

AMF83

Objet : Biens vacants et sans maîtres

Madame,

Comme convenu lors de notre entretien téléphonique de ce jour, je vous fais parvenir les documents relatifs aux biens vacants et sans maîtres et notamment la procédure pour l'acquisition de ces biens ainsi que la circulaire du 8 mars 2006.

En espérant avoir répondu à votre attente, je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

Julie PONS, Juriste

ASSOCIATION DES MAIRES DU VAR
Conseil Général du Var
Rond-Point du 4 décembre 1974
83007 DRAGUIGNAN CEDEX
TEL 04 98 10 52 30 - FAX 04 98 10 52 39
MAIL maires.var@wanadoo.fr
SITE amv83.com

DOMANIALITÉ

Les biens vacants et sans maître

Les biens vacants et sans maître appartiennent aux communes sur le territoire desquelles ils se situent. Mais en ce domaine, les textes sont précis. Explications.

I. Qu'est-ce qu'un bien vacant et sans maître?

A. Définition légale

Selon l'article L. 1123 1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens, autres que les successions en déshérence dont l'Etat a demandé l'entrée en possession, et qui :

- 1°) soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté ;
- 2°) soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes



ATTENTION À NE PAS CONFONDRE

Les biens vacants et sans maître ne doivent pas être confondus avec des biens à l'abandon, dont le propriétaire peut être connu et qui peuvent ne pas être vacants. La procédure est menée à la diligence de la commune qui mène la procédure « d'état d'abandon » dont l'objet est de faire cesser cet abandon (travaux, mutation, location...) ; la commune ne peut prendre possession du bien qu'après expropriation.

La réforme opérée par l'article 147 de la loi du 13 août 2004 incite les maires à préférer le régime des biens vacants et sans maître à celui des biens en état d'abandon manifeste ; cependant, celui-ci garde son intérêt lorsque le propriétaire est connu, mais défaillant, car la procédure permet de l'obliger à faire des travaux ou à vendre, sans acquisition nécessaire du bien par la commune.

foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Les biens sans maître sont donc des biens immobiliers dont le propriétaire est inconnu ou dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de trente ans, sans héritiers, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession. En revanche, les biens immobiliers issus des successions en déshérence demeurent la propriété de l'Etat (article 539 du Code civil).

> **Les biens dont le propriétaire est inconnu.** La circulaire NOR/MCT/B/06/00026/C du ministère de l'Intérieur du 8 mars 2006 précise : « Ce sont des biens pour lesquels il est impossible de déterminer l'identité actuelle du propriétaire ou pour lesquels il n'existe aucun titre de propriété publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier, ni aucun document cadastral susceptible d'apporter des renseignements quant à l'identité du propriétaire ».

> **Les biens dont le propriétaire est connu** « mais décédé depuis plus de trente ans sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession. Les héritiers ne peuvent plus aujourd'hui recueillir les biens en cause en application du principe de la prescription trentenaire en matière de succession ».

À noter :

Les biens en déshérence, pour lesquels les propriétaires sont décédés depuis moins de trente ans, sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession, appartiennent à l'Etat.

Avant d'exercer leur droit de propriété sur des biens sans maître, la circulaire recommande aux communes de s'assurer que ceux-ci relèvent effectivement de cette qualification. Pour cela, des éléments d'information peuvent être recueillis en se rapprochant des services concernés (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, voire même en effectuant des enquêtes de voisinage.

B. Rôle de la Commission communale des impôts directs (CCID)

La CCID a pour mission de participer à l'évaluation des valeurs locatives cadastrales avec les services fiscaux, et de prendre une décision en ce qui concerne les données révisées annuellement que proposent les services fiscaux. Présidée par le maire, elle se compose de six (ou huit dans les communes de plus de 2 000 habitants) commissaires délégués des contribuables locaux (dont un résidant hors de la commune). Elle se réunit généralement en présence des services fiscaux.

S'agissant des biens vacants et sans maître, elle intervient afin de rendre un avis avant l'arrêté du maire constatant

qu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les taxes foncières ne sont plus payées depuis trois ans. Elle établit un procès-verbal et un relevé de décisions de manière à laisser une trace de cet avis, car il devra être visé dans l'arrêté du maire et les décisions ultérieures (notamment dans la délibération d'incorporation dans le patrimoine communal).

Le maire, président de droit de la CCID, peut convoquer cette dernière (il arrive localement que les services fiscaux s'arrogent, de fait, ce droit). Il doit naturellement le faire pour que la procédure soit valide. Il est de l'intérêt de la commune d'associer à cette réunion les services de l'Etat concernés, à savoir ceux de la Direction générale des impôts. Leur avis est précieux sur le point de savoir si les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis au moins trois ans, malgré les diligences qu'ils ont pu être amenés à faire.

II. Quelle procédure suivre ?

Une fois l'enquête préalable réalisée, le transfert de propriété s'effectue de plein droit, en application des articles 713 du Code civil et L. 1123 2 du CG3P. Pour cela, le conseil municipal est compétent pour autoriser le maire à procéder à l'acquisition.

Une seconde modalité d'acquisition, prévue à l'article L. 1123-3 du CG3P, a instauré une procédure spécifique, plus formalisée, permettant d'officialiser le transfert de propriété, au profit de la commune, des immeubles n'ayant pas de propriétaire connu et pour lesquels les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois années.

A. Différentes étapes

Les étapes de la procédure prévue par l'article L. 1123-3 du CG3P :

- > Le maire constate, par arrêté pris, après avis de la CCID, que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans.
- > Cet arrêté constate que l'immeuble satisfait aux conditions mentionnées au 2° de l'article L. 1123 1 du CG3P. La prise de possession est alors enregistrée par procès verbal, affiché en mairie. Le procès verbal, non créateur de droits, n'a pas à être publié au fichier des hypothèques. Si la commune renonce à exercer son droit de propriété, elle en informe la préfecture, qui deviendra alors elle-même propriétaire.
- > Il est procédé, par les soins du maire, à une publication et à un affichage de cet arrêté et, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domicile 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 aurait acquitté les taxes foncières. Cet arrêté est, dans tous les cas, notifié au représentant de l'Etat dans le département.

> Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble est présumé sans maître au titre de l'article 713 du Code civil. La commune peut alors, par délibération du conseil municipal, incorporer le bien dans le domaine communal. Elle peut aussi y renoncer : en ce cas l'Etat devient propriétaire de l'immeuble.

> A défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'Etat. Le transfert du bien dans le domaine de l'Etat est constaté par un acte administratif. Le propriétaire ou ses ayants droits ne sont alors plus en droit d'exiger la restitution si le bien a été aliéné ou utilisé d'une manière s'opposant à cette restitution. Ils ne peuvent obtenir de la commune ou de l'Etat que le paiement d'une indemnité égale à la valeur de l'immeuble au jour de son utilisation.

B. Modalités de restitution des immeubles acquis

L'immeuble déclaré sans maître peut être restitué à son propriétaire initial, si celui-ci a été acquis par la commune selon la procédure de droit commun (articles 713 du Code civil et L.1123 2 du CG3P).

En revanche, l'application de la procédure spécifique de l'article L. 1123 3 du CG3P confère un caractère irrévocable au transfert de propriété, si ce bien a doré et déjà été vendu par la commune à un tiers, ou si ce bien a été utilisé d'une manière ne permettant pas cette restitution (exemple : un aménagement dans un but d'intérêt général). Néanmoins, une indemnité d'un montant égal à la valeur de l'immeuble au jour de son utilisation ou de son aliénation est possible.

Florence Idoine



TEXTE À CONSULTER

> Circulaire NOR/MCT/B/06/00026/C du ministère de l'Intérieur du 8 mars 2006.

Acquisition des biens vacants et sans maître

1. Définition des biens sans maître

En application de l'article L 1123-1 du CGPPP, sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens qui :

- soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de 3 ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

2. Acquisition des biens sans maître

La circulaire interministérielle du 8 mars 2006, relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, conseille aux communes de diligenter, préalablement à la mise en œuvre de ces procédures, une enquête relative à la propriété des biens concernés.

Il existe deux modes d'acquisition :

- **l'acquisition de plein droit** selon les articles 713 du code civil et L 1123-2 du CGPPP, pour les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;

- **l'acquisition mentionnée à l'article L 1123-3 du CGPPP**, pour les biens qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de 3 ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

3. Modalités de l'acquisition de plein droit

Le conseil municipal autorise, par délibération, le maire à acquérir un bien sans maître revenant de plein droit à la commune.

► *Délibération d'acquisition de plein droit de bien sans maître*

Cette prise de possession est constatée par un procès-verbal affiché en mairie selon les modalités de l'article L 2131-1 du CGCT.

Si la commune renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat qui constate par arrêté préfectoral le transfert du bien dans le domaine de l'Etat (art. R 1123-2 du CGPPP).

4. Modalités de l'acquisition mentionnée à l'article L 1123-3 du CGPPP

Pour incorporer les biens présumés sans maître dans son domaine, la commune dispose d'une procédure particulière instituée par l'article L 1123-3 du CGPPP (qui reprend l'ancienne procédure de l'article L 27 *bis* du code du domaine de l'Etat).

Cette procédure comporte deux phases distinctes : la commune doit d'abord constater que le bien est effectivement sans maître et dans la suite elle peut l'incorporer dans son domaine.

a) Phase de constatation que le bien est présumé sans maître

Le maire constate, par arrêté, que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans. L'arrêté du maire est pris après avis de la commission communale des impôts directs (art. R 1123-1 du CG3P).

► *Arrêté du maire portant constatation de la vacance d'un immeuble*

L'arrêté est ensuite publié, affiché pendant 6 mois et, le cas échéant, notifié au dernier domicile connu du propriétaire ainsi qu'à l'habitant ou à l'exploitant de l'immeuble s'il y a lieu.

► *Avis de publication constatant la vacance d'un immeuble*

L'arrêté est enfin notifié au représentant de l'Etat dans le département.

Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble est présumé sans maître et peut être acquis par la commune.

b) Phase d'incorporation dans le domaine communal du bien présumé sans maître

La commune peut, par délibération du conseil municipal, incorporer le bien présumé sans maître dans le domaine communal.

► *Délibération pour la prise de possession d'immeuble sans maître*

Cette incorporation est constatée par arrêté du maire.

► *Arrêté du maire portant prise de possession d'immeuble sans maître*

La délibération doit être prise dans un délai de 6 mois à compter de la vacance présumée du bien. A défaut de délibération prise dans ce délai, la propriété du bien est attribuée à l'Etat et le transfert du bien dans le domaine de l'Etat est constaté par acte administratif.

5. Opposabilité du transfert du bien au tiers

Pour permettre l'opposabilité aux tiers du transfert du bien à la commune, il faut publier l'arrêté du maire au fichier immobilier en utilisant le formulaire n° 3265 pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier.

L'arrêté portant prise de possession d'immeuble sans maître y sera retranscrit.

► *Formulaire de publication (Cerfa n° 11196*01)*

Il est admis d'annexer au bordereau 3265, laissé vierge, l'arrêté d'incorporation et la délibération, à condition toutefois de respecter les marges (sous peine de refus de la formalité).

A la fin du bordereau, il faut indiquer une mention de certification de collationnement et d'identité de la commune avec son numéro SIREN.

Il est également utile de fournir deux formulaires dits « extrait d'acte » n° 2651-1 (formulaire Cerfa n° 13854*01). Comme dans la plupart des cas, le nom du propriétaire est inconnu ; en pareille hypothèse, la commune doit en faire état sur le formulaire en mentionnant que « le propriétaire de l'immeuble n'est pas connu ». La valeur vénale du bien doit être mentionnée pour les besoins de la publicité foncière.

► *« Extrait d'acte » (Cerfa n° 13854*01)*

Un extrait cadastral datant de moins de 6 mois en double exemplaire, avec l'indication de la section, de la parcelle et de la contenance, devra être joint aux documents précités.

Enfin, il y aura lieu de déposer l'arrêté d'incorporation (auquel sera jointe la délibération), qui sera retourné au maire de la commune concernée revêtu de la formule de publication.