



PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

DIRECTION DES RELATIONS AVEC
LES COLLECTIVITES LOCALES

Anney, le **19 MARS 2018**

Bureau des Contrôles de Légalité et Budgétaire

Le préfet de la Haute-Savoie

tel : 04.50.33.64.78 / 04.50.33.60.48 / 04.50.33.64.77

Mel : pref-collectivites-locales@haute-savoie.gouv.fr

à

Monsieur le président du conseil départemental de la Haute-Savoie
Mesdames et messieurs les maires du département
Mesdames et messieurs les présidents des établissements publics
de coopération intercommunale

En communication à :

Madame et Messieurs les sous-préfets d'arrondissement
Monsieur le directeur départemental des finances publiques
Monsieur le directeur départemental des territoires
Monsieur le président de l'association des maires, adjoints et
conseillers départementaux de Haute-Savoie

CIRCULAIRE

Régime juridique des biens sans maître

Cette circulaire que vous pouvez consulter sur le site internet : www.haute-savoie.gouv.fr, à la rubrique « publications » puis « circulaires » a pour objet de rappeler la législation concernant le régime juridique des biens sans maître.

Les biens sans maître sont des immeubles, c'est-à-dire des parcelles bâties ou non bâties, dont les propriétaires ne peuvent être identifiés.

Une commune, sur le territoire de laquelle est situé un bien sans maître, peut s'en porter acquéreur en application des dispositions des articles L.1123-1 à L.1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques et de l'article 713 du code civil.

L'article 152 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a ouvert la possibilité aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'acquérir des biens sans maître et l'article 72 de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a modifié la procédure d'acquisition des biens sans maître en distinguant les immeubles bâtis et les immeubles non bâtis.

I. L'acquisition de biens sans maître par les EPCI

Les biens sans maître reviennent en principe à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés et tombent dans le domaine privé communal. Cependant, en procédant à la modification de l'article 713 du code civil par la loi ALUR, le législateur a permis aux EPCI d'acquérir des biens sans maître après accord de la commune.

En effet, l'article 713 du code civil dispose désormais que « *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* ».

II. Modalités d'acquisition des biens sans maître :

L'article L.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques stipule : « *Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L1122-1 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. »

Dans chacun de ces trois cas, la procédure doit impérativement débiter par une enquête auprès des services du cadastre, de la publicité foncière, de l'état civil et des impôts.

C'est au terme de ces différentes recherches que la commune ou l'EPCI pourra déterminer à quel cas de figure correspond le bien convoité et quelle procédure il convient de mettre en œuvre.

a) Les biens issus d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans :

Une délibération du conseil municipal autorisant le maire à procéder à leur acquisition est nécessaire.

La prise de possession est ensuite formalisée par un procès-verbal établi par le maire précisant le bien concerné et affiché à la mairie.

Si la commune renonce à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI dont elle est membre, la même procédure est applicable à ce dernier (délibération de l'assemblée délibérante et PV établi par le président).

b) Les immeubles bâtis :

Avant toute chose, le maire ou le président de l'EPCI doit vérifier que le bien concerné n'a pas de propriétaire en procédant à des recherches auprès des différents services concernés tels que le cadastre, la conservation des hypothèques et les services de recouvrement de la taxe foncière. En cas de contestation, la commune ou l'EPCI doit pouvoir apporter la preuve qu'il a procédé à une enquête.

Les modalités de l'acquisition des immeubles bâtis, 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, sont précisées par l'article L.1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques :

1- Un arrêté du maire ou du président de l'EPCI à fiscalité propre constate que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers depuis plus de trois ans. L'arrêté est pris après avis de la commission communale des impôts directs (article R.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques). La commission n'a pas pour rôle d'autoriser la procédure mais seulement de constater que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les taxes n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans.

2- Il est procédé par les soins du maire ou du président de l'EPCI à une publication (dans un recueil des actes administratifs pour les collectivités concernées) et à un affichage de cet arrêté et, 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 aurait acquitté les taxes foncières. Cet arrêté est notifié au préfet.

3- Dans le cas où aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans un délai de 6 mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées précédemment, l'immeuble est présumé sans maître. La commune ou l'EPCI peut, par délibération de son organe délibérant, l'incorporer dans son domaine. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI.

Il convient de préciser qu'à défaut de délibération prise dans un délai de 6 mois, la propriété du bien est attribuée à l'État.

c) Les immeubles non bâtis :

Le transfert de ce type de biens à un EPCI à fiscalité propre n'est pas prévu par la loi.

Les immeubles qui ne relèvent pas de la taxe sur les propriétés bâties, 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 peuvent être acquis par la commune conformément à la procédure mentionnée à l'article L.1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Au 1^{er} mars de chaque année, les centres des impôts fonciers signalent au représentant de l'État dans le département les immeubles satisfaisant aux conditions prévues au 3^o de l'article L.1123-1 dudit code. Au plus tard le 1^{er} 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 préfet et les maires concernés 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 six mois à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées précédemment, l'immeuble est présumé sans maître. Le préfet notifie alors cette présomption au maire de la commune dans laquelle est situé le bien.

La commune concernée peut alors, par délibération de son conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire.

A défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la notification de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'État. Le transfert du bien dans le domaine de l'État est constaté par arrêté du préfet.

L'article L.1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques précise que « *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'État. Dans ce délai, il peut être procédé à toute opération foncière* ».

d) Publicité foncière

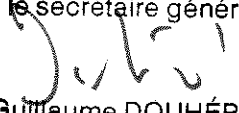
Une commune ou un EPCI ayant acquis un bien sans maître est assujetti aux formalités de publicité foncière de l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Aussi, à l'issue de chacune des procédures énumérées ci-dessus, il convient de ne pas omettre d'assurer la publication au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles concernés par celles-ci.

Pour votre complète information, je tiens à préciser que l'article L.2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit la possibilité pour toute personne intéressée d'exercer une action en restitution du bien ou son indemnisation éventuelle en cas d'impossibilité de restitution (CAA Douai 7 avril 2016, n°12DA002847).

Le préfet

Pour le préfet,
le secrétaire général


Guillaume DOUHÉRET