

PREFECTURE DE L'OISE

Beauvais, le 2 mai 2006

Direction des Relations
avec les Collectivités Locales
Bureau de l'urbanisme, des affaires
foncières et scolaires

Le Préfet de l'Oise

Affaire suivie par : M. ABDELLATIF
Mme LENGLIN

à

Tel : 03 44 06 12 76/ 1271
Fax : 03 44 06 12 56

Mesdames et Messieurs les maires
Mesdames et Messieurs les présidents des
syndicats publics intercommunaux
Messieurs les sous-préfets

Objet : modification du régime juridique des biens vacants sans maître

Réf : article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

L'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales indique que les biens sans maître appartiennent désormais aux communes et, en cas de renonciation, à l'Etat, alors que les biens issus des successions en déshérence demeurent la propriété de l'Etat. La présente circulaire précise donc la définition de ces deux catégories de biens, ainsi que leur procédure d'acquisition.

Le régime juridique des biens vacants et sans maître a été profondément modifié par l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. La présente circulaire a pour objet de préciser les modalités d'application de ce nouveau dispositif.

Désormais, en application de l'article 713 du code civil et des articles L. 25, L. 27 bis et L. 27 ter du code du domaine de l'Etat, modifiés par l'article 147 de la loi précitée, les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, si la commune renonce à exercer ce droit, l'Etat en devient propriétaire.

Dès lors, il convient de définir les biens sans maître (1), puis d'indiquer les modalités de leur acquisition par les communes ou, subsidiairement, par l'Etat (2).

1. La définition des biens sans maître

Les communes peuvent acquérir les biens immobiliers dont le propriétaire est inconnu ou dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession.

En revanche, les biens immobiliers issus des successions en déshérence demeurent, en application de l'article 539 du code civil, la propriété de l'Etat.

Enfin, il convient également de distinguer les biens sans maître d'autres catégories d'immeubles non entretenus, telles que les parcelles en état d'abandon manifeste (articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales) et les terrains ayant fait l'objet d'un abandon au profit de la commune (article 1401 du code général des impôts).

1.1 Les biens dont le propriétaire est inconnu

1.1.1 Les biens dont le propriétaire a disparu

Il s'agit des biens immobiliers qui appartenaient à une 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).

Dès lors, il est impossible de déterminer l'identité de l'actuel propriétaire de ces biens.

1.1.1.1 Les biens dont le propriétaire est inconnu

Il s'agit 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.

1.2 Les biens dont le propriétaire est connu mais décédé

1.2.1 Les biens dont le propriétaire est connu et décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession

Il s'agit des biens immobiliers dont le propriétaire, identifié, est décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou dont les héritiers n'ont pas accepté la succession, expressément ou tacitement, pendant cette période. Par conséquent, ces héritiers ne peuvent plus recueillir les biens en cause en application du principe de la prescription trentenaire en matière de succession (article 789 du code civil). Ces biens n'ont plus de propriétaire et sont donc sans maître.

Il convient de noter que le décès (ou « l'absence » qui produit les mêmes effets que le décès en application de l'article 128 du code civil) doit être établi avec certitude, afin que la commune puisse faire valoir ses droits à l'égard des biens dont il s'agit.

1.2.2 Les biens issus des successions en déshérence

A la différence des biens relevant des catégories énumérées ci-dessus, qui reviennent à la commune, les biens immobiliers individualisés des personnes qui sont décédées depuis moins de trente ans, sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession, appartiennent à l'Etat. Au-delà de cette période de trente ans, ces biens peuvent être acquis par la commune, selon les modalités prévues ci-dessus au 1.2.1.

En application des articles 539 et 768 du code civil, les successions abandonnées qui consistent en une universalité et non en un bien immobilier isolé, et qui proviennent de personnes ne laissant, à la date de leur décès, aucun héritier ou seulement des héritiers au degré non successible (article 745 du code civil) et n'ayant pas consenti de legs universel, sont dites en déshérence. Elles appartiennent à l'Etat quelle que soit la date du décès des personnes considérées.

2. Les modalités d'acquisition des biens sans maître

Les biens sans maître sont acquis par la commune (ou, subsidiairement, par l'Etat) soit de plein droit, en application des articles 713 du code civil et L. 25 du code du domaine de l'Etat, soit à l'issue de la procédure décrite à l'article L. 27 bis du code du domaine de l'Etat. Il convient cependant, préalablement, qu'une enquête relative à la propriété des dits biens ait été diligentée par la commune.

2.1 Enquête préalable.

Les communes qui souhaitent exercer leur droit de propriété sur des biens sans maître doivent s'assurer préalablement que les biens considérés peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître.

Des éléments d'information peuvent être recueillis en se rapprochant des services déconcentrés du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières) et des notaires, en consultant les registres d'état civil, mais également en effectuant des enquêtes de voisinage.

Le cas échéant, les communes peuvent prendre l'attache du service du Domaine afin de conforter, au vu des résultats de l'enquête, leur analyse eu égard, notamment, à l'imbrication des droits des communes et de ceux de l'Etat. Il importe, en effet, que vous vous assuriez que vous n'appréhendez pas des biens revenant à l'Etat, sur le fondement du régime juridique des biens en déshérence précité (article 539 du code civil).

2.2 Mise en œuvre de la procédure d'acquisition

2.2.1 Acquisition de plein droit en application des articles 713 du code civil et L. 25 du code du domaine de l'Etat

En vertu des dispositions de l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales, les assemblées délibérantes doivent autoriser l'acquisition, par le maire, d'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 général des collectivités territoriales. Ce procès-verbal qui n'est pas créatif de droits, n'a pas à être publié au fichier immobilier.

Dans le cas où la commune renonce à exercer son droit de propriété, elle en informe, par courrier, la préfecture, qui constatera, par un arrêté préfectoral, le transfert du bien dans le domaine de l'Etat. Une copie de l'arrêté est transmise au service du domaine.

Enfin, il convient de préciser que si une commune peut renoncer à la propriété de biens identifiés (notamment par leurs références cadastrales), elle n'est pas en droit de renoncer, par une décision de principe et par avance, à l'ensemble des biens sans maître qui pourraient lui échoir à l'avenir.

2.2.2 Acquisition par l'application de l'article L. 27 bis du code du domaine de l'Etat.

Afin d'incorporer des biens immeubles dans son domaine, au titre des biens présumés sans maître, la commune dispose également de la procédure instituée par l'article L. 27 bis du code du domaine de l'Etat, qui comporte deux phases distinctes: la commune doit tout d'abord constater que le bien est effectivement sans maître, avant de l'incorporer dans son domaine.

2.2.2.1 Procédure constatant que le bien est présumé sans maître (art L. 27 bis alinéa 1 et 2)

Lorsqu'un immeuble n'a plus de propriétaire connu et que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans, cette situation est constatée par un arrêté du maire, pris après avis de la commission communale des impôts directs.

Le maire, qui souhaite acquérir ce bien doit respecter la procédure suivante:

- une publication et un affichage de cet arrêté, selon les modalités de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales ;
- une notification de l'arrêté aux derniers domicile et résidence connus du propriétaire ;
- une notification de l'arrêté à l'habitant ou exploitant, si l'immeuble est habité ou exploité;
- une notification de l'arrêté au représentant de l'Etat dans le département.

Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois, à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues ci-dessus, l'immeuble est présumé sans maître et peut être acquis par la commune.

2.2.2.2 Procédure d'incorporation du bien présumé sans maître dans le domaine communal (art L. 27 bis alinéa 3)

L'incorporation du bien présumé sans maître dans le domaine communal est décidée par une délibération du conseil municipal et constatée par arrêté du maire.

Il est important de noter que la délibération du conseil municipal doit être prise dans un délai de 6 mois, courant à compter de la date à laquelle il a été constaté que le bien est présumé sans maître.

A défaut de délibération prise dans le délai précité, la commune devra, au terme de ce délai, informer, par courrier, les services de la préfecture de son refus d'appréhender le bien sans maître. La propriété du bien sera alors attribuée à l'Etat et son transfert dans le domaine de l'Etat sera constaté par un arrêté préfectoral.

3. Les modalités de restitution des immeubles acquis (art L. 27 ter)

Le régime de droit commun prévoit que, dans le cas où le propriétaire initial du bien ou ses ayants-droits se manifestent postérieurement à la date d'acquisition de ce bien par les personnes publiques, celles-ci ont l'obligation de le restituer, en son état d'origine.

Tel serait le cas des immeubles acquis de plein droit par la commune (ou subsidiairement par l'Etat) en application des articles 713 du code civil et L. 25 du code du domaine de l'Etat.

En revanche, par exception à ce régime de droit commun, l'article L. 27 ter du code du domaine de l'Etat a expressément prévu que lorsque la propriété d'un immeuble a été attribuée à une commune (ou à défaut à l'Etat), à l'issue de la procédure décrite à l'article L. 27 bis du même code, l'ancien propriétaire n'est plus en droit d'en exiger la restitution si :

- ce bien a été aliéné, c'est à dire s'il a déjà été vendu par la personne publique à un tiers;
- ce bien a été utilisé d'une manière ne permettant pas cette restitution, c'est à dire s'il a été aménagé, notamment à des fins d'intérêt général.

Néanmoins, il peut obtenir, de la commune ou de l'Etat, une indemnité égale à la valeur de l'immeuble au jour de son utilisation ou de son aliénation.

Pour ce faire, l'ancien propriétaire devra adresser sa demande à la personne publique qui a acquis le bien, à savoir la commune sur le territoire de laquelle il est situé ou, à défaut, l'Etat représenté par le préfet du département.

Il convient de noter que 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 3 ans prévu au 1^{er} alinéa de l'article L. 27 bis et notamment les taxes foncières ;
- des dépenses engagées par la commune ou par l'Etat, au titre, notamment, de la conservation de ce bien.

Mes services restent à votre disposition afin de vous fournir tout renseignement complémentaire.

Je vous précise enfin, que ce document est également consultable sur le site internet de la préfecture à l'adresse suivante : www.oise.pref.gouv.fr rubrique *informations générales - infos mairie et EPCI*.

Pour le Préfet
et par délégation
Le secrétaire général

signé : Jean-Régis BORJUS