

Monsieur le commissaire enquêteur

J'habite avec mon mari à Saint-Lary à l'année. Notre maison est notre seule résidence depuis 2016.

Impact personnel

L'ouverture de la carrière aurait un impact très négatif sur nous. L'environnement naturel est extrêmement important pour notre santé et notre bien-être. Je fais de la marche régulièrement dans la localité près du site de la carrière proposé, y compris la longue de la route forestière de Goulau. Ma jouissance de ce cadre naturel appuie sur le fait qu'il est normalement un endroit tranquille, sécurisé, abritant une riche faune. Cet état riche serait menacé par l'ouverture de la carrière.

Le cadre naturel est particulièrement important à notre qualité de vie et pour santé étant donné l'éloignement de la commune et le manque des services collectifs municipaux. Il n'y a aucune piscine, centre sportif, ou parc.

Nous sommes très préoccupés par l'impact sur nos droits en tant que propriétaires des terrains proches de la site du projet. Veuillez trouver ci-jointe une lettre du 14 février 2020 de Me Michel Lagarde portant consultation juridique sur notre parcelle en bien non délimitée (BND).

Après avoir consulté Me Lagarde j'ai constaté en plus que l'aire d'étude d'impact inclut cette parcelle et deux autres, 1206 et 1207, qui appartiennent à mon mari et moi. L'étude a été menée à notre insu, et on peut supposer qu'implique la pénétration des employés du bureau d'étude sur notre terrain.

Nous empruntons la route forestière pour atteindre nos parcelles. Serait-il possible pour nous de faire en toute sécurité après l'ouverture de la carrière ? Est-ce que l'étude d'impact inclut l'impact de bruit depuis l'exploitation et les activités associées, notamment à Pla de Get ? Comment serait notre jouissance paisible de notre terrain affecté par l'utilisation non quantifiée des explosifs ?

La semaine dernière j'ai visité la carrière de marbre le plus proche de Saint-Lary, celle d'Aubert qui est exploitée depuis 2014/2015. J'étais choqué de voir l'état du site, et en particulier l'état du chemin qui sert à un sentier de randonnée ainsi qu'une voie d'accès à la carrière. Après une période de temps ensoleillé et sec le chemin était recouvert d'une épaisse couche de boue, à peine accessible à pied mais certainement pas accessible en voiture (voir la photo ci-dessous). Il semble que les autorités publiques sont dans l'incapacité d'empêcher cette dégradation. Seraient-elles aussi impuissantes face aux dommages causés par l'exploitation de la carrière à Saint-Lary ?



Le carrière d'Aubert, 20/02/2020

Nous avons déjà investi des sommes considérables pour l'emploi des artisanes locales pour la restauration de notre maison. Nous sommes aussi propriétaires d'un petit gîte qui nécessite des travaux importants de restauration. Le projet de la carrière a forcé la suspension de notre projet étant donné l'incertitude vis-à-vis l'accès routier au gîte et l'attractivité future de la vallée auprès des touristes.

Sécurité routière

« Lors de la première année d'exploitation (et en cas de force majeure), le transfert des blocs par Saint-Lary sera sécurisé par le positionnement d'une vigie munie d'un talkie-walkie en sortie de bourg qui temporisera le passage de tout véhicule durant la montée/descente du camion, et ce afin d'éviter toute manœuvre de croisement. »

Je suis soulagé que le porteur du projet reconnaisse que le D157 et le D57 ne sont pas adaptés pour les gros camions très lourds et que leur passage jusqu'à 24* fois par semaine serait une grosse augmentation de danger pour d'autres véhicules sur ces petites routes de montagne. Néanmoins, j'ai trouvé incompréhensible la solution proposée par le porteur du projet. Comment pourrions-nous savoir qu'un camion est en train d'emprunter la route quand nous voudrions partir de notre propriété ? Nos invités, la Poste, d'autres livreurs, des artisans qui viennent à travailler à la maison seraient tous touchés. Je ne suis pas arrivé à trouver dans le dossier une estimation sérieuse de l'impact de cette mesure.

Et en cas d'urgence comment pourraient les sapeurs-pompiers monter à notre maison en toute sécurité ?

« Force majeure » me semble d'être un chèque en blanc pour utilisation des routes quand il convient les exploitants.

*Je suppose que le chiffre de 6 rotations par semaine cité dans le dossier est fondé sur le moyen rythme d'extraction annuel (1000m³), et je comprends que le maximum permis est double ce chiffre. Est-il possible qu'il y aurait plus de 24 rotations par semaine à certaines occasions ?

Habitat (page 159, Partie G)

Les chiffres dans l'étude d'impact sur la densité de la population la plus affectée sont imprécis et incomplets. Pourtant, de données précises et complètes sont essentielles pour estimer l'impact de la mesure de sécurité routière mentionnée ci-dessus. Les erreurs et lacunes que j'ai constatées sont les suivantes :

- Il y a aucune mention de :
 - Bessadau où se trouve une maison habitée à l'année et plusieurs résidences secondaires.
 - Turmes où se trouve 3 maisons habitées à l'année.
 - Deux résidences secondaires à Garos
- Il y a deux maisons habitées à l'année à Cour de Rouech.
- Les habitants des résidences secondaires sont aussi usagers fréquents des D57 et D157 et donc doivent être dénombrés.
- Le dossier précise que « Le hameau de « Autrech » est aussi habité » : En fait il y a plusieurs hameaux dans la vallée d'Autrech dont les habitants seraient fort affectés par les monopolisations temporaires de la D57.

Volet économique

L'exploitation de la carrière n'est pas un moyen de parvenir au développement durable. Le porteur du projet prétend qu'il conduira à des bénéfices sociaux et des bénéfices économiques directs et indirects liés à l'exploitation. Pourtant, il n'a présenté aucun élément de preuve solide que la carrière aurait une incidence positive nette sur l'économie ou la démographie.

Où sont les chiffres démontant un lien entre l'ouverture des carrières – telles que ceux à Moulis, Sarrancolin et Entours – et le repeuplement et la création d'entreprises sur ces communes ?

La carrière aurait un « coût de renoncement » à cause de la dégradation de l'environnement et de l'infrastructure qui décourageraient des touristes, activités sportives, et nouveaux habitants. Ainsi elle exclurait d'autres options de développement plus durable. Et elle détournerait des investissements publics pour l'entretien de l'infrastructure qui pourrait mieux dépenser sur d'autres investissements plus fructueux pour la population du territoire. L'association

Euromontana montre qu'il y a plusieurs de possibilités pour développement durable de Saint-Lary. Alzen est un exemple d'une petite commune ariégeoise qui a réussi à créer beaucoup d'emplois sans dégradation du cadre de vie :

<https://www.euromontana.org/comment-la-commune-dalzen-a-quadruple-sa-population-en-40-ans/>

Si l'autorisation est accordée à Carrière des Quatre Saisons quel serait l'héritage pour nos enfants et petits-enfants quand la carrière fermera dans 30 ans ?

Volet sociale

SAS Carrière des Quatre Saisons et sa société mère, Carrières Plo, a déjà a eu des retombées très négatives sur la cohésion sociale de la commune. En 2014 certains habitants de la commune étaient sans doute informés du projet d'exploiter la carrière, d'autres l'a découvert que quand ils ont remarqué l'industriel était en train d'extraire plus de 400m³ sans autorisation et sans précaution.

Avant la première enquête publique en 2016 les industrialistes ont choisi de tenir au courant une petite part de la population tout en ignorant les autres habitants. Beaucoup d'habitants n'ont pas entendu de la première enquête qu'après son commencement. (Nous-mêmes avons appris de l'enquête le 30 août d'une voisine.)

Plus récemment, les propriétaires de Carrière des Quatre Saisons ont choisi d'établir le siège social dans la mairie de Saint-Lary. Le choix de la mairie est une démarche certainement très rare et même peut-être unique pour une entreprise privé. Inévitablement cela a servi à soulever des préoccupations concernant leurs relations avec les élus.

Le 19 juin l'année dernière nous avons été très inquiété de voir le ruisseau de Rouech prendre un vert phosphorescent. Nous et nos voisins n'avons pas appris la cause (le traçage) jusqu'au beaucoup plus tard.

Le seule démarche prise par l'entreprise Carrière des Quatre Saisons de s'engager aux tous les habitants était un désastre pour les relations sociales locales :

https://www.ladepeche.fr/2020/01/27/reouverture-de-la-marbriere-le-debat-est-lance_8689790.php

https://www.ladepeche.fr/2020/01/31/reunion-autour-de-la-marbriere-les-opposants-denoncent-un-scandale_8699517.php

Compte tenu de ces évènements, je n'ai aucune confiance dans la capacité de l'entreprise d'avoir une incidence positive sur la vie sociale de la commune. Au contraire, je crois que le maintien de son activité ici servirait qu'à maintenir une plaie ouverte.

L'impact sur le Potentiel de Réchauffement Global

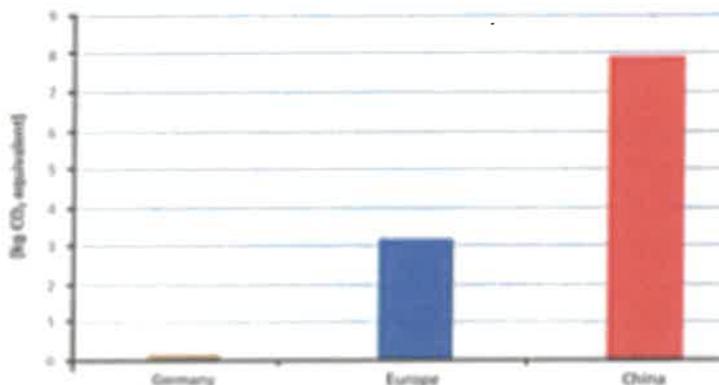
« **Aucun façonnage ne sera réalisé sur place.** Les blocs peuvent être vendus en local (marbrier), sur tout le territoire national et sur le marché international (Chine,

Inde, dans le Golfe Arabique...) pour la réalisation, l'aménagement et la décoration d'ouvrages prestigieux. »

J'ai trouvé intéressant la référence dans le dossier à une étude commanditée par la Fédération allemande de la pierre naturelle (DfV) auprès de l'Institut des Matériaux de Construction et de l'Université de Stuttgart pour comparaison de l'impact environnemental entre la pierre naturelle et d'autres matériaux.

L'estimation de l'empreinte carbone d'un produit est une question complexe dépendant en grande partie sur la qualité des hypothèses posées. Sans accès à l'étude dans son intégralité et des chiffres plus détaillés de Carrière des Quatre Saisons, c'est difficile de déterminer s'elle peut vraiment appuyer une revendication que l'extraction de marbre de Saint-Lary aurait un impact moins forte sur l'émission gaz des serres que d'autres matériaux. La dernière graphique dans l'article sur l'étude, qui est republiée sur le site internet de Carrières Plo, semble montrer que l'impact de pierre naturelle sur le potentiel de réchauffement augmente considérablement avec l'augmentation de la distance entre la destination finale et le point d'origine (voir ci-dessous). Tenant compte du transport du marbre d'abord pour façonnage et puis pour vente, il me semble peu probable que le marbre de Saint-Lary aurait moins impact sur le climat que d'autres matériaux.

Impact du transport sur le Potentiel de Réchauffement Global en kg équivalent CO₂



Un projet recentré et réduit (rythme d'exploitation et superficie)

Je ne comprends pas la justification de Carrière des Quatre Saisons que le projet est moins grand et moins polluant d'une autre projet qui n'avait jamais été réalisé ou même autorisé. En plus, il n'y a rien qui empêche Carrière des Quatre Saisons de faire une troisième demande pour agrandir la carrière après ils ont épuisé le gisement autorisé par la deuxième. Je comprends qu'en ce cas il n'y aurait pas une enquête publique.

Patrimoine

« La notoriété de ce gisement dépasse largement le cadre local puisque ce marbre initialement dénommé « Fleur de pêcher » a été utilisé pour le façonnage d'éléments de **décoration ou de parements intérieurs de monuments nationaux célèbres à Paris** (parement à l'arrière du perchoir à l'Assemblée Nationale). »

Le marbre de Saint-Lary, rare et non renouvelable, a une importance historique nationale. Ça devrait être soigneusement préservé et utilisée de façon très modérée pour la restauration des monuments nationaux et pour les générations futures. Dans le cadre de ce projet, la plupart de 60.000 tonnes de cette précieuse ressource nationale seraient exportées pour décoration dans des hôtels de luxe et des maisons des particuliers riches. Et quand la mode décorative changera le marbre finirait à la décharge, perdu de vue à jamais.

Michel LAGARDE

Maitre de Conférences en Droit
à l'Université de Pau

Avocat au Barreau de Pau
Certificats de spécialité
en droit public et droit fiscal

Spécialiste français de la législation forestière

Docteur d'Etat en Droit

Médaille d'Or de l'Académie
d'Agriculture de France

Ancien Professeur ENGREF
(Agro-Paris-Tech)

10, rue du Stade
64121 Serres-Castet
tél et fax : 05 59 33 13 07
06 10 82 38 55

lagardeforets@neuf.fr

<http://www.culture-societale.com/>

<http://www.droitforestier.com/>

Pau, le 14 février 2020

Madame [REDACTED] et
Monsieur [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] Y.

Objet : Lettre portant consultation juridique sur un BND placé sur le tracé d'une route forestière. La présente lettre peut être communiquée à qui de droit.

Madame Monsieur,

Vous m'avez demandé mon avis sur le problème que vous m'avez exposé concernant une de vos propriétés située en BND, alors que la route forestière domaniale passe sur cette propriété.

Votre question porte sur le BND.

Voici ci-dessous ma consultation sur ce point.

Je vous prie de croire, Mme, M. en l'expression de mes sentiments distingués.



Cabinet Lagarde, N° siret : 48215547000016 / APE 6910Z N° TVA intracommunautaire : FR94482155470.

Michel LAGARDE, docteur d'État en droit, Avocat au barreau de Pau, Universitaire, ancien Professeur ENGREF (Eaux et Forêts), 30 ans de pratique du droit, auteur du Code forestier 2015. Avocat victorieux : - dans l'Affaire de Barèges-Gavarnie (2004-2006) ; dans l'Affaire d'Ossau-Pont Long (2008-2014) (25 procès tous gagnés) ; - dans l'Affaire Route du Tourmalet (2005-2015), victoire sur le Ministre de l'Intérieur (5 procès). Conseiller des communes Pyrénéennes depuis Luchon jusqu'à St Jean Pied de Port. 2020 Victoire sur le Ministère de l'Agriculture et celui des Outre-mers.

CONSULTATION JURIDIQUE

1 LE FAIT

Madame [REDACTED], et Monsieur [REDACTED], sont propriétaires d'un lot dans la parcelle classée en BND, n° 1205, Feuille 000 B 3 du Cadastre, lieu-dit Coume de Cabanasse à la commune de Saint-Lary.

Sur cette parcelle passe la route forestière domaniale de Coulau.

Madame [REDACTED], et Monsieur [REDACTED] n'ayant jamais donné la moindre autorisation de passage, la question est donc posée de connaître leurs droits sur cette matière.

2 DEFINITIONS

Sur cet « *ovni* » du droit foncier, je cite une question parlementaire récente (v. Annexe 1), et une documentation ANCRPF fournie par une Chambre d'agriculture (v. Annexe 2) d'où il échet ce qui suit.

Notions générales.

Ce n'est pas une notion juridique, mais une appellation administrative cadastrale. Toutefois, cette appellation caractérise une situation juridique d'indétermination des droits.

Le BND se caractérise par une absence de délimitation des limites *extérieures* du bien par rapport aux parcelles riveraines.

Suivant les cas, il peut y avoir aussi absence de délimitation des limites *intérieures* entre copropriétaires.

Ce n'est pas une indivision, mais une juxtaposition physique de droits de propriété par *lots*, à l'intérieur d'une parcelle, dont aucun lotisseur n'est propriétaire.

Toutefois, le propriétaire d'un lot peut y être en indivision.

Régime de gestion.

Il n'y a aucune loi ni décret ou arrêté (la question parlementaire cite un arrêté, mais qui semble un cas d'espèce).

La *logique* indique ce qui suit.

1. Aucun des propriétaires ne l'est de l'ensemble de la parcelle.
2. Aucun « lot » n'est borné.
3. Pour une forêt, le sol et le peuplement changent sur un ha. La simple présence d'un cours d'eau modifie les peuplements forestiers.

4. Conclusion. Toute coupe, toute occupation, extraction, enlèvement du sol ou sous-sol doit être autorisée par l'ensemble des propriétaires.

On notera que notre conclusion logique est aussi celle du document de l'ANCRPF fourni par la chambre d'agriculture (v. Annexe 2).

3 CONCLUSION PRATIQUE

La route forestière de Coulau empreinte dans son assiette une partie de la parcelle 1205, Feuille 000 B 3 du Cadastre, lieu-dit Coume de Cabanasse à la commune de Saint-Lary.

Cette parcelle étant désignée en BND, c'est l'ensemble des propriétaires du BND, dont Madame [REDACTED], et Monsieur [REDACTED] qui doivent donner à l'Etat une autorisation de passage.

Or pour votre part, je note que vous n'avez donné aucun accord, et même que vous vous opposez au passage de tout véhicule sur votre parcelle BND.

Par suite, le passage de cette route chez vous est illégal.

Vous pourrez donc officiellement vous y opposer.



Docteur d'Etat en Droit.

4 ANNEXES

Annexe 1. Question parlementaire

Question N° 20434. Question publiée au JO le : 18/06/2019 page : 5477. Réponse publiée au JO le : 23/07/2019 page : 6937.

Question. M. Grégory Besson-Moreau attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur le **cadre juridique de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 pour le régime des biens non délimités**. En effet, cette loi n'a pas permis d'instaurer un cadre spécifique pour les modalités de gestion des biens non délimités qui, par conséquent, ne font toujours pas l'objet d'une définition et d'une règle juridique précises. Ce **vide réglementaire** entraîne des conséquences problématiques en matière de gestion des forêts, notamment pour obtenir **l'agrément du centre régional** de la propriété obligatoire au-delà de vingt-cinq hectares, qui implique d'obtenir **l'unanimité de tous les propriétaires** au sein de la même parcelle. Or, dans le cas des biens non délimités, cette disposition risque de continuer à bloquer les projets d'exploitation de forêts par des groupes forestiers, la jurisprudence n'ayant pas permis d'apporter de réponses claires à ce sujet. Il lui demande par conséquent si le Gouvernement envisage de définir un cadre juridique pour le régime des biens non délimités, afin de permettre les projets d'exploitation forestière.

Réponse. Un « bien non délimité » est un **ensemble de propriétés, de contenance déterminée, dont les limites séparatives n'ont pu, faute de détermination contradictoire, être portées au plan cadastral** lors de la rénovation du cadastre ou après cette rénovation. Il s'ensuit que **figure au plan cadastral une parcelle unique** représentant le **contour de l'ensemble des propriétés contiguës**.

Cette **absence de détermination** des limites de propriété au plan cadastral recouvre, au regard du droit civil, des situations juridiques diverses qui appellent de la part des juridictions judiciaires, des réponses adaptées à chaque cas d'espèce. Pour mettre fin à cette situation d'indétermination des limites de propriété, **le droit civil offre principalement deux voies procédurales distinctes**. Lorsque l'absence de délimitation du bien résulte d'un conflit entre les propriétaires sur l'emplacement et la matérialisation des limites de propriété, sans que le litige ne porte sur la consistance des droits de propriété en cause, le litige pourra être tranché dans le cadre d'une **action en bornage portée devant le tribunal d'instance**.

Lorsque la situation de « bien non délimité » résulte d'un **conflit** entre propriétaires sur la **consistance même des droits de propriété** en cause, le **tribunal de grande instance** sera seul compétent pour trancher le litige portant sur la propriété immobilière, que ce soit par exemple, dans le cadre d'une **action en partage** ou d'une **action en revendication**.

En revanche, les **propriétaires** peuvent se retrouver dans l'impossibilité d'obtenir **judiciairement** la fixation de la **ligne divisoire** entre les parcelles composant le « bien non délimité », lorsque le tribunal de grande instance, appréciant souverainement la situation, constate que la parcelle en cause constitue un accessoire indispensable aux immeubles voisins, caractérisant, au regard du droit civil, une **indivision forcée perpétuelle** (v. en ce sens CA Angers, 3 juillet 2012, n° 10/03030 ; CA Rennes, 6 novembre 2016, n° 15/03974). **L'accord unanime des indivisaires est alors requis pour mettre fin à cette indivision**. Ainsi, les outils juridiques offerts par le droit civil permettent de lever les difficultés de fixation des limites à l'intérieur d'un « bien non délimité ».

Annexe 2. Documentation Chambre d'Agriculture PACA

2007

Une question,

Fiche n° 645405

Qu'est ce qu'une parcelle dite en BND

une réponse

▲ Définition d'une parcelle en BND

Il s'agit généralement d'une parcelle sur laquelle s'exerce des droits de propriété de plusieurs personnes. Chaque copropriétaire détient une part quantifiée en surface dénommée "lot" dont on ne connaît pas la localisation exacte à l'intérieur de la parcelle.

- *Quelquefois, il peut s'agir d'un terrain qui n'est pas en copropriété, à savoir que chacun a en principe un droit exclusif et privatif de propriété sur une partie, mais pas de droit de propriété sur le tout, ce qui suppose que la limite de chaque propriété individuelle a été établie à un moment donné, mais que la trace en a été effectivement perdue*
- *Leur origine est mal connue. Les détenteurs de droits de propriété n'ont le plus souvent aucun lien de parenté et ne se connaissent même pas.*
- *Ces « biens non délimités » sont très présents dans certaines communes alors que d'autres ne sont pas du tout concernées.*

▲ Comment savoir si mes parcelles sont en BND ?

Les propriétaires fonciers concernés par les BND soit ne sont pas au courant de cette situation soit les biens sont supposés être en BND. Il est possible de le vérifier en consultant :

- ▶ l'extrait de matrice cadastrale, dans ce cas il apparaît sur la ligne de la parcelle concernée le numéro et la contenance du lot.
 - *Attention ! la contenance totale de la parcelle et le terme " BND " n'apparaissent pas dans la matrice.*
- ▶ ou l'acte de propriété. Il faut vérifier s'il mentionne des indications permettant de localiser les lots du bien non délimité et leur contenance.
- ▶ Les autres propriétaires dont on retrouve le nombre, le nom, les coordonnées auprès du centre des impôts foncier ou à la mairie.

▲ Conséquences du BND

Chaque propriétaire détient la propriété au prorata de la surface de son lot par rapport à la surface totale. Pour tout acte de gestion, comme par exemple une vente de bois, il faut obligatoirement une entente préalable écrite.

- *Souvent, il existe certains accords, le plus souvent oraux, entre copropriétaires liés à la tradition : un tel travaillait la partie amont de la parcelle ou la partie Ouest, etc... Bien entendu faute de preuves ces accords n'ont que peu de valeur juridique.*

▲ Comment sortir d'un BND ?

Si les copropriétaires connaissent la localisation même approximative de leur lot respectif, Nord, sud, amont aval ou simplement limitrophe à leur propriété en bien propre, et s'ils sont d'accord, ils peuvent envisager de partager la parcelle et effectuer un bornage.

Ils s'adressent alors à un géomètre qui réalisera un document d'arpentage qu'il fera cosigner et demandera le détachement parcellaire au service du cadastre moyennant des honoraires. A partir de ce découpage, les services du cadastre attribueront un numéro cadastral aux parcelles créées.

- *Ils peuvent éventuellement faire appel à un expert forestier si entrent en jeu des critères de valeur liés à la pente, l'altitude ou la composition des peuplements.*
- *Pour les parcelles de taille importante (>25 ha), on peut envisager un groupement forestier (727001)*



Les fiches actualisées sont sur le site :
<http://www.ofme.org/foret-privee/fiches.php>
 Pour nous écrire :
paca@crpf.fr

Centre Régional de la Propriété Forestière



Provence
 Alpes
 Côte d'Azur

NPPF

Th. du PELOUX / 13-12-2007

A l'attention de MM. Alain Guiraud et Bruno Gallion

Objet : Dans un "bien non délimité" (BND) de 107 ha et 50 propriétaires, est envisagé :

- de créer un G.F. ou une A.S.A. avec la commune, qui rachèteraient des parts de ce BND à la majorité des propriétaires qui sont vendeurs et une partie de ceux qui veulent conserver leur propriété et qui souhaitent ce regroupement ;
- de laisser en BND, sans adhésion au GF ou à l'ASA, ceux qui le souhaitent (4 personnes) ;
- d'attribuer un lot individuel à l'un des propriétaires qui a 17 ha et qui le souhaite ;
- de délimiter ce qui serait mis en GF, laissé en BND, ou attribuer en propriété individuelle. Mais deux des propriétaires sont injoignables.

Peut-on attribuer des zones délimitées à ces futures entités (GF, propriétaires restant en BND, propriété individuelle) et les localiser avec l'intervention d'un géomètre, sur la base d'un accord des intéressés ? Faut-il une décision judiciaire du fait notamment des personnes injoignables ? Si l'on interprète un BND comme une indivision, faut-il obtenir l'unanimité pour toute décision et, si on ne l'obtient pas, faut-il aller devant un tribunal ? Etc...

1. Quel est le statut juridique d'un bien non délimité ?

La notion de "bien non délimité" n'est pas une notion juridique et ne correspond à aucun statut juridique propre.

Ce n'est qu'une expression du service du cadastre indiquant qu'il n'a pas reporté sur le plan cadastral les délimitations de plusieurs propriétés à l'intérieur d'une parcelle cadastrale, pour des raisons qui peuvent être diverses :

- ces propriétés étaient effectivement délimitées, mais le service du cadastre n'a pu repérer suffisamment ces délimitations pour les reporter sur le plan (matérialisation insuffisante sur le terrain et/ou difficultés pour obtenir les renseignements des intéressés) ;
- ou bien ces propriétés n'ont jamais été précisément délimitées pour diverses causes.

Néanmoins, le fait que le cadastre indique qu'il s'agit d'un bien non délimité suppose a priori que, à l'époque où cette indication a été portée au cadastre, il ne s'agissait ni d'une indivision, ni d'une copropriété, mais de propriétés individuelles distinctes et non indivises puisque, sinon, il aurait indiqué que le propriétaire était une indivision ou une copropriété.

~~C'est à dire que pour toutes les raisons relatives aux BND insistent sur le fait qu'il ne s'agit d'indivisions, mais de biens non indivis~~

Une copropriété, dont une indivision n'est qu'un type particulier (copropriété successorale sur un bien qui, antérieurement, n'appartenait qu'à une seule personne), se caractérise par le fait que :

chaque membre a un droit sur la totalité du bien [redacted], et non pas seulement sur une partie de celui-ci,

- mais ce droit s'exerce en concurrence avec d'autres, de sorte que chaque membre ne détient qu'une quote-part de ce droit sur le tout.

Or, dans un BND, les intéressés n'ont en principe pas de droit sur le tout : chacun a la propriété individuelle et exclusive d'une partie seulement, à la contenance déterminée, mais dont la localisation précise n'est pas connue ou pas déterminée.

Dans un BND, il y a alors deux situations possibles :

- soit, les propriétés ayant été antérieurement délimitées, on peut arriver à retrouver à peu près ces limites et, dans ce cas, il n'y a qu'un éventuel problème de bornage, c'est-à-dire de matérialisation de limites ;
- soit personne n'est en mesure de retrouver les limites des propriétés à l'intérieur du BND, parce qu'elles ont disparu et qu'il n'y a pas moyen de les retrouver, ou parce qu'elles n'ont jamais été matérialisées sur le terrain, ni sur aucun document. Comme personne ne sait où s'exerce son droit de propriété, personne ne peut l'exercer sauf à le faire dans des conditions juridiques douteuses ou sauf à fonctionner, par consensus, comme dans une copropriété. Il est alors moins simple de mettre en place les solutions permettant que chacun puisse exercer son droit de propriété dans des conditions juridiques normales et fonctionnelles.

Dans le deuxième cas, qui semble le vôtre, bien que le BND n'ait pas été une copropriété ou indivision à l'origine, il en est pratiquement devenu l'équivalent avec le temps : bien que chacun n'ait pas un droit sur le tout, chacun peut prétendre à un droit sur toute partie du tout...

Aussi subtil et intellectuellement intéressant qu'il soit, le distinguo imperceptible de ce dernier type de BND d'avec une vraie copropriété ou indivision n'avance pas à grand-chose car, malgré mes recherches, je n'ai jamais pu trouver de jurisprudence ou d'indication dans les manuels de droit sur les règles à en déduire pour les BND, ni si cela empêchait vraiment de leur appliquer purement et simplement les principes applicables aux copropriétés et indivisions, ce qui paraît pourtant le plus approprié.

Mais l'incertitude juridique ne doit pas empêcher d'agir, surtout que les propriétaires d'un BND n'ont généralement rien à perdre à essayer une solution.

2. Quelles solutions ?

21. Création d'un GF ou d'une ASA

Groupement forestier

La création d'un groupement forestier est évidemment une excellente solution puisque :

- elle évite tout problème de délimitation si l'ensemble du BND est apporté au GF,

23. Peut-on délimiter et comment ?

Dans la mesure où personne ne connaît les limites de sa parcelle et où chacun peut donc prétendre à un droit sur toute partie du BND, [REDACTED]

Cette nécessité d'unanimité est la même que dans les indivisions ou copropriétés, bien que qu'un BND ne soit théoriquement ni l'un ni l'autre, parce que le principe juridique en cause est le même : c'est celui de l'effet relatif des contrats de l'art. 1165 du code civil : "les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point aux tiers...". Ceci veut dire que si trois personnes ont un droit sur une chose et que deux s'entendent pour en disposer en excluant le troisième de la démarche, les actes faits par les deux premiers ne sont pas opposables au troisième, qui peut en demander l'annulation.

Si les propriétaires du BND pouvaient être unanimes pour fixer les nouvelles limites, cela ne soulèverait donc aucun problème juridique.

[REDACTED] Il faut en fait
authentifier le P.V. par un notaire qui le publie au bureau des hypothèques.

Mais un bornage ne tranche pas la question de la propriété : en droit, ce n'est pas son objet, de sorte qu'il faudrait probablement en plus un acte notarié pour entériner la nouvelle division du BND (on doit pouvoir faire le tout en un acte).

En cas de désaccord entre les parties sur une action en bornage, c'est le tribunal d'instance qu'il faut saisir et qui peut alors homologuer le bornage en le rendant opposable à toutes les parties. Mais il n'est pas compétent pour trancher les contestations sur la propriété elle-même, qui doivent être renvoyées au tribunal de grande instance.

Mais, dans votre cas, [REDACTED] sur la nouvelle division de la propriété du BND dont il risque de s'agir.

Dans cette hypothèse, vous pouvez toujours prendre le risque de faire la nouvelle délimitation avec les présents, s'il n'en manque que très peu, en espérant qu'il ne feront pas de contentieux, pour éviter d'avoir recours au tribunal (mais, je ne sais pas si ça conviendra au notaire...). [REDACTED] n'y a plus de contestation possible du [REDACTED] acquisition.

Sinon, dès lors qu'il y a un litige ou une difficulté en matière d'attribution de propriété, il faut s'adresser au tribunal de grande instance.

Quand il s'agit du partage d'une indivision, c'est lui qui est habilité à trancher toute question sur le principe du partage, la répartition des lots, leur consistance, leur attribution, etc... Logiquement, c'est pareil pour un BND.

Dans le cas d'une indivision, l'article 838 du code civil prévoit que "si tous les cohéritiers ne sont pas présents, le partage doit être fait en justice et suivant les règles des articles 819 à 837..." et l'article 840 ajoute : "les partages faits conformément aux règles ci-dessus prescrites au nom des présumés absents et non-présents sont définitifs ; ils ne sont que provisionnels si les règles prescrites n'ont pas été observées". Ceci veut dire que, même si des indivisaires ne sont pas là, on peut procéder à un partage valable et opposable à tous, même aux absents, par décision judiciaire, et c'est d'ailleurs la seule façon.

Néanmoins, je ne sais pas si l'on peut transposer les règles des indivisions à un BND faute de jurisprudence en ce sens... Il faudrait tomber sur un juge à l'esprit large. Même si sa décision n'était pas très légale, l'avantage d'un jugement est qu'il devient absolument incontestable passé le délai d'appel, 2 mois après la décision, ce qui est quand même beaucoup mieux que de devoir attendre 30 ans de prescription acquisitive.

On peut songer à un autre moyen qui permet aussi de faire une nouvelle répartition de propriétés foncières opposables à tous, mêmes à ceux qui n'ont pas participé à la procédure, sans passer par un tribunal : ce sont les procédures d'aménagement foncier rural du livre premier du code rural, d'autant plus que la commune est ici très impliquée, ce qui est favorable.

La bonne procédure pourrait être celle d'échanges et cessions amiables avec périmètre (ruraux : art. L. 124-5 et suivants du C.R., qui paraît plus simple, ou ECIF, art. L. 124-9 et suivants). Elle prévoit qu'un juge de l'ordre judiciaire peut être désigné pour représenter les personnes dont l'identité ou l'adresse n'a pu être déterminée, ce qui permet de leur attribuer un lot en toute légalité (cf. art. L. 124-6). C'est le P.V. de clôture qui remplace l'acte de notaire et, l'avantage, c'est que les frais de géomètre et de notaire sont payés par le Conseil Général. Comme pour le jugement d'un tribunal, les recours ne sont autorisés que dans un très bref délai après affichage en mairie du P.V. de clôture de l'opération, après quoi les réattributions foncières sont inattaquables par quiconque, même par les absents.

En tout cas, concernant les deux propriétaires "absents" dont vous ne savez s'il faut les inclure dans le GF ou l'ASA ou les laisser dans le BND croupion avec les cinq autres qui resteront, le mieux pourrait être de les laisser en dehors du GF et de l'ASA, mais en leur attribuant une parcelle limitrophe, leur permettant de s'y intégrer, s'ils le veulent, le jour où ils réapparaîtront. Cela paraît la meilleure façon pour qu'ils ne puissent se sentir ni lésés, ni mis à l'écart d'une opération de restructuration qui pourrait les intéresser. Les nouveaux textes sur les ASA permettent désormais de modifier le périmètre dans une certaine limite et sous certaines conditions, sans avoir à refaire l'enquête publique : l'intégration ultérieure pourrait ne rien coûter. Mais, intégrer 9 ares après coup dans un GF risque d'être d'un coût exorbitant : le CNPPF avait fait introduire à l'article 69 de la loi d'orientation sur la forêt de 2001 (art. 810 ter du CGI) une exonération du droit fixe d'apport (environ 230 €) postérieurement à la création d'un GF pour les petites parcelles (moins de 5 ha), mais ce sont les frais de notaire qui risquent de dépasser la valeur de la parcelle (pour un apport immobilier, l'acte notarié est obligatoire).

D'abord, le droit pour chacun d'obtenir de sortir de cette situation de BND et d'obtenir la localisation et la délimitation d'une parcelle individuelle ne semble pas nécessiter l'unanimité : dans une indivision, la règle est que "nul n'est tenu de rester dans l'indivision", c'est-à-dire que tout membre peut obtenir le partage d'un lot individuel, même si tous les autres sont contre et, dans un BND, puisqu'il n'y a théoriquement jamais eu de propriété commune, ce droit devrait aussi être acquis.

S'agissant de la constitution et de la répartition des lots, il faut sans doute se rapprocher des règles prévues par le code civil pour le partage des indivisions.

En particulier, l'article 832 précise que "dans la formation et la composition des lots, on doit éviter de morceler les héritages et de diviser les exploitations". On peut s'appuyer sur cette règle pour :

- attribuer une partie d'un seul tenant à ceux qui veulent se mettre en GF, pour que cette future "exploitation" ne soit pas divisée ;
- faire de même pour ceux qui veulent rester en BND ;
- attribuer à celui qui doit avoir une propriété individuelle de 17 ha une zone qui jouxte les parcelles qu'il possède déjà en propre, pour qu'il ait lui aussi un ensemble d'un seul tenant, comme il le demande très légitimement.

Ceci est parfaitement conforme aux principes du code civil et ne doit donc pas susciter de difficultés.

Une problème est cependant que les copropriétaires du BND ont une quote-part en surface de terrain (un tel y possède 17 ha, l'autre 1 ha...). Mais, il faudrait arriver à ce que la valeur de productivité du sol et la valeur du peuplement forestier attribué à chacun soit dans la même proportion (valeur/ha sol + peuplement équivalente), suivant les principes du remembrement. En effet, si deux personnes ont droit à 1 ha, mais que l'un reçoit un terrain où il n'y a que des cailloux et l'autre une futaie de 3 000 € à l'ha, le premier aura raison de n'être pas d'accord. Normalement, comme l'indique le code civil pour les partages d'indivision, les différences des lots en nature doivent se régler par des soultes. Mais, il peut être plus astucieux de faire un partage sur la seule base de part de la valeur totale sol + peuplement à laquelle chacun a droit, en modifiant les attributions en surface pour éviter les soultes. Seulement, il n'est pas tellement de la compétence du tribunal de modifier la surface des propriétés, si elle est acquise : pour un tel système il pourrait être mieux d'essayer d'utiliser les procédures d'aménagement foncier rural, ce qui paraît une alternative à l'intervention du tribunal de grande instance à défaut d'unanimité, si ce n'est pas trop lourd (voir plus loin).

Le fait que des propriétaires, à l'intérieur du BND, soient inconnus ou injoignables risque effectivement d'être le gros problème puisque, faute d'être parties à l'acte, ils auront le droit de le contester pendant 30 ans, sauf à utiliser un dispositif juridique permettant de le leur rendre opposable malgré leur absence : il en existe d'envisageables.