

PRÉFET DE L'OISE

Beauvais, le 25 MAI 2016

Préfecture

Secrétariat Général

Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Bureau des Affaires Juridiques et de l'Urbanisme
Affaire suivie par M. Loïc DONNEZ
Tel : 03 44 06 12 89
Fax : 03 44 06 12 56
loic.donnez@oise.gouv.fr

Le Préfet de L'Oise

à

Monsieur le Président du Conseil départemental de l'Oise
Mesdames et Messieurs les Présidents des Établissements publics de coopération intercommunale
Mesdames et Messieurs les Maires

Objet : Modification de la législation du 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.

Suite aux récentes évolutions législatives intervenues en 2014 en matière de bien sans maître, il convient de faire un point sur leur procédure d'acquisition qui a été fortement remaniée, rendant ainsi caduque ma circulaire du 2 mai 2006.

Aussi, je vous demanderais dès à présent de ne plus vous reporter à cette dernière.

Dorénavant, une commune sur le territoire duquel 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 modifié le régime des biens sans maître pour permettre dorénavant aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) d'acquérir des biens sans maître.

Par ailleurs, si l'article L.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) distinguait auparavant le cas des biens sans maître stricto-sensu, c'est-à-dire ceux qui « font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté », de ceux pour lesquels il n'existait pas de propriétaire connu et pour lesquels la taxe foncière n'avait pas été acquittée, désormais, ce texte énumère trois cas dans lesquels un bien est considéré sans maître.

Enfin, 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 :

Depuis l'entrée en vigueur de la loi pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, les modalités d'acquisition des immeubles bâtis et non bâtis ont évolué.

a) Trois types de biens sans maître :

L'article L.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques considère « *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. »

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 ainsi de mettre en œuvre.

b) 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'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre, la même procédure est applicable à ce dernier (délibération de l'assemblée délibérante et PV établi par le président).

c) 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. Pour ce faire, il doit procéder à des recherches auprès des différents services concernés tels que le cadastre, la conservation des hypothèques, les services de recouvrement de la taxe foncière. En cas de contestation, la commune ou l'EPCI doit pouvoir apporter la preuve qu'elle 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 encore 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 un 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 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 d'indiquer qu'à défaut de délibération prise dans un délai de six mois, la propriété du bien est attribuée à l'État.

d) 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 signalent au représentant de l'État dans le département les immeubles satisfaisant aux conditions prévues au 3° 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 le maire de chaque commune concernée 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 le 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 de département notifie cette présomption au maire de la commune dans laquelle est situé le bien.

La commune dans laquelle est situé ce bien peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est ensuite constatée par un arrêté du maire.

À défaut de délibération prise dans un délai de 6 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.

e) Différences et points communs des procédures :

La principale différence entre la procédure d'acquisition des biens sans maître bâtis et la procédure d'acquisition des biens sans maître non bâtis, tient au fait que pour cette dernière, l'arrêté listant les immeubles concernés n'est pas pris par le maire (contrairement aux immeubles bâtis où l'arrêté du maire intervient après avis de la commission communale des impôts directs) mais par le préfet, après transmission de la liste des immeubles par les centres des impôts fonciers.

Toutefois, les deux procédures sont similaires pour ce qui est des formalités de publicité prévues pour l'arrêté : publication, affichage, notifications le cas échéant. Il faut cependant signaler que pour les biens relevant du 3° de l'article L.1123-1, la publication et l'affichage sont réalisés par le maire et le préfet, et uniquement par le maire pour les biens relevant du 2°.

Le bien est présumé sans maître dans les deux cas si le propriétaire ne s'est pas manifesté dans un délai de six mois à compter de l'accomplissement de la dernière des formalités de publicité. Dans le cas des biens visés au 3° de l'article L.1123-1 du CG3P, le préfet notifie au maire cette présomption (notification qui n'a pas lieu d'être pour les biens visés au 2°, pour lesquels aucune intervention du préfet dans la procédure d'acquisition n'est prévue).

f) Publicité foncière :

Une commune ou un EPCI ayant acquis un bien sans maître est assujettie 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 pas omettre d'assurer la publication au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles concernées par celles-ci.

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.

Pour votre complète information, je tiens à vous indiquer que l'article L.2222-20 du code précité prévoit la possibilité pour toute personne intéressée d'exercer une action en restitution du bien ou de son indemnisation éventuelle en cas d'impossibilité de restitution (Cour administrative d'appel de Douai, 7 avril 2016, n°12DA002847).

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire général



Blaise GOURTAY

ANNEXES

Annexe n°1 : Schéma de l'acquisition des biens issus d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans

Annexe n°2 : Schéma de l'acquisition des biens sans maître bâti

Annexe n°3 : Schéma de l'acquisition des biens sans maître non bâtis

ACQUISITION DES BIENS ISSUS D'UNE SUCCESSION OUVERTE DEPUIS PLUS DE 30 ANS

Délibération du conseil municipal autorisant le maire à procéder à l'acquisition des biens faisant partie d'une succession depuis plus de 30 ans.



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

ACQUISITION DES BIENS SANS MAÎTRE BÂTIS

Enquête de la commune auprès des services afin de vérifier que le bien n'a effectivement pas de maître

Avis de la commission communal des impôts directs

Prise d'un arrêté par le maire de la commune constatant que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou acquittée par un tiers tiers depuis plus de trois ans

Publication et affichage de l'arrêté précité par le maire et s'il y a lieu, notification aux dernier 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)

Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois à compter de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble est présumé sans maître

Délibération du conseil municipal

Si aucune délibération n'est prise dans un délai de 6 mois, la propriété du bien est attribuée à l'État

Incorporation du bien dans le domaine de la commune par arrêté du maire

ACQUISITION DES BIENS SANS MAÎTRE NON BÂTIS

Transmission au préfet de département des informations par le centre des impôts fonciers des immeubles satisfaisant aux conditions de l'article L.1123-4 du CG3P

Établissement de la liste des biens sans maître par un arrêté du préfet de département & transmission de ladite liste aux communes concernées

Publication de l'arrêté fixant la liste des biens sans maître par le préfet et le maire de chaque commune concernée & notification au dernier domicile de résidence s'il y a lieu (une notification est également adressée si l'immeuble est habité ou exploité à l'habitant ainsi qu'aux tiers qui ont acquitté les taxes foncières)

Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévue par la législation, l'immeuble est présumé sans maître

Le préfet notifie cette présomption au maire

Le conseil municipal incorpore l'immeuble dans le domaine communal dans un délai de 6 mois

L'incorporation dans le domaine public communal est constatée par arrêté du maire

À défaut de délibération dans un délai de 6 mois par le conseil municipal, le transfert du bien à l'État est constaté par arrêté du préfet

