



Fiche 3 : Les biens vacants, les biens présumés sans maître

Définitions :

Le Code général de la propriété des personnes publiques (**CG3P**) distingue les successions en déshérence (biens vacants) des biens sans maître.

1. Biens vacants (successions en déshérence)

Les successions en déshérence (cf. article L1122-1) sont celles des personnes sans héritiers ou auxquelles les héritiers ont renoncé.

2. Biens sans maître

Les biens sans maître (article L1123-1) ne relèvent pas des successions en déshérence. Il en existe deux types.

Le premier correspond aux biens dont le dernier propriétaire est connu et décédé, et dont la succession est ouverte depuis plus de 30 ans.

Le deuxième cas est celui correspondant aux biens dont le propriétaire est inconnu, et dont les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers depuis plus de 3 ans.

Article L1123-1 du CG3P :

« Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L. 1122-1 et qui :
1° Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente 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 trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription ;

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. Le présent 3° ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. »

Méthodologie de transfert

1. Biens Vacants

Article L1122-1 du CG3P :

« Par application des dispositions des articles 539 et 768 du code civil, l'État peut prétendre aux successions des personnes qui décèdent sans héritiers ou aux successions qui sont abandonnées, à moins qu'il ne soit disposé autrement des biens successoraux par des lois particulières. [...] »



2. Biens sans maître

Issus d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans

En application de l'article 713 du Code civil et de l'article L1123-2 du CG3P, les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté appartiennent à la commune de situation des biens, sauf si elle renonce par délibération à exercer ses droits. Dans ce cas, pour les zones définies par l'article L.322-1 du code de l'environnement les biens deviennent propriété du conservatoire du littoral ou à défaut, du conservatoire des espaces naturels dans les autres zones ces biens sont transférés à l'Etat.

Article L1123-2 :

« Les règles relatives à la propriété des biens mentionnés au 1° de l'article L. 1123-1 sont fixées par l'article 713 du code civil. »

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. 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. Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit :

1° 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'État ;

2° Pour les autres biens, à l'État. » L'intégration dans le patrimoine communal ou la renonciation à ce droit ne requièrent aucune formalité particulière mais il est fortement conseillé de les formaliser par délibération du conseil municipal.

Sans propriétaire connu, présumés sans maître

Suite à la loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt de 2014, et à celle pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages de 2016, les procédures d'acquisition sont les suivantes.

- a. Pour les biens assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, les modalités d'acquisition (cf. L1123-3 du CG3P) reposent sur un arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.
- b. Pour les biens non bâtis, même lorsque les taxes foncières font l'objet d'une exonération ou sont en deçà des seuils de recouvrement, l'initiative revient aux services de l'État (cf. L1123-4 du CG3P)
 1. Au 1^{er} mars de chaque année, les centres des impôts fonciers signalent au Préfet les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu 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.
 2. Au plus tard le 1^{er} juin de chaque année, le Préfet arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmet au maire de chaque commune concernée. Le Préfet et le maire procèdent à une publication et à un affichage de l'arrêté et, s'il y a lieu, notifie l'arrêté



- (derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu, habitant ou exploitant du bien, tiers payant la taxe).
3. En l'absence de propriétaire se faisant connaître dans les 6 mois, le Préfet notifie au maire de la commune de situation le fait que l'immeuble est présumé sans maître.
 4. La commune peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. L'incorporation est constatée par arrêté du maire. A défaut de délibération prise dans un délai de 6 mois, la propriété du bien est attribuée à l'Etat (dans certains cas au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou au Conservatoire régional d'espaces naturels).
 5. Les bois et forêts acquis dans ces conditions sont soumis au régime forestier (cf. fiche n°1) à l'expiration d'un délai de 5 ans 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.

3. Biens susceptibles d'être sans maître

Au-delà des listes transmises par les services de la Préfecture, il existe de nombreux biens dont le propriétaire inscrit au cadastre pose question.

Le cadastre n'étant qu'un simple document fiscal, il peut être utile dans ce cas de faire parvenir un formulaire (3233 SD, cerfa n°11194) pour une demande de renseignements complémentaires (acte notarié...) au service de la publicité foncière, permettant de vérifier si les biens en question pourraient être considérés sans maître et faire l'objet de la procédure décrite ci-dessus.

DETAIL DES RECHERCHES BIENS VACANTS, BIENS PRESUMES SANS MAITRE

