

BIENS SANS MAÎTRE

PROCEDURE A METTRE EN ŒUVRE PAR LES COMMUNES POUR APPREHENDER UN BIEN SANS MAÎTRE

Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). articles L 1123.1 à 3.
Circulaire interministérielle du 8 mars 2006 ; application de l'article 147 de la loi n°
2004-809 du 13 août 2004.

Définition : article L1123.1 du CG3P.

Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens qui :

1. soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ; (le délai d'option ouvert aux héritiers est réduit de 30 à 10 ans pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007)
2. soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription.

2 phases distinctes : (art L 1123.3 du CGPPP)

1) La commune doit d'abord **constater** que le bien est **présumé sans maître**

- ➔ faire les recherches nécessaires – (hypothèque - cadastre - trésorerie - notaires - registre d'état civil - enquêtes de voisinage...) – (le décès ou l'absence. Art 128 du code civil. doit être établi avec certitude).
- ➔ avis de la commission communale des impôts directs
- ➔ arrêté du maire constatant l'absence de propriétaire connu et de paiement des contributions foncières (ou leur paiement par un tiers)
- ➔ cet arrêté est dans tous les cas notifié au représentant de l'Etat dans le département, mais notifié également aux derniers domicile et résidence connus du propriétaire, à l'habitant ou exploitant, et si il y a lieu au tiers qui a acquitté les taxes foncières
- ➔ accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie ou parution dans le journal communal, les journaux locaux...) (selon les modalités de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales)

Délai de 6 mois

Aucun propriétaire ne s'est fait connaître, dans un délai de six 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) **Procédure d'incorporation du bien présumé sans maître dans le domaine communal**

- ➔ délibération du conseil municipal
- ➔ arrêté du maire constatant l'**incorporation** dans le domaine communal

A défaut de délibération portant incorporation dans le domaine communal prise dans le délai de 6 mois à compter de la date à laquelle il a été constaté que le bien est présumé sans maître, la propriété du bien est attribuée à l'Etat et son transfert dans le domaine national constaté par un arrêté préfectoral qui est publié au fichier immobilier.

Rappel : Les biens d'une succession en déshérence ne constituent pas des biens sans maître, par conséquent ne sont pas susceptibles d'être acquis par les communes.(art L 1123.1 du CG3P)

En application des art.539 et 811 du code civil, seul l'Etat peut prétendre aux successions des personnes qui décèdent sans héritier et aux successions abandonnées.

De même, les biens immobiliers individualisés des personnes qui sont décédées depuis moins de 30 ans, sans héritier ni légataire universel ou dont les héritiers ont refusé la succession, appartiennent à l'Etat. Au delà de cette période, ces biens peuvent être acquis par les communes.