

## Les particularités du projet de consolidation des terres agricoles, individuellement et en groupes dans la Moldavie

Șumleanski Ion

<sup>1</sup>Étudiant au doctorat, École doctorale de INGENIERIE CIVIL, Chisinau,  
[e-mail@ sumleanski.ion@gmail.com](mailto:e-mail@sumleanski.ion@gmail.com)

Université Technique de Moldavie

### RÉSUMÉ

Dans cet article on présente les principales caractéristiques du projet de consolidation des terrains agricoles en Moldavie. La consolidation se révèle de deux types: individuelle et collective. La principale différence entre ces méthodes est que la procédure individuelle comprend tous les travaux à la demande d'une seule personne possédant plus de terrains principalement dans le même secteur, dans le même massif, ensuite, juste à proximité, en sollicitant leur consolidation. Ainsi la consolidation individuelle est possible au niveau de l'administration locale, en temps que la consolidation collective est faite à la demande des propriétaires.

**Mots-clés:** terrain agricole, formation d'un bien immobilier, consolidation, projet de consolidation, unité administrative territoriale.

### 1. INTRODUCTION

À la fin des années 90, en Moldavie les kolkhozes ont été annulés, les terrains et les actifs ont été redistribués en propriété privée. Bien que les terrains ont été distribués de façon équitable et transparente, la plupart se sont révélés petits, et la propriété - très fragmentée. Une fragmentation excessive et les petites parcelles ont réduit la productivité agricole. L'échec des technologies de traitement et de rotation des cultures, la dégradation des sols et d'autres effets négatifs dans le secteur agricole, ont influencé négativement la population rurale. Les revenus relativement faibles dans les zones rurales provoquent la migration de la population des villages vers les villes et au-delà du pays.

### 1. CONSTITUTION DE BIENS IMMOBILIERS

La constitution de biens immobiliers est un complexe de travaux exécutés à l'émergence d'une nouvelle propriété, comme objet de droit, indépendant, à travers la

séparation, la division, la fusion ou la combinaison de biens immobiliers inscrits dans le Registre Foncier. Les conditions de formations immobilières comprennent un ensemble de règles et d'exigences obligatoires à remplir à la constitution de biens immobiliers. Pour l'organisation de ces types de travaux se fait responsable l'ingénieur cadastral, la personne détenant une licence et certifié par l'Agence Nationale pour les relations foncières et Cadastre. La modalité et les conditions de certification sont fixées par le gouvernement. Les exécutants des travaux peuvent être des spécialistes des institutions publiques ou privées dans le domaine.

La constitution d'un bien immobilier peut être initié par:

- le propriétaire, y compris l'État ou l'unité administrative territoriale, par les autorités responsables de l'administration de l'actif;
- les titulaires de droits réels et autres droits de propriété (gestion économique, de la location, etc.), avec le consentement du propriétaire;
- le tribunal, les huissiers de justice et les autorités fiscales dans les cas prévus par la loi.

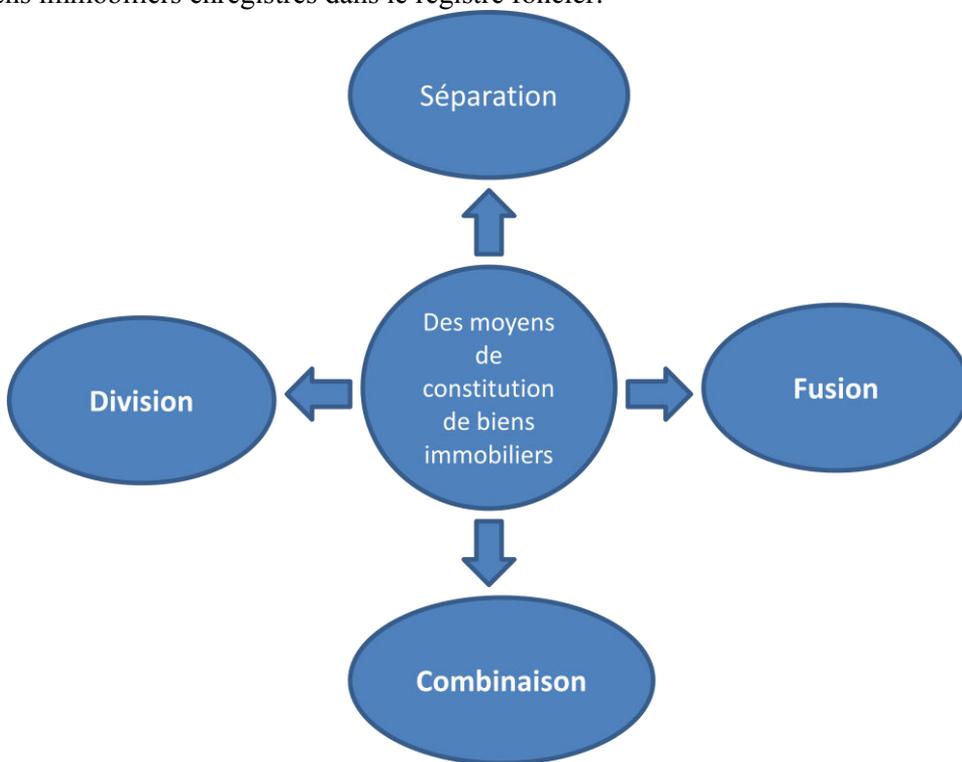
Les ingénieurs géomètres ont le droit, avec le consentement du détenteur, d'entrer dans le bâtiment, d'effectuer des travaux cadastraux, d'entreprendre d'autres mesures de la procédure de formation de l'immobilier. Les constructions, ouvrages ou plantations ne peuvent être détruites ou déplacées dans le processus de formation du bien immobilier sans le consentement du propriétaire. Les biens immeubles créés seront évalués à des fins fiscales, établies par le gouvernement. Les dépenses d'évaluation à des fins fiscales sont prises en charge par le budget d'Etat. [1]

## 2.1. Les conditions de constitution de biens immobiliers

A la constitution de biens immobiliers on respecte les conditions principales suivantes:

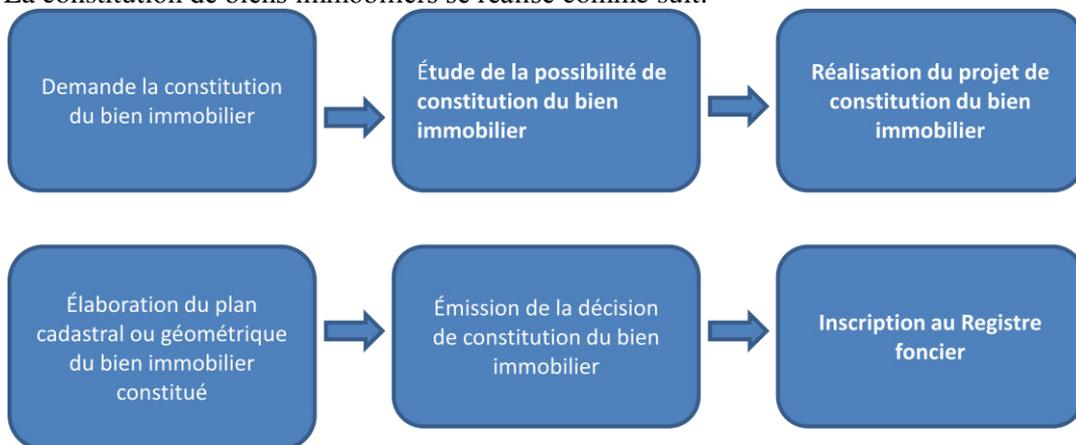
- que les biens constitués correspondent à la destination d'origine, se conformer aux normes de sécurité contre les incendies, se conformer aux normes sanitaires, environnementales, urbaines et que le changement d'utilisation soit fait selon la procédure de constitution ou avant son initiation;
- ne pas former un bien immobilier qui ne peut pas être constamment utilisé comme prévu ou dont les conditions d'utilisation soient aggravées;
- assurer le bien immobilier constitué avec accès routier, établir la servitude de passage, assurer, le cas échéant, des terres pour la construction avec des conduites d'eau, avec des eaux usées, etc.;
- assurer la chambre isolée formée avec une entrée séparée;
- former les biens immobiliers comme des actifs distincts dans chaque unité administrative si les frontières terrestres se croisent avec différentes unités administratives;
- conformer la configuration, taille et d'autres indices de l'immobilier qui se forme aux exigences du plan ou du régime établi si ce bien est formé dans une zone où il existe le plan d'urbanisme de la localité ou s'il existe un régime particulier d'usage du terrain ou de la construction;

- respecter les normes agro-techniques à la constitution de biens immobiliers à des fins agricoles, et d'autres règles et règlements prévus par la loi pour cette catégorie de terrains;
  - conformer la conception des frontières des terrains destinés à la construction, leur formes et leurs dimensions selon les normes établies par la législation sur la planification urbaine;
  - obtenir une autorisation pour la construction de l'immeuble, appartement, local isolé conformément la loi, et soumettre une copie de celle-ci au bureau cadastral. [1]
- Les immeubles sont formés par la séparation, division, fusion ou la combinaison de biens immobiliers enregistrés dans le registre foncier.



**Figure 1.** Les moyens de constitution de biens immobiliers.

La constitution de biens immobiliers se réalise comme suit:



**Figure 2.** La procédure générale de constitution de biens immobiliers.

La constitution du bien immobilier se termine lorsqu'on inscrit dans le Registre foncier des données du bien immobilier formé et ses droits. [1]

### 3. CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE CONSOLIDATION DES TERRAINS AGRICOLES, INDIVIDUEL ET COLLECTIF, EN MOLDAVIE

La consolidation des terrains agricoles représente la réglementation, en vertu de la législation en vigueur, des actions des propriétaires fonciers, des autorités de l'administration publique centrale et locale; la réglementation des bureaux cadastraux territoriaux, des personnes physiques et morales participant au processus de consolidation des terrains visant l'utilisation durable et efficace de ces terres. Les projets de consolidation comportent les procédures suivantes, faisant partie de la consolidation:

- a) parcellisation – la division des taux de terrains dans plusieurs petits champs ;
- b) ré-parcellisation - complexe organisationnel, juridique, technique, économique dirigé vers le réaménagement des terres dispersées sur le territoire, visant leur annexion finale afin de fusionner en un petit nombre de terres, mais de dimensions plus grandes ;
- c) diffusion – l'emplacement des terres à de grandes distances dans l'espace, réalisé dans la division des taux équivalents de terrains ;
- d) le remembrement des terrains - une action juridique qui entraîne la fusion des terrains, comme des objets indépendants, en un seul objet de droit; les frontières des terres fusionnées disparaissent. [2]

Toute la procédure visant à renforcer les parties doit être administrée conformément un règlement par l'élaboration et la mise en œuvre de projets de consolidation des terrains

agricoles. Le projet de consolidation du terrain comprend un ensemble de mesures visant la formation des terrains compacts et stables à leur utilisation rationnelle.

Au sein de ces projets de construction peuvent assister tant les entreprises étatiques, municipales, que les entreprises privées, sélectionnées par la compétition du ministère de l'Agriculture et de l'Industrie alimentaire, en vertu du Règlement relative à la certification des spécialistes de consolidation des terrains, approuvé par le gouvernement. En vertu du règlement, tous les coûts de consolidation des terrains entrepris avec la participation de l'unité administrative territoriale quant à l'inspection et l'évaluation du terrain.

### 3.1. Projet de consolidation complexe (ré-parcellisation)

Dans la pratique quotidienne, les spécialistes se confronte souvent avec la question: est-il obligatoire le processus de consolidation à l'aide d'un outil tel que le développement et la mise en œuvre de projets de consolidation? Il est possible de nous priver de ces projets et de mettre en œuvre d'autres mécanismes? Ces questions se posent, en particulier si les propriétaires entreprennent des actions individuelles, qualifiées comme étant en faveur de la consolidation des terrains. Pour que cela soit qualifié en conséquence, il est nécessaire que le pays exploite un système d'experts habilités à décider. La nécessité d'une telle décision résulte du fait que les services de notaire, les services cadastraux (bureaux cadastraux territoriales) fourniront des services (gratuites) aux propriétaires fonciers, aux vendeurs et aux acheteurs, etc. en vertu des lois en vigueur. A l'heure actuelle dans la république fonctionne un tel système, mais il est sous-développé et assez lent.

Outre le fait que le projet de consolidation des terrains agricoles est un moyen d'appliquer de multiples méthodes dans la pratique, le projet est une manière organisée de développer le processus de consolidation dans son ensemble. La contribution de l'État pour le déploiement et la réalisation du processus de consolidation est extrêmement élevée. Par conséquent, le rôle du projet de consolidation des terrains accroît dans la promotion de la politique de l'Etat dans ce domaine.

La pratique, y compris celle internationale, a démontré que la consolidation inorganisé (chaotique) des terrains est finalement convertie en une déconsolidation. Un projet de construction va obtenir un contenu "complexe" où à un processus de consolidation se joindra la plupart des propriétaires, qui détiendront la majorité des terres agricoles et au sein du projet les problèmes seront résolus non seulement liés à la ré-parcellisation, mais du développement de la localité respective dans son ensemble.

En termes de successivité du travail, le projet de consolidation complexe de terrains agricoles, comprend les étapes suivantes:

- l'étape organisationnelle;
- l'étape de l'élaboration;
- l'étape de la mise en œuvre du projet.

Du point de vue du contenu, le projet de consolidation complexe se compose de deux sections:

la ré-parcellisation (optimisation des dimensions) des terres agricoles;

l'organisation et l'aménagement du territoire et (le développement futur du territoire).  
[2]

### 3.2. Projet de consolidation individuelle et collective

Un projet individuel de consolidation des terrains agricoles diffère du projet de consolidation complexe principalement par le volume de travail effectué. La pratique acquise dans des projets pilotes de consolidation des terrains agricoles a déjà montré le besoin urgent d'impliquer dans ce processus les ressources locales (matérielles et humaines).

Ce besoin est justifié par le fait que dans de nombreux cas, l'objet d'une consolidation sont les terrains agricoles d'un propriétaire, des domaines insignifiants pour un projet, mais importants pour le propriétaire. Pour démarrer un tel projet, le Conseil municipal, selon l'article 80 de la loi sur l'administration publique locale (No.436 - XVI du 28 décembre 2006), peut impliquer les experts locaux dans le développement et la mise en œuvre des projets de consolidation des terres, comme des travaux publics d'intérêt local.

En même temps, la participation des spécialistes locaux dans le développement et la mise en œuvre de différents projets de consolidation des terres, implique les conditions suivantes:

à régler le problème du financement des travaux d'élaboration du projet;

l'auteur du projet doit posséder des connaissances pour rédiger la consolidation;

l'auteur du projet doit disposer d'un ordinateur pour le travail individuel; de logiciels nécessaires; de documents cartographiques nécessaires.

Le financement des travaux peut être résolu de plusieurs manières:

du budget de l'État;

du budget de la mairie;

du compte de la personne concernée dans l'élaboration et la mise en œuvre du projet.  
[2]

Dans la plupart des cas, le développeur du projet est une personne physique ou morale concrète. Par conséquent, le projet est appelé «projet individuel de consolidation des terrains agricoles." Les raisons du développement du projet individuelle de consolidation peuvent être nombreuses. Les plus répandus sont les cas où une personne physique ou morale initie l'expansion de la surface de ses terrains. Il est évident dès le départ que l'initiateur a l'intention de former des terrains ayant des qualités respectivement pour le but ultime. La spécificité du projet individuel est que l'auteur, à l'étape initiale, n'est pas directement impliqué dans la détermination de l'objet et du sujet ou, il participe d'une manière très limitée.

L'auteur du projet individuel devient aussi une force active dans la conception et la mise en œuvre du projet de consolidation. La forme d'un projet individuel de consolidation des terrains est graphique et textuelle. La partie textuelle est représentée par une note explicative (de justification) des décisions prises au sein du projet. La partie graphique représente les plans d'emplacement, d'aménagement des terrains (activités de production), le périmètre de consolidation, etc.

#### 4. RECOMMANDATIONS ET CONCLUSIONS

Pour simplifier les procédures de consolidation des terres agricoles, on propose les recommandations suivantes:

l'accélération des projets de consolidation en ce qui concerne les terres agricoles;

le financement direct des projets de consolidation par l'Etat;

l'organisation de séminaires d'information sur l'ensemble du pays pour familiariser les citoyens avec l'objet et le but de la consolidation;

la coopération avec le secteur privé dans le domaine des travaux cadastraux en ce qui concerne la consolidation des terrains agricoles.

La procédure de consolidation des terrains agricoles aujourd'hui se confrontent avec les problèmes suivants:

- la stagnation des projets commencés;
- la réduction du financement d'État;
- l'ignorance de la population quant à la consolidation;
- le démarrage des projets par les entreprises étatiques.

#### Bibliographie

1. Legea cu privire la formarea bunului imobil Nr. 354 – XV din 28.10.2004;
2. Hotărâre nr. 1075 din 01.10.2007 cu privire la aprobarea regulamentului privind consolidarea terenurilor agricole;
3. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998;
4. Hotărâre nr. 1451 din 24.12.2007 pentru aprobarea regulamentului cu privire la modul de atribuire, modificare a destinației și schimbul terenurilor;
5. Hotărâre nr. 1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente;
6. Lege nr. 91 din 05.04.2007 privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor.