas insérer ces transferts de compte à compte dans les documents soumis aux enquêtes, les parcelles cédées figurant simplement aux comptes des cessionnaires, sans commentaire.

Enfin, le modèle de convention devra faire l'objet d'adaptations au régime du Livre Foncier pour être utilisable dans les départements concernés.

## II - L'usucapion

La loi du 9 juillet 1999 a créé un article L.121-25 qui précise : *« Pour les parcelles d'une superficie et d'une valeur inférieures aux seuils définis au premier alinéa de l'article L.121-24, le président de la commission départementale d'aménagement foncier est habilité à constater l'usucapion par acte administratif de notoriété ».*

La présence d'un magistrat de l'ordre judiciaire comme président de la commission départementale d'aménagement foncier et la compétence propre accordée à celui-ci pour constater l'usucapion par un acte administratif de notoriété, justifie cette modalité particulière d'application d'une disposition du code civil.

### 1 – champ d'application

1-1 Cette disposition de l'article L 121-25 est indépendante de la mise en œuvre d'un mode d'aménagement foncier.

1-2 Elle est cependant applicable dans les périmètres des aménagements fonciers visés à l'article L.121-1 du code rural et est éventuellement cumulable avec la procédure dérogatoire de cession de petites parcelles de l'article L121-24 du code rural.

1-3 Elle ne concerne que les parcelles d'une superficie et d'une valeur inférieures aux seuils définis au premier alinéa de l'article L.121-24 du code rural, c'est-à-dire le seuil de surface fixé par la commission départementale d'aménagement foncier dans la limite du seuil de 1,5 ha fixé par la loi et dont la valeur doit être inférieure à 1 500 euros.

### 2 – un acte administratif de notoriété constate l'usucapion

#### 2-1 qu'est-ce que l'usucapion ?

En application de l'article 2219 et suivants du code civil, l'usucapion ou prescription acquisitive *« est un moyen d'acquérir un bien ... par un certain laps de temps et sous les conditions déterminées par la loi ».*

#### 2-2 Les conditions de l'usucapion :

\* une condition de possession et de comportement de propriétaire. (article 2229 du code civil)  
*« pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, et non équivoque, et à titre de propriétaire ».* Mais en application de l'article 2236 et suivants du code civil *« ceux qui possèdent pour autrui ne prescrivont jamais, par quelque laps de temps que ce soit »*, il en est ainsi notamment du fermier, du dépositaire, de l'usufruitier ...

\* une condition de temps. (article 2262 et 2265 du code civil)  
 La prescription peut être acquise normalement au bout de 30 ans, mais elle peut être réduite à 10 ou 20 ans pour les biens acquis de bonne foi et par juste titre.



### **2-3 l'usucapion est constatée par le président de la commission départementale d'aménagement foncier par un acte administratif de notoriété.**

C'est une décision prise par le président de la commission départementale d'aménagement foncier, magistrat de l'ordre judiciaire, au vu des témoignages et documents recueillis.

Mais s'agissant d'un acte administratif de notoriété, cet acte est contestable devant la juridiction administrative comme toute décision administrative, et ce dans le délai de deux mois de sa notification, un recours administratif préalable étant de nature à prolonger ce délai.

La notification qui doit être faite :

- au seul propriétaire apparent à qui est reconnu l'usucapion par la décision susvisée du président de la commission départementale, si le propriétaire réel de la parcelle cédée, est inconnu.
- au propriétaire apparent à qui est reconnu l'usucapion par la décision susvisée du président de la commission départementale ainsi qu'au propriétaire inscrit au fichier immobilier, si celui-ci est supposé connu.

### **3 - qui peut revendiquer l'acte administratif de notoriété et quand ?**

#### **3-1 En dehors de tout mode d'aménagement foncier**

- Toute personne qui remplit les conditions de l'usucapion, fixées par les articles 2219 et suivants du code civil, peut revendiquer auprès du président de la commission départementale d'aménagement foncier, la reconnaissance de son usucapion sur des parcelles remplissant les conditions de seuil de surface et de valeur fixé à l'article L.121-24 du code rural.
- La demande peut être faite à tout moment au président de la commission départementale.

#### **3-2 En cas de mise en œuvre d'un mode d'aménagement foncier,**

- Les dispositions ci-dessus s'appliquent, bien entendu, dans le périmètre d'aménagement foncier. Leur mise en œuvre permettant la suppression d'un compte de propriété, il convient d'y procéder en temps utile et de saisir le président de la commission départementale, au plus tard avant la réunion de cette commission qui fixe les attributions.

Le Directeur de l'Espace Rural  
et de la Forêt

Pierre-Eric ROSENBERG