

DROIT CIVIL

La loi du 28 juin sur le transfert de certains immeubles ruraux à l'Etat en vue de leur mise en valeur ou en toute propriété ainsi que sur les pensions de retraite attribuées aux propriétaires de ces immeubles et à leurs familles (J. des L. n° 38, texte 166) règle deux questions: 1) le transfert à l'Etat d'immeubles ruraux, sur la demande du propriétaire, en vue de leur mise en valeur ou en toute propriété et 2) le transfert à l'Etat d'immeubles ruraux en toute propriété au titre des arriérés non réglés.

Les dispositions de la I^e Partie s'inspirent, d'un côté, du souci de mettre entièrement, en valeur les terres cultivées, et de l'autre côté cherchent à donner au propriétaire-en assurant la protection de ses droits — la faculté de se libérer de la charge de l'exploitation dans les cas où pour des raisons quelconques il n'est pas à même d'y faire face ou bien y renonce. Le propriétaire a la liberté du choix. Il peut adresser à l'organe compétent de l'administration d'Etat une requête tendant soit au transfert de l'immeuble en vue de sa mise en valeur, soit au transfert à l'Etat en toute propriété. Si l'immeuble est grevé de charges au titre d'une rente viagère, il faut, outre la requête du propriétaire, le consentement du titulaire de la rente.

Le propriétaire de l'immeuble ainsi transféré à l'Etat ainsi que les membres de sa famille ont droit à une retraite sous forme d'une pension de vieillesse ou d'une rente d'invalidité. Il faut que des conditions déterminées soient remplies, que l'immeuble ait une superficie de plus de 2 ha, que le revenu du travail à l'exploitation transférée constitue la principale source d'entretien du propriétaire, que ni celui-ci ni son conjoint ne possèdent d'autres immeubles et que l'endettement du propriétaire envers l'Etat ne dépasse pas 75% de la valeur des terres transférées.

Le propriétaire de l'immeuble peut soustraire au transfert les maisons d'habitation et les bâtiments d'exploitation dans la mesure où cela est indispensable à lui-même et à la famille habitant avec lui, ainsi qu'une parcelle de terrain d'une superficie pouvant aller jusqu'à 0,2 ha. L'Etat, de son côté, peut faire dépendre le transfert d'un immeuble en vue de sa mise en valeur de ce que la propriétaire en soustrait les bâtiments qui ne sont pas nécessaires à cette mise en valeur.

Les immeubles transférés en vue de leur mise en valeur sont donnés en usufruit aux unités d'Etat ou à d'autres unités socialisées ou encore à des agriculteurs individuels.

La loi définit les conditions dans lesquelles une terre transférée en vue de sa mise en valeur peut être restituée au propriétaire sur sa demande, et en cas de décès du propriétaire sur la demande de tous les héritiers. Une telle demande ne peut être déposée avant que 10 ans ne se soient écoulés à compter du transfert de l'immeuble, mais au plus tard avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'expiration du délai décennal susmentionné. Si la demande n'est pas déposée dans le délai ou si d'autres conditions ne sont pas remplies, l'immeuble est transféré en toute propriété à l'Etat.

Le transfert en vue de la mise en valeur libère le propriétaire de l'obligation de payer les impôts courants et de fournir d'autres prestations au profit de l'Etat, et en particulier de livraisons obligatoires. Ces obligations retombent sur l'usufruitier. Le paiement des arriérés en argent se rattache à l'immeuble transféré et l'exécution des livraisons arriérées sont ajournés pour toute la période de la mise en valeur réalisée conformément à la loi.

L'immeuble transféré en vue de sa mise en valeur ne peut être aliéné ni grevé, sous peine de nullité de l'acte, à l'exception de translation de propriété à l'Etat. Un tel immeuble ne peut, non plus, faire l'objet d'une saisie.

Les règles ci-dessus s'appliquent aussi à la demande de transfert d'un immeuble en toute propriété à l'Etat. Cependant, si le propriétaire ne demande pas de soustraire des bâtiments et une terre jusqu'à 0,2 ha, il conserve le droit d'occuper les bâtiments à titre gratuit dans la mesure indispensable à lui-même et à sa famille ainsi que le droit d'usufruit sur la terre jusqu'à 0,2 ha.

En cas de transfert à l'Etat en toute propriété tous les arriérés dus par le propriétaire à l'Etat et à une société d'exploitation d'eau, se rattachant à l'immeuble, sont annulés. L'Etat reçoit l'immeuble libre de toutes charges au profit de particuliers, exception faite des servitudes foncières dont le maintien sera reconnu comme indispensable et des charges résultant de la législation des eaux.

La loi prévoit les compétences des organes administratifs dans les matières traitées.

Une réglementation particulière est réservée à la question du transfert en toute propriété à l'Etat d'un immeuble rural, dont le propriétaire, débiteur de l'Etat au titre des prestations limitativement énumérées par la loi, n'a pas fait de demande de transfert ou sa demande a été rejetée en raison de la nature des charges ou de la situation confuse des droits de propriété sur l'immeuble. Une telle hypothèse est plausible, car la loi entend par propriétaire le possesseur aussi.

Avant de procéder au transfert forcé on fait cumuler les prestations dues à l'Etat, et ensuite l'organe compétent de l'administration adresse au tribunal une demande tendant à mettre la procédure en mouvement. Le transfert s'opère par décision du tribunal rendu après audience.

Dans les six semaines qui suivent la notification d'une copie de la décision du tribunal, la propriétaire peut régler les prestations arriérées. La décision, dans ce cas, est levée.

Si la valeur de l'immeuble transféré dépasse le montant des charges arriérées, le débiteur reçoit une indemnité égale à la différence entre la valeur de l'immeuble et le total des créances de l'Etat. L'indemnité est attribuée par le Tribunal. Au lieu de l'indemnité on peut attribuer une pension de retraite, si les conditions prévues par la loi se trouvent remplies.

Les règles détaillées et le mode de transfert en propriété d'immeubles ruraux à l'Etat pour les prestations arriérées cumulées sont déterminés par le règlement du Conseil des ministres du 10 juillet 1962 (J. des L. n° 44, texte 212). Le règlement statue entre autres que le transfert donne droit à l'organe compétent de l'administration de dénoncer tous les contrats de louage ou de bail portant sur l'immeuble transféré. En revanche, les dettes hypothécaires et autres charges constituées avant la mise en marche de la procédure de transfert sont couvertes sur l'indemnité accordée par le tribunal, et si cette somme ne suffit pas à satisfaire les ayants droit vis-à-vis desquels le propriétaire est tenu en tant que débiteur personnel, les charges sont transférées sur un autre immeuble possédé par le débiteur.

Le règlement tranche aussi la question de la protection des intérêts des ayants droit au titre d'une charge réelle, de l'usufruit ou de l'habitation.

DÉCRET SUR LE REMEMBREMENT DE TERRES

Le décret du 16 août 1949 sur le remembrement de terres a été modifié par la loi du 29 juin 1962 (J. des L. n° 39, texte 169). Le texte unique de ce décret, tenant compte des modifications apportées par cette loi a été publié au J. des L. de 1962, n° 46, texte 226.

Conformément aux modifications apportées, les terres peuvent être échangées quand une bonne exploitation agricole ou forestière l'exige, de même quand il s'agit d'assurer une construction appropriée sur ces terrains. A cette opération peuvent être soustraits les terrains bâtis si le possesseur ne donne pas son consentement.

La procédure est engagée sur la demande de la moitié au moins des possesseurs de terres à échanger ou d'office: a) lorsqu'il est nécessaire d'y procéder afin de donner une configuration appropriée aux terres appartenant à l'Etat ou à d'autres unités socialisées, b) lors du partage des terrains à bâtir dans un village, c) à l'occasion des travaux d'amélioration des terres.

A la requête de l'organe compétent de l'administration, le tribunal inscrit un avertissement sur la mise en marche de la procédure en question. Cette inscription a ceci pour effet que toutes modifications ultérieures de l'état de choses tel qu'il résulte du registre foncier — tant en ce qui concerne la propriété que les charges — resteront sans influence sur le déroulement de la procédure. D'autre part, l'aliénation d'une partie de l'immeuble ne peut avoir lieu qu'avec le consentement de l'organe administratif compétent pour les questions agricoles. En ce qui concerne les terres qui n'ont de registre foncier aménagé, le même effet est produit par le dépôt au recueil de documents de la décision définitive sur la mise en marche de la procédure.

Au cours de la procédure des contrats judiciaires peuvent être conclus en matière de propriété et de possession des terres; ils doivent être approuvés par l'organe administratif compétent.

Les servitudes foncières sur les terres soumises au remembrement sont supprimées, à l'exception de celles reconnues comme indispensables. Les autres charges et avertissements inscrits aux registres fonciers sont transférés des terres soumises au remembrement aux terres séparées par suite de cette opération, la priorité étant observée selon les règles du droit des biens.

Le remembrement est effectué aux frais de l'Etat, et l'acquisition des droits patrimoniaux par cette voie n'est pas frappée d'impôt.

Les règles et le mode d'estimation des terres, des bois et des bâtiments et d'autres parties composantes de ces terres ainsi que de paiement des sommes dues au titre de la différence de valeur de ces terres sont définis par le règlement des ministres de l'Agriculture ainsi que de la Sylviculture et de l'Industrie du bois du 31 octobre 1962 (J. des L. n° 59, texte 287).

LÉGISLATION RELATIVE AUX LOCAUX

La loi du 29 juin 1962 (J. des L. n° 39, texte 170) a amendé le droit en matière de locaux régi par la loi du 30 janvier 1959. Le texte unique de ce droit, qui tient compte des modifications apportées par la loi de 1962, a été publié au J. des L. de 1962, n° 47, texte 227.

L'amendement prévoit la faculté pour la personne occupant un local de sous-louer à un tiers une partie de ce local ou bien de lui en donner l'usage gratuit, dans les limites de la surface habitable à laquelle le sous-locataire a droit, à condition qu'il ne s'ensuive un encombrement (ce qui se produit si l'on descend au-dessous du standard minimum par tête d'habitant).

La loi autorise aussi un échange de locaux, dans les cas où les personnes occupant des logements dont elles sont locataires titulaires demandent à l'organe administratif compétent pour les question de logement une autorisation en ce sens. L'échange ne peut porter atteinte aux standards minimum.

L'amendement concerne aussi le mode d'attribution de locaux dont disposent les conseils populaires.

AUTRES ACTES NORMATIF IMPORTANTS ÉDICTÉS ET PUBLIÉS DANS LE SECOND SEMESTRE 1962

1. Loi du 29 juin 1962 modifiant la loi soustrayant à la gestion publique des locaux les maisons unifamiliales et les locaux dans les maisons des coopératives de logements (J. des L. n° 39, texte 171).

2. Loi du 21 décembre 1962 modifiant la législation sur le notariat (J. des L. n° 66, texte 328).

3. Règlement du ministre de la Justice du 26 octobre 1962 sur les actes d'huissier (J. des L. n° 5B, texte 284), qui règle en détails les actes accomplis par les huissiers au cours de différentes exécutions des prestations pécuniaires et non pécuniaires, les opérations de caisse et les questions de bureau. Ce règlement abroge l'instruction pour les huissiers. (J. des L. de 1932, n° 114, texte 946, avec amendements postérieurs).