

**Bureau de l'environnement et
de l'aménagement du territoire**

BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE PROCÉDURE D'ACQUISITION

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 (article 72), dite « ALUR », a complété la procédure d'acquisition des biens vacants et sans maître et plus récemment c'est également le cas de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (cf articles 98 et 99) dite « loi 3DS », entrée en vigueur le 23 février 2022.

Le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) donne une définition des biens sans maître à l'article L. 1123-1 et la procédure d'acquisition des biens « présumés » sans maître à l'article L.1123-3. La loi « 3DS » est venue abroger l'article L. 1123-4 pour se référer la procédure antérieure.

Ainsi, la procédure d'acquisition des biens présumés sans maître revient pleinement à la charge des communes, le préfet n'ayant plus à arrêter annuellement la liste des biens présumés sans maître.

I. LES BIENS SANS MAÎTRE

➤ **Définition**

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. Ce délai est ramené à 10 ans lorsque les biens se situent dans le périmètre :
- d'une grande opération d'urbanisme (GOU) au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme ;
 - d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ;
 - dans une zone de revitalisation rurale (ZRR) au sens de l'article 1465 A du code général des impôts (liste des communes concernées : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/zones-de-revitalisation-rurale-zrr> ;
 - dans un quartier prioritaire de la politique de la ville, au sens de l'article 5 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 ;

Les biens sans 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 son Établissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre (EPCI-FP). Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'EPCI-FP (art. 713 du Code civil).

➤ **Acquisition**

Pour les successions ouvertes depuis plus de 30 ans (avant le 1^{er} janvier 2007) et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté : **Acquisition de plein droit du bien au bout de 30 ans.**

Pour les successions ouvertes depuis plus de 10 ans (après le 1^{er} janvier 2007) et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté ET lorsque le bien se situe dans une des zones visées à la 2^e phrase du 1^o de l'article L. 1123-1 du CG3P (*périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ou zone de*

revitalisation rurale (ZRR) ou quartier prioritaire de la politique de la ville) : **Acquisition de plein droit du bien au bout de 10 ans** ; raccourcissement du délai accordé aux héritiers pour exercer leur option successorale (art. 780 du Code civil).

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 code générale des collectivités territoriales.

NOTA :

Aucune formalité n'est exigée en matière acquisition des biens sans maître. En revanche, il est conseillé afin de sécuriser la procédure de s'assurer que :

- le bien ne fait pas partie d'une succession vacante ;
- aucune information ne précise la radiation des listes électorales ou le décès du propriétaire ;
- le bien ne fait pas l'objet d'un démembrement de propriété ;
- vous disposez des informations exactes quant à la situation et actualisée du bien.

II. LES BIENS « PRÉSUMÉS » SANS MAÎTRE

➤ Définition

En application de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), sont considérés comme « présumés » sans maître les biens qui :

- « 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 ; »

➤ Acquisition

En application de l'article L. 1123-3, après avoir effectué une enquête préalable vérifiant la vacance du bien et l'identification du propriétaire (vérification du cadastre, saisine de la DDFIP...), le maire ou le président de l'EPCI-FP devra tout d'abord prendre avis de la commission communale des impôts directs (R. 1123-1 CG3P).

Ensuite, le maire ou le président de l'EPCI-FP pourra prendre un arrêté constatant que le bien que le bien n'a pas de propriétaire connu et remplit la condition de non-paiement de la taxe foncière sur propriété bâtie (TFPB) ou non bâtie (TFPNB), par le propriétaire ou un tiers, pendant plus de 3 ans.

NOTA :

Avant la loi « 3DS », lors de la vérification du paiement de la taxe foncière, l'article L. 103 du code de procédures fiscales pouvait, du fait du secret fiscal, faire obstacle à cette vérification. Avec cette loi, une **dérogation expresse** au secret fiscal permet ce contrôle.

D'autre part, l'article L. 1123-1 du CG3P ne distingue plus le bien bâti du bien non-bâti.

Cet arrêté doit ensuite :

- faire l'objet d'une publication et d'un affichage en mairie ;
- être notifié au dernier propriétaire connu ;
- transmis au représentant de l'État.

Si le propriétaire ne s'est pas manifesté au bout de 6 mois à partir de l'accomplissement de l'accomplissement de la dernière mesure de publicité, alors le bien est considéré comme sans maître.

Par délibération, la commune ou l'EPCI peut incorporer ce bien dans son domaine public ou privé. Un arrêté administratif ou notarié d'incorporation du bien dans ce domaine doit ensuite être pris puis transmis au représentant de l'État. Enfin, il devra faire l'objet d'une publicité foncière auprès de la DDFIP. Cette dernière étape permettra la mise à jour du fichier immobilier et garantira ainsi l'opposabilité des tiers.

Sans délibération dans un délai de 6 mois, alors le bien sans maître est attribué à l'État, sauf si celui-ci entre dans le cadre de l'article L. 322-1 du Code de l'environnement. Dans ce cas, le bien est transféré au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (CELRL), s'il le demande, ou à défaut au Conservatoire régional d'espaces naturels (CREN) agréé au titre de l'article L. 414-11 du même code, s'il le demande, ou à défaut, à l'État. Si le bien se trouve en dehors de ces zones, la propriété peut également être transférée au CREN, après accord du représentant de l'État de la région, au titre du même article L. 414-11 du même code, lorsqu'il en fait la demande. Le transfert est ensuite constaté par un acte notarié ou administratif.

NOTA :

Article L. 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques :

« Les bois et forêts acquis dans les conditions prévues au présent article sont soumis au régime forestier prévu à l'article L. 211-1 du code forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'incorporation au domaine communal ou du transfert dans le domaine de l'Etat. Au cours de cette période, il peut être procédé à toute opération foncière. »

III. REVENDEICATION DU BIEN SANS MAÎTRE PAR LES TIERS

➤ **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 formulaire n°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.

➤ **Restitution : extrait du site « [collectivites-locales.gouv](https://collectivites-locales.gouv.fr) »**

« En application du droit commun, dans le cas où le propriétaire initial du bien ou ses ayants droit se manifesteraient postérieurement à la date d'acquisition de ce bien par une personne publique, dans les limites de la prescription trentenaire, celle-ci a l'obligation de le restituer.

Toutefois, dans certaines situations, par exception à ce principe, le droit du propriétaire ou de l'ayant-droit à exiger la restitution en nature du bien peut être aménagé si le bien a été aliéné ou utilisé d'une manière ne permettant pas cette restitution (par exemple, immeuble utilisé par un service de l'Etat ou un établissement public national). Tel est le cas :

- lorsque les biens ont été acquis à l'issue de la procédure prévue à l'article L. 1123-3 ;
- depuis l'entrée en vigueur de la loi 3DS, lorsque les immeubles ont été acquis de plein droit par les communes ou un EPCI ou par le CELRL/CREN/État en cas de succession ouverte depuis moins de trente ans.

Le demandeur ne peut, dans ces deux situations, obtenir que le paiement d'une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation ou, le cas échéant, au jour de la mise à disposition du service ou de l'établissement public utilisateur.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La restitution du bien ou le paiement de l'indemnité est subordonné au paiement par le propriétaire ou ses ayants droit du montant :

- des charges qu'ils ont éludées depuis le point de départ du délai de trois ans fixé à l'article L. 1123-3 (taxes foncières, par exemple) ;
- des dépenses engagées par la commune/l'EPCI, ou le CELRL/le CREN/l'Etat au titre de la conservation du bien.

Pour mémoire, les articles L. 1123-3 et L. 2222-20 du CG3P ne sont applicables qu'aux immeubles à l'égard desquels la décision de constatation de vacance est intervenue postérieurement au 1er juillet 2006 (II de l'article 11 de l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006). »

NOTA :

Désormais, les services de la DGFIP n'ont plus à transmettre, au 1er mars de chaque année, au représentant de l'État dans le département la liste des parcelles susceptibles d'être incorporées dans le domaine communal. Les nouvelles modalités pratiques de mise en œuvre de la procédure sont les suivantes :

Afin d'obtenir ces informations, la commune ou l'EPCI est invité à transmettre sa demande à l'aide du tableau joint au présent courriel (Annexe 2). Ce formulaire qui est en ligne sur le site [collectivités-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr) (<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/procedure-dacquisition-des-biens-presumes-sans-maitre>), sera transmis, pour traitement, au pôle de la gestion fiscale de la DDFIP/DRFiP.



