



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat Général

Direction des relations avec les collectivités locales
Bureau des contrôles de légalité et budgétaire

Anncny, le **02 JUL. 2021**

Le préfet de la Haute-Savoie

Suivi par : Cyndie GRILLOT

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

Ref : DRCL/BCLB/CG

à

**Mesdames et Messieurs les maires du
département
Mesdames et Messieurs les présidents des
établissements publics de coopération
intercommunale**

En communication à :

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

CIRCULAIRE

Vous pouvez consulter cette circulaire sur le site internet : www.haute-savoie.gouv.fr,
à la rubrique «publications» puis «circulaires».

**Objet : Régime juridique de l'incorporation d'un bien non bâti vacant présumé sans maître
dans le patrimoine communal**

La présente circulaire a pour objet de vous rappeler la procédure concernant l'incorporation
d'un bien non bâti vacant présumé sans maître dans le patrimoine communal.



I) Rappel de la notion de biens sans maîtres

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

Il existe trois types de biens sans maîtres.

Aux termes 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 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. »

Au sein des biens présumés sans maître, il y a donc lieu de distinguer deux catégories d'immeubles : ceux qui sont assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et ceux qui sont assujettis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Chacune de ces catégories répondant à une procédure d'appropriation spécifique destinée à s'assurer de l'absence de propriétaire.

II) Modalités d'acquisition des biens non bâtis présumés sans maître

Conformément aux dispositions de l'article L.1123-4 du CG3P, l'appropriation d'un immeuble présumé sans maître qui est assujetti à la taxe foncière sur les propriétés non bâties, est **enclenchée par les services de l'État** et s'effectue en trois temps :

- Phase de recensement des immeubles concernés :
 - Constat de la DDFIP : **Au 1^{er} mars de chaque année**, les centres des impôts fonciers signalent au représentant de l'État dans le département les immeubles répondant à la qualification de biens présumés sans maître visée par le 3° de l'article L.1123-1 du CG3P.
 - Information de la commune : **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.**
 - Information au public : le représentant de l'État dans le département et le maire de chaque commune concernée procèdent alors à la publication et à un affichage de cet arrêté.
 - Information des intéressés : Ils procèdent également à une double notification, au dernier domicile du dernier propriétaire connu, s'il y a lieu, et le cas échéant, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

- Phase de notification de la présomption de vacance :
 - Si aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans un **délaï de six mois à compter de l'accomplissement de la dernière mesures de publicité**, l'immeuble est présumé sans maître.
 - Le **représentant de l'État dans le département notifie alors cette présomption au maire** de la commune dans laquelle est situé le bien.
- Phase d'incorporation dans le domaine communal :
 - La commune dans laquelle est situé ce bien peut, par délibération du conseil municipal, décider de l'incorporer dans le domaine communal.
 - L'incorporation est alors constatée par arrêté du maire
 - À défaut de délibération dans un délai de six mois à compter de la notification de la vacance présumée du bien, la propriété de l'immeuble est attribué à l'État.

Dès lors, s'il appartient au centre des impôts fonciers de signaler chaque année au Préfet du département les immeubles non bâtis qui seraient susceptibles d'être présumés sans maître, aucune disposition ne fait obstacle à ce qu'une commune sollicite directement les services compétents (DDFIP, notaires) pour vérifier la vacance d'un bien dont elle aurait connaissance, cette démarche ne préjugeant en rien de la suite de la procédure.

Si le bien vacant répond aux conditions visées par le 3° de l'article L.1123-1 du CG3P, il devra alors **faire l'objet d'un signalement du centre des impôts fonciers au Préfet, ce dernier étant ensuite tenu d'arrêter et de transmettre au maire de la commune concernée la liste des immeubles « vacants » non bâtis** avant le 1^{er} juin de l'année N.

En conséquence, toute procédure d'incorporation d'un bien non bâti présumé sans maître dans le patrimoine communal doit impérativement être lancée à l'initiative du Préfet.

Il convient d'être particulièrement attentif à l'application stricte de la procédure prévue par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques rappelée dans la présente circulaire sous peine de voir celle-ci annulée par le Juge Administratif.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément.

Pour le Préfet,
le Secrétaire Général



Thomas FAUCONNIER