



ANNEXE 4

LES BIENS SANS MAÎTRE

Lorsqu'un immeuble se trouve à l'état d'abandon manifeste ou sans propriétaire suite à un décès sans descendant, la commune sur le territoire de laquelle il se situe peut mettre en œuvre une des procédures existantes pour faire cesser l'éventuel péril et acquérir, le cas échéant, le bien immobilier en cause. **Ainsi, ces procédures peuvent constituer un acte de prévention dans la lutte du phénomène de cabanisation. En effet, elles permettent aux communes d'éviter l'émergence d'occupations et d'implantations illégales sur des secteurs devenus sans usage ou laissés à l'abandon.**

Définition des biens sans maître

A l'exception des successions en déshérence pour lesquelles l'État a été envoyé en possession (cf, art L 1122-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques- CGPPP), sont considérés comme n'ayant pas de maître (L 1123-1 du CGPPP) :

- les biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté (article L1123-1 al. 1 du CGPPP) ;
- les immeubles n'ayant pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de 3 ans la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers (article L1123-1 al. 2 du CGPPP) ;
- les immeubles n'ayant pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers (article L1123-1 al. 3 du CGPPP).

Les modalités d'acquisition

Un bien sans maître appartient, par principe, à la commune sur le territoire de laquelle il est situé. Bien qu'elle en soit propriétaire de par la loi (article 147 de la loi 2004-809 du 13 août 2004), la commune doit engager une **procédure d'acquisition du bien** sans maître pour pouvoir l'incorporer dans son domaine communal.

Pour chaque catégorie de bien, correspond une procédure d'appréhension.

1- La première catégorie est celle des successions ouvertes depuis plus de 30 ans et pour lesquelles aucun successible ne s'est présenté.

Le code précise que ces biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés (article L 1123-2 du CGPPP et 713 du code civil).

Le principe est celui de l'acquisition de plein droit par la commune. Aucune formalité particulière n'est exigée, mais afin d'éviter toute difficulté ultérieure, il paraît prudent que **la collectivité prenne une délibération** permettant de formaliser l'acquisition envisagée. A défaut, le bien entrerait dans le domaine communal sans qu'aucun acte juridique ne le constate.

Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.

Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit, selon les cas précisés aux 1° et 2° de l'article 713 du code civil, au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, au conservatoire régional d'espaces naturels ou à l'État.

2- La deuxième catégorie concerne les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.

La procédure prévoit plusieurs étapes à respecter une par une, pour aboutir à l'acquisition d'un bien (article L1123-3 du CGPPP).

En premier lieu, le CGPPP stipule qu'il faut **recueillir l'avis de la commission communale des impôts directs** (article R 1123-1 du CGPPP). Il s'agit d'un avis simple : le maire, (ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre) n'est pas lié par cet avis, il n'est pas obligé de le suivre. Toutefois, si cet avis n'était pas recueilli, il existerait un risque d'entacher la procédure d'irrégularité.

Ensuite le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, **prend un arrêté** constatant que l'immeuble satisfait aux conditions prévues par le CGPPP.

Les informations recherchées pourront être recueillies auprès des services de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, du voisinage, des registres d'état civil. La commune (ou EPCI) peut se faire aider par le service des domaines dans cette enquête.

Les modalités classiques de publication et d'affichage des arrêtés s'appliquent, mais de plus, des notifications doivent être accomplies.

Une notification de l'arrêté doit être envoyée aux derniers domiciles et résidence du dernier propriétaire connu, ainsi qu'à l'habitant ou à l'exploitant s'il en existe un, et au tiers ayant acquitté les taxes, le cas échéant.

L'arrêté doit être ensuite transmis au préfet.

Après ces formalités **un délai de six mois doit être respecté**. Si dans ce laps de temps, aucun propriétaire ne s'est fait connaître, l'immeuble est considéré comme sans maître.

Dans le cas contraire, la procédure tombe d'elle-même.

Dans la première hypothèse, à l'issue des six mois, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre **peut, par délibération, l'incorporer dans son domaine**.

Un arrêté doit ensuite constater l'incorporation.

Les deux actes sont indispensables.

A défaut de délibération prise dans un délai de 6 mois à compter de la date à laquelle il a été constaté que le bien est présumé sans maître, la propriété du bien est transférée au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, au conservatoire régional d'espaces naturels ou à l'État, et son transfert est constaté par une décision de l'établissement ou un arrêté préfectoral.

3 - La troisième catégorie concerne les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu depuis plus de 3 ans, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.

Ces immeubles font l'objet d'une procédure particulière (article L1123-4 du CGPPP) et contrairement à la procédure décrite à l'article L1123-3, la possibilité pour la commune de renoncer à ses droits au bénéfice de l'EPCI dont elle est membre n'est pas prévue.

La procédure est enclenchée par les services de l'État.

- **Le 1^{er} mars de chaque année**, le centre des impôts doit informer le préfet des immeubles qui satisfont à ces conditions.

- **Au plus tard le 1^{er} juin** de cette même année, **le préfet arrête la liste des différents immeubles** concernés, par commune, et transmet cette liste à chaque maire.

Le représentant de l'État dans le département et le maire de chaque commune concernée **procèdent à une publication et à un affichage de cet arrêté** ainsi que, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domiciles et résidence du dernier propriétaire connu.

Une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

A l'issue d'une période de six mois, si aucun propriétaire ne s'est fait connaître, l'immeuble est présumé sans maître.

Le préfet notifie alors cette présomption au maire de la commune dans laquelle se situe le bien.

A ce moment-là, la commune met en œuvre une procédure similaire au cas précédent : **délibération du conseil municipal et arrêté du maire.**

Enfin, un bien acquis entre-t-il dans le domaine privé ou dans le domaine public communal ?

« En règle générale, lorsqu'un bien est acquis par une commune, il relève au moment de son acquisition du domaine privé de celle-ci. Ce n'est que si un bien remplit les conditions fixées par les articles L2111-1 et L2111-2 du CGPPP pour faire partie du domaine public, qu'il relève effectivement du domaine public communal, même en l'absence d'acte formel de classement ».

(réponse ministérielle au Sénat n° 16103 du 08/03/2012)

SCHÉMAS DE PROCÉDURE

Acquisition des biens issus d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans Catégorie 1

Délibération du conseil municipal autorisant le maire à procéder à l'acquisition
Des biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans



Prise de possession formalisée par un procès-verbal établi par le maire
Précisant le bien concerné et affiché en mairie

Acquisition des biens sans maître bâtis Catégorie 2

Enquête de la commune afin de vérifier que le bien n'a pas de maître



Avis de la commission communale des impôts directs
(avis simple)



Prise d'un arrêté par le maire constatant que l'immeuble satisfait au CGPPP



Transmission au Préfet

Publication, affichage de l'arrêté et notification dernier domicile et résidence
Du dernier propriétaire connu + habitant ou exploitant et au tiers ayant acquitté les taxes



Si un propriétaire ne s'est pas fait connaître **dans un délai de 6 mois**,
l'immeuble est présumé sans maître



Délibération du conseil municipal



Arrêté du maire constatant l'incorporation
Du bien dans le domaine de la commune



Si aucune délibération du CM dans un délai
De 6 mois, la propriété du bien est attribuée
À l'État ou conservatoire régional d'espaces
naturels

**Acquisition des biens sans maître non bâtis
Catégorie 3**

1^{er} mars de chaque année, le centre des impôts informe le Préfet des immeubles Satisfaisant aux conditions de l'art L 1123-4 du CGPPP



Arrêté du Préfet fixant la liste des différents immeubles concernés +
Transmission aux communes concernées



Le Préfet et les Maires procèdent à la publication et à l'affichage de l'arrêté +
Notification au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu, à l'exploitant
Et au tiers ayant acquitté les taxes foncières



Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître **dans un délai de 6 mois**
l'immeuble est présumé sans maître



Le Préfet notifie cette présomption au Maire



Le conseil municipal incorpore l'immeuble
Dans le domaine communal



Arrêté du maire constatant l'incorporation
Du bien dans le domaine de la commune



A défaut de délibération dans un délai de 6 mois par
le Conseil municipal, le transfert du bien à l'État
Est constaté par arrêté du préfet