

A.D.A.C

Agence Départementale d'Aide
aux Collectivités Locales

34 Place de la Préfecture
37000 TOURS
Tel 02 47 31 49 53 – Fax 02 47 31 49 72

Notes
Date

Procédure
12/11/2012

Procédure d'acquisition d'un bien vacant sans maître

Le régime juridique des biens vacants et sans maître a été modifié par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Désormais, en application de l'article 713 du code civil, les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat si la commune renonce à exercer ses droits.

Définition des biens sans maître

Selon l'article L 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L 1122-1 (biens en déshérence) et qui :

- Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente 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 trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Les biens dont le propriétaire est inconnu

Il peut s'agir de biens immobiliers 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.

Il peut également s'agir de biens immobiliers qui appartenaient à une personne identifiée disparue sans laisser de représentant et qui ne sont pas devenus la propriété d'une autre personne. Dès lors, il est impossible de déterminer l'identité de l'actuel propriétaire de ces biens.

Les biens dont le propriétaire est connu mais décédé

Il s'agit des biens immobiliers dont le propriétaire identifié est décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou dont les héritiers n'ont pas accepté la succession, expressément ou tacitement, pendant cette période. Par conséquent, ces héritiers ne peuvent plus recueillir les biens en cause en application du principe de la prescription trentenaire en matière de succession. Ces biens n'ont plus de propriétaire et sont donc sans maître.

En revanche, les biens immobiliers issus des successions en déshérence demeurent, en application de l'article 539 du code civil, la propriété de l'Etat. Au delà de la période de trente ans, les biens issus de succession en déshérence, peuvent être acquis par la commune.

Les modalités d'acquisition d'un bien sans maître

Les biens sans maître sont acquis par la commune, soit :

- De plein droit, en application des articles 713 du code civil et L 1123-2 du code général de la propriété des personnes publiques, lorsqu'ils font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté,
- A l'issue de la procédure décrite à l'article L 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques, lorsque ce sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Il convient cependant, préalablement, qu'une enquête relative à la propriété desdits biens ait été diligentée par la commune.

Enquête préalable

Les communes doivent s'assurer préalablement que les biens considérés peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître. En effet, il appartient à la collectivité de faire toutes les recherches nécessaires avant de procéder à un acte aussi grave (TA Amiens 14 avril 1987).

Des éléments d'information peuvent être recueillis en se rapprochant des services déconcentrés du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières) et des notaires, en consultant les registres d'état civil, mais également en effectuant des enquêtes de voisinage.

Selon l'article L 106 du livre des procédures fiscales, le maire ou les personnes agissant à sa demande peuvent, sur délibération du conseil municipal, sans qu'il soit besoin de demander l'ordonnance du juge du tribunal d'instance, obtenir des extraits des registres de l'enregistrement clos depuis moins de cinquante ans pour le besoin des recherches relatives à la dévolution d'un bien mentionné à l'article 713 du code civil.

Le cas échéant, les communes peuvent prendre attache après du service des domaines afin de conforter, au vu des résultats de l'enquête, leur analyse eu égard, notamment, à l'imbrication des droits des communes et de ceux de l'Etat. Il importe, en effet, de s'assurer que les communes n'appréhendent pas des biens en déshérence (article 539 du code civil).

Acquisition de plein droit pour les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans en application des articles 713 du code civil et L 1123-2 du CGPP

Le conseil municipal, en vertu de l'article L 2121-29 du code général des collectivités territoriales (CGCT), devra prendre une délibération autorisant l'acquisition, par le maire, d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune.

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

Acquisition des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu par l'application des articles L 1123-3 et R 1123-1 du CGPPP

Afin d'incorporer des biens immeubles dans son domaine, au titre des biens présumés sans maître, la commune dispose de la procédure instituée par l'article L 1123-3 du CGPPP, qui comporte deux phases distinctes. La commune doit tout d'abord constater que le bien est effectivement sans maître, avant dans un second temps de l'incorporer dans son domaine.

Lorsqu'un immeuble n'a plus de propriétaire connu et que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans, cette situation est constatée par un arrêté du maire, pris après avis de la commission communale des impôts directs.

Il convient de souligner que l'absence du paiement des contributions foncières depuis trois ans constitue une des conditions cumulatives permettant à une commune d'entamer la procédure d'acquisition d'un bien sans maître.

C'est en fait un indice de l'absence de titre permettant l'identification du propriétaire. En aucun cas il ne s'agit pour les communes d'acquérir les biens dont les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans mais dont le propriétaire est connu.

De plus, l'article L. 1123-3 du CGPPP indique que la procédure constatant qu'un bien est présumé sans maître peut également être mise en place lorsque, d'une part, les contributions foncières ont été acquittées par un tiers et, d'autre part, lorsque ces contributions font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement. Ces nouvelles dispositions visent notamment à permettre aux communes d'appréhender les biens sans maître lorsque la taxe foncière a été payée à tort par une personne qui se croyait détentrice d'un titre de propriété, notamment en cas d'erreur de la matrice cadastrale.

Le maire, qui souhaite acquérir ce bien, doit respecter la procédure suivante :

- Une publication et un affichage de cet arrêté (article L 2131-1 du CGCT) ;
- Une notification de l'arrêté aux derniers domiciles et résidence connus du propriétaire ;
- Une notification de l'arrêté à l'habitant ou exploitant, si l'immeuble est habité ou exploité ;
- Une notification de l'arrêté au représentant de l'État 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 prévues ci-dessus, le bien est présumé sans maître et peut être acquis par la commune.

L'incorporation du bien présumé sans maître dans le domaine communal est décidée par une délibération du conseil municipal et constatée par arrêté du maire.

Il est important de noter que la délibération du conseil municipal doit être prise dans un délai de six mois courant à compter de la date à laquelle il a été constaté que le bien est présumé sans maître. A défaut de délibération prise dans ce délai, 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.