

## Biens vacants et sans maître – Procédure d'acquisition

Source : La Vie Communale, Revue : 1036, Dernière mise à jour : 28.03.2018

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 (art. 72) a complété la procédure d'acquisition des biens vacants et sans maître.

### I – DÉFINITION DES BIENS SANS MAÎTRE

En application de 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 qui :

- 1° Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- 2° 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 ;
- 3° Soit sont des immeubles qui n'ont 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.

### II – COMPÉTENCES

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'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'EPCI à fiscalité propre (art. 713 du code civil).

### III – PROCÉDURE

Une commune (ou un EPCI) peut se porter acquéreur d'un bien sans maître sur son territoire suivant trois procédures distinctes, selon que le propriétaire est ou non identifié.

#### *1 – Acquisition de plein droit (art. L 1123-2 du CG3P)*

Une commune (ou un EPCI) peut se porter acquéreur d'un bien sans maître sur son territoire lorsque ce bien était détenu par un propriétaire décédé depuis plus de 30 ans et dont les héritiers n'ont pas accepté la succession (expressément ou tacitement) durant cette période.

Le conseil municipal autorise, par délibération, le maire à acquérir 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.

Si la commune renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État qui constate par arrêté préfectoral le transfert du bien dans le domaine de l'État (art. R 1123-2 du CG3P).

#### *2 – Acquisition mentionnée à l'article L 1123-3 du CG3P*

Une commune (ou un EPCI) peut se porter acquéreur d'un bien sans maître sur son territoire lorsque ce bien n'a pas de propriétaire connu et que les taxes foncières y afférentes n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans ou l'ont été par un tiers.

Cette disposition ne saurait toutefois permettre aux communes d'acquérir un bien pour lequel les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis au moins 3 ans mais dont le propriétaire est (ou était) connu.

Pour incorporer ces biens présumés sans maître dans son domaine, la commune dispose d'une procédure particulière qui

comporte deux phases distinctes :

- la commune doit d’abord constater que le bien est effectivement sans maître ;
- elle peut ensuite l’incorporer dans son domaine.

#### *a) Constatation que le bien est présumé sans maître*

Le maire (ou le président de l’EPCI) 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).

L’arrêté est 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.

L’arrêté est notifié au représentant de l’État dans le département. Le défaut de transmission est sanctionné par l’absence de caractère exécutoire de l’acte.

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.

#### *b) Incorporation dans le domaine communal (ou de l’EPCI) du bien présumé sans maître*

La commune (ou le président de l’EPCI) peut, par délibération de son organe délibérant, incorporer le bien présumé sans maître dans son domaine.

Cette incorporation est constatée par arrêté du maire (ou du président de l’EPCI).

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

### **3 – Acquisition mentionnée à l’article L 1123-4 du CG3P**

Une commune (ou un EPCI) peut se porter acquéreur pour l’acquisition des immeubles soumis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Au 1<sup>er</sup> mars de chaque année, les centres des impôts fonciers signalent au représentant de l’État dans le département les immeubles qui n’ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de 3ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n’a pas été acquittée.

Au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de chaque année, le représentant de l’État dans le département arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmet au maire de chaque commune concernée.

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 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 a acquitté les taxes foncières.

Dans le cas où un propriétaire ne s’est pas fait connaître dans un délai de 6 mois à compter de l’accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées ci-dessus, l’immeuble est présumé sans maître. Le représentant de l’État dans le département notifie cette présomption au maire de la commune dans laquelle est situé le bien.

La commune dans laquelle est situé ce bien peut, par délibération du conseil municipal, l’incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire. À défaut de délibération prise dans un délai de 6mois à compter de la notification de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l’État.

Les bois et forêts acquis dans ces conditions sont soumis au régime forestier prévu à l’article L 211-1 du code forestier à l’expiration d’un délai de 5ans à compter de l’incorporation au domaine communal ou du transfert dans le domaine de l’État. Dans ce délai, il peut être procédé à toute opération foncière.

## **IV – OPPOSABILITÉ DU TRANSFERT DU BIEN AUX 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 (Cerfa n° 11196\*03) 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.

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).

À 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 « extraits d'acte » n° 2651-1 (Cerfa n° 13854\*01). En effet, 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.

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, doit être joint aux documents précités.

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