



PROCEDURE DE BIENS VACANTS ET SANS MAITRE

La présence d'immeubles sans maître ou laissés à l'abandon par leur propriétaire peut être source de difficultés pour le maire à double titre :

- l'immeuble peut entraîner des nuisances pour le voisinage (à défaut de pouvoir retrouver le propriétaire, le risque est fort de plaintes auprès du maire) ;
- l'immeuble peut également tomber en ruine ou faire courir un risque pour la sécurité des occupants ou des passants, et dans ce cas l'intervention du maire est indispensable. Il peut mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires pour mettre fin au péril et se substituer au propriétaire défaillant¹

Le maire dispose également de deux procédures qui lui permettront soit d'incorporer ces biens dans son patrimoine : la procédure relative aux biens vacants et sans maître², soit d'en poursuivre l'expropriation pour cause d'utilité publique : la procédure relative aux biens en l'état d'abandon.

1- Textes :

*Code Civil : article 713. « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés 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. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. »

*Code général de la propriété des personnes publiques : article L.1123-1 et suivants (modalités de mise en oeuvre de cette procédure) modifiés par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 et article L.2222-20 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

Depuis 2004, les communes qui le souhaitent ont la possibilité de revendiquer la propriété de ces biens (loi du 13.8.04 n°2004-809). Les EPCI à fiscalité propre ont cette possibilité depuis le 27 mars 2014 (loi du 24.3.14 n°2014-366).

2-Définition :

Bien vacant et sans maître³

Deux situations sont à distinguer selon que le propriétaire est connu ou non :

- le propriétaire est connu mais soit il a disparu, soit il est décédé depuis plus de 30 ans (sans héritier ou avec des héritiers ayant renoncé à la succession);

- le propriétaire est inconnu : il a disparu sans laisser de représentant et le bien n'est pas devenu la propriété d'une autre personne ou aucun titre de propriété n'a été publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques, ou il n'existe aucun document cadastral susceptible d'apporter des enseignements sur l'identité du propriétaire. La taxe foncière n'a pas été acquittée ou est acquittée par un tiers.

La procédure permet au maire (ou à l'EPCI) d'incorporer ce bien dans son patrimoine.

3- Cas d'application :

Sont concernés les biens immobiliers sans maître :

- soit issus d'une succession d'un propriétaire connu, disparu ou décédé depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté (CGPPP : L. 1123-1 1°) ;
- soit d'un propriétaire non connu et pour les immeubles duquel depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par des tiers (CGPPP : L.1123-1 2° et 3°).

4- Déroulé de la procédure :

Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Le conseil municipal doit prendre une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune. La commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'EPCI.

Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit :

- pour les biens situés dans les zones définies à l'[article L. 322-1 du code de l'environnement](#), au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de l'article [L. 414-11](#) du même code lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, à l'Etat;
- à l'État pour les autres biens.

La préfecture est informée par courrier de la renonciation à l'acquisition du bien par la commune ou l'EPCI. Elle constate par un arrêté préfectoral, le transfert du bien dans le domaine de l'État. Une copie de cet arrêté est transmise au service des domaines.

La procédure d'incorporation diffère selon qu'il s'agit d'un bien relevant d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans (incorporation de plein droit) ou d'un bien dont le propriétaire est non connu et pour lequel les taxes foncières n'ont pas été réglées depuis plus de trois ans ou l'ont été par un tiers (incorporation spécifique).

Les services de la commune (ou de l'EPCI) doivent s'assurer préalablement que les biens peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître.

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 l'EPCI) peut se faire aider par le service France Domaine dans cette enquête.

4.1 Bien issu d'une succession vacante (Code civil : art. 73)

La procédure d'appropriation du bien par la commune ou par l'EPCI n'est pas précisément explicitée par l'article L. 1123-2. Elle est conduite par le maire ou par le président de l'EPCI.

Après constat de la succession vacante, la prise de possession est réalisée par un procès-verbal dressé par le maire ou par le président de l'EPCI. Le procès-verbal fait l'objet d'un affichage en mairie (pour l'EPCI, l'affichage est réalisé à la mairie de la commune où est installé son siège).

Observation :

La publicité au fichier immobilier du procès-verbal de la prise de possession du bien sans maître n'est pas prévue par les textes. Elle est cependant vivement conseillée (car tant qu'aucun acte n'est publié le propriétaire apparent dans la documentation cadastrale demeure le défunt).

4.2 Procédures d'appropriation des immeubles assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties- TFPB (CGPPP : L.1123-3)

La procédure d'appropriation du bien présumé sans maître assujetti à la TFPB s'effectue en deux temps : le constat d'abandon puis l'incorporation dans le domaine communal ou intercommunal.

Lorsqu'un immeuble n'a plus de propriétaire connu et que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par des tiers, cette situation est constatée par un arrêté du maire ou du président de l'EPCI.

Avant l'adoption de cet arrêté, le maire doit consulter pour avis la commission communale des impôts directs.

L'arrêté pris par le maire doit ensuite :

- faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune dans les communes de plus de 3500 habitants, et d'un affichage selon les modalités de l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- être notifié au propriétaire au dernier domicile connu ;
- être notifié à l'habitant ou exploitant, si l'immeuble est habité ou exploité ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières ;
- être notifié au préfet de département.

Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans le délai de six mois, à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, le bien est présumé sans maître.

Une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, doit décider d'incorporer le bien dans le domaine communal (domaine public ou privé selon l'affectation et l'utilisation du bien) ou dans celui de l'EPCI. Cette incorporation est ensuite constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI. La délibération doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, à défaut la propriété du bien est attribuée à l'État.

Bien que les textes ne le précisent pas, l'arrêté d'incorporation du bien présumé sans maître doit être publié au fichier immobilier.

Lorsque la procédure concerne l'appropriation d'immeubles assujettis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, au 1er mars de chaque année, les centres des impôts fonciers signalent au préfet les immeubles répondant à la qualification de biens sans maître. Au plus tard le 1er juin de chaque

année le préfet dresse la liste des immeubles par commune et la transmet au maire de chaque commune concernée. Le préfet et le maire procèdent à une publication et un affichage de cet arrêté ainsi qu'à une double publication, l'une au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu, l'autre à l'occupant ou l'exploitant (s'il y a lieu).

(1)Le maire peut mettre en oeuvre la police des immeubles menaçant ruine sur l'habitat régulier (CCH : L511-1 et suivants) et en habitat informel, la police des bâtiments en état de péril prévue à l'article 11 de la loi du 23 juin 2011).

(2) Cette procédure est également ouverte à l'EPCI.

(3) L'État peut s'approprier les immeubles dépendant d'une succession en déshérence c'est-à-dire la succession d'une personne qui décède sans héritier ou la succession abandonnée. Dans une première étape, la succession doit être déclarée vacante par le TGI à la demande de toute personne intéressée (Code de procédure civile : articles 1342 à 1353) puis l'État peut la revendiquer et en devenir propriétaire par la procédure d'envoi en possession (Code de procédure civile : article 1354))