SUCCESSIONS EN DÉSHÉRENCE ET BIENS SANS MAÎTRE : DÉFINITIONS & PROCÉDURES D'ACQUISITION DES BIENS SANS MAÎTRE

ARTICLES L1123-1 À L1123-4 DU CGPPP (code général de la propriété des personnes publiques) ET ARTICLE 713 DU CODE CIVIL.

En application de l'article 713 du code civil, les biens immobiliers **qui n'ont pas de maître** peuvent devenir la propriété de la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.

Toutefois, il convient tout d'abord de **s'assurer que le bien peut être qualifié de bien vacant sans maître,** conformément aux dispositions de l'article L1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

Trois situations doivent être distinguées :

Cas de figure n° 1 :

Lorsque le **propriétaire est connu et décédé depuis moins de 30 ans sans laisse d'héritiers connu ou dont les héritiers ont refusé la succession :** Il s'agit d'une succession en déshérence ou abandonnée qui relève de l'article 539 du code civil et, qui prévoit que le **bien appartient à l'État. Il ne s'agit pas d'un bien vacant sans maître mais d'une** ***SUCCESSION EN DÉSHÉRENCE.***

Cas de figure n° 2 :

Lorsque le **propriétaire est connu, décédé depuis plus de 30 ans, et qu'aucun héritier ne s'est présenté ou n'a accepté la succession durant cette période de 30 ans :** Le bien peut être qualifié de ***BIEN VACANT SANS MAÎTRE*****. L'acquisition est de plein droit en application des articles L1123-2 du CGPPP et 713 du code civil**. Les modalités sont précisées dans la circulaire préfectorale n°2016-31 du 13 juillet 2016 , à savoir :

> Le conseil municipal doit prendre une délibération autorisant l'acquisition, par le maire, du bien sans maître revenant de plein droit à la commune. La prise de possession est constatée par un procès verbal, affiché en mairie.

Il est à noter que les dispositions de l'article 152 de la loi 2014-366 du 24/03/2014 (loi ALUR) modifiant l'article L713 du code civil permettent désormais aux communes de renoncer à exercer leurs droits sur les biens situés sur tout ou partie de leur territoire au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elles sont membres.

Cas de figure n° 3 :

Lorsque le propriétaire est inconnu (1) ou a disparu (2), et que les contributions foncières n'ont pas été payées ou acquittées par un tiers depuis plus de trois années ou font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement conformément aux dispositions de l'article 1657 du code général des impôts : Le bien peut également être qualifié de ***BIEN VACANT SANS MAÎTRE***.

Terrain bâti

S'il s'agit d'un bien qui n'a pas de propriétaire connu et pour lequel depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers, celui-ci peut être **acquis par application de l'article L1123-3 du CGPPP**, soit :

1 Un arrêté du maire (ou du président de l'EPCI à fiscalité propre) constatant que l'immeuble satisfait les conditions de l'article L1123-1-2° doit être publié, affiché et s'il y a lieu, notifié aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu, aux habitants ou exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières et notifié au représentant de l'État dans le département.

2 Si aucun propriétaire ne se fait connaître dans un délai de six mois à dater de la dernière mesure de publicité, l'immeuble est présumé sans maître. Il y a vacance présumée du bien.

3 Par délibération, le conseil municipal ou l'EPCI à fiscalité propre doit incorporer le bien dans le domaine communal dans un délai de six mois suivant la vacance présumée du bien, sinon la propriété du bien est attribuée à l'État.

4 Cette incorporation est constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI.

Terrain non bâti

S'il s'agit d'un bien qui n'a pas de propriétaire connu, qui n'est pas assujetti à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lequel, 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, celui-ci peut être **acquis par application de l'article L1123-4 du CGPPP**, soit :

1 Au 1er mars de chaque année, les centres des impôts fonciers signalent les immeubles satisfaisant les conditions de l'article L1123-1-3° au représentant de l'État dans le département, qui, au plus tard le 1er juin de chaque année, arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmet au maire de chaque commune concernée. Cet arrêté doit être publié, affiché (par le maire et le représentant de l'État dans le département), ainsi que, s'il y a lieu, notifié aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu, aux habitants ou exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières.

2 Si aucun propriétaire ne se fait connaître dans un délai de six mois à dater de la dernière mesure de publicité, l'immeuble est présumé sans maître, présomption notifiée par le représentant de l'État dans le département au maire de la commune dans laquelle est situé le bien.

3 Par délibération, le conseil municipal doit incorporer le bien dans le domaine communal dans un délai de six mois suivant la vacance présumée du bien, sinon la propriété du bien est attribuée à l'État.

4 Cette incorporation est constatée par arrêté du maire.

(1) propriétaire inconnu : C'est le cas des biens immobiliers pour lesquels il n'existe aucun titre de propriété publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier (y compris une attestation immobilière dressée à la suite de la mise en œuvre de la prescription acquisitive), ni aucun document cadastral susceptible d'apporter des renseignements quant à l'identité du propriétaire.

(2) propriétaire disparu : personne identifiée, disparue sans laisser de représentant (biens ayant appartenu à une personne connue mais dont la date du décès n'a pu être déterminée à l'issue des recherches effectuées par la personne publique) et qui ne sont pas devenus la propriété d'une autre personne (en particulier, les immeubles pouvant être devenus la propriété d'une autre personne par l'effet de la prescription acquisitive).