
CONGRÈS DE L'AMRF / 30 septembre, 1^{er} et 2 octobre 2022

BIENS SANS MAÎTRE

Plusieurs procédures permettent aux communes/EPCI à fiscalité propre d'acquérir des biens immobiliers vacants ou sans maître. La loi dite 3DS est venue modifier la définition des biens sans maître et en simplifier les modalités d'acquisition.

Dispositions générales

La procédure de récupération des biens sans maître est un outil permettant à une commune de **s'approprier gratuitement et d'incorporer à son domaine public des biens n'ayant visiblement pas de propriétaire**.

Il convient de noter que **seuls les biens immobiliers (bâtis ou non-bâtis) sont récupérables** au titre de cette procédure.

Plus précisément, seront considérés comme sans maître les biens relevant de l'une des deux catégories suivantes :

- Les **biens sans maître à proprement parler**, soit ceux faisant partie d'une succession ouverte depuis un nombre d'années défini par la loi et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- Les **biens présumés sans maître**, soit ceux n'ayant pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par des tiers ;

A noter qu'une commune peut renoncer à exercer ses droits liés à la récupération de tels droits, au profit de son intercommunalité. Le cas échéant, si cette dernière refuse de les exercer, le bien concerné entrera de fait dans la propriété du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, du conservatoire régional d'espaces naturels ou de l'Etat.

Intérêts et enjeux

Le principal intérêt de ce procédé est qu'il permet à la commune de récupérer **sans frais et de manière simple et rapide**, la propriété de certains biens immobiliers. De plus, contrairement à certains outils de mobilisation du foncier, le recours à cette procédure **ne nécessite pas que la commune dispose d'un PLU ou d'une carte communale**.

En récupérant des biens sans maître, outre le fait que cela facilite la sécurisation et la mise aux normes des espaces communaux, une commune peut ainsi **mieux maîtriser le foncier** et le cas échéant l'utiliser pour **mettre en œuvre plus aisément des opérations de revitalisation et d'aménagement** de son territoire, le tout dans une logique de sobriété foncière conforme aux objectifs du ZAN.

Modalités de mise en œuvre

1) Les biens sans maître à proprement parler

Durée d'ouverture de la succession

La loi précise que lorsqu'une succession dont fait partie le bien est ouverte depuis **30 ans** sans manifestation d'un successible, il est de fait intégré à la propriété de la commune.

Néanmoins, lorsque le bien est localisé dans une ZRR ou dans le périmètre d'une opération de revitalisation territoriale, il peut être considéré comme sans maître et récupéré après **10 ans d'ouverture de la succession**.

Appropriation de plein droit

Si à l'issue du dépassement de la période d'ouverture de la succession, le bien s'intègre de plein droit à la propriété de la commune, il est néanmoins suggéré au conseil municipal de prendre une **délibération formalisant cette incorporation au domaine public**.

2) Les biens présumés sans maître

Recherches préalables

Lorsque la commune soupçonne le caractère sans maître d'un bien, il lui faut d'abord mener des recherches (cadastre, publicité foncière, recouvrement des impôts locaux) et recueillir un certain nombre d'informations afin de **vérifier que le bien n'a pas de maître** et que les taxes foncières dont il fait l'objet n'ont pas été acquittées.

Constat et publicité de la réunion des conditions du caractère sans maître

Une fois les recherches menées, le maire peut ensuite **constater** – après avoir saisi pour avis la commission communale des impôts directs – **par arrêté** que le bien en question satisfait les conditions du caractère sans maître.

En plus de sa transmission en préfecture, l'arrêté devra faire l'objet d'une publicité particulière afin de permettre aux potentiels propriétaires de se manifester. L'arrêté devra donc être **affiché en mairie et notifié au dernier domicile du dernier propriétaire connu** et le cas échéant, à l'occupant du bien et au tiers ayant acquitté les taxes foncières.

Incorporation dans le domaine public communal

Si dans les six mois suivants la publication de l'arrêté de constat, aucun propriétaire ne s'est manifesté, le bien est présumé sans maître et le conseil municipal peut prendre une délibération d'incorporation dudit bien dans le domaine public communal. Le maire devra ensuite constater par arrêté cette incorporation et dès lors, le bien sera considéré comme relevant de la propriété de la commune.

Bien qu'un propriétaire se manifestant après l'incorporation ne puisse exiger de restitution du bien – excepté dans le cas où la récupération aurait été faite irrégulièrement – il est néanmoins conseillé à la commune de faire établir une attestation de propriété à publier au fichier immobilier.

Références juridiques :

- Code général de la propriété des personnes publiques (articles L1123-1, L1123-2, L1123-3 et R1123-1) ;
- Code civil (article 713) ;
- Circulaire n°2006-26 du 8 mars 2006 ;

- **Adèle LABORDERIE, chargée de mission – adele.laborderie@amrf.fr**
- **Cédric SZABO, directeur - 06 85 76 94 90 – cedric.szabo@amrf.fr**