

L'acquisition des biens sans maître

Articles L. 1123-1, 1° et L. 1123-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P),
article 713 du code civil

Objectifs

Acquérir des parcelles (bâties ou non) qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

NB : notion à distinguer de la procédure de succession en déshérence (cf. fiche FONC09_Les successions en déshérence) à l'issue de laquelle l'État se rend propriétaire du bien et de la procédure d'acquisition de bien présumé sans maître (cf. fiche FONC07_Les biens présumés sans maître). À cet égard, une jurisprudence du Conseil d'État du 21 mars 2011 (n° 345.979) indique qu'il faut distinguer :

- Les biens sans maître proprement dits qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté : il suppose une appropriation de plein droit par les communes n'impliquant l'accomplissement d'aucune formalité.
- Les biens présumés sans maître (biens sans propriétaire connu pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers depuis plus de 3 ans) pour lesquels d'une part est organisée une procédure d'enquête préalable, et d'autre part, est expressément prévue, en cas d'appropriation irrégulière par la commune, une indemnisation du propriétaire si le bien ne peut lui être restitué.

▶ Où? Qui? Quoi? Comment?

Où? sur tout le territoire communal que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

Qui? en premier lieu le Maire, sur autorisation du conseil municipal et en second lieu, le Président de l'EPCI, qu'il soit compétent ou non en matière de PLU, si la commune a renoncé à exercer ses droits en matière d'acquisition de bien sans maître.

Quoi? parcelle bâtie ou non faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans pour laquelle aucun successible ne s'est présentée. Il s'agit des parcelles visées à l'article 713 du code civil lequel retient une appropriation de plein droit par les communes et n'impliquant, à ce titre; l'accomplissement d'aucune formalité.

Comment? Suite à des recherches (enquête préalable auprès des services du cadastre, de la publicité foncière, du recouvrement, etc) pour retrouver les éventuels héritiers inconnus ou si les héritiers connus ont renoncé expressément ou tacitement à la succession, le conseil municipal prend une **délibération** autorisant le Maire à incorporer le bien dans le patrimoine de la commune. Le maire constate, par un PV affiché en Mairie (circulaire n° 2006-26 du 8 mars 2006), l'incorporation du bien dans le patrimoine communal. Ce procès-verbal, qui n'est pas créatif de droits, n'a pas à être publié au fichier immobilier (hypothèques).

La commune peut renoncer à exercer son droit de propriété sur des biens identifiés (notamment grâce à des références cadastrales) par une délibération du conseil municipal, et ce, au profit de l'EPCI dont elle est membre si l'EPCI a prévu cette compétence dans ses statuts. Par contre, la commune ne peut pas renoncer, par décision de principe et par avance, à l'acquisition de l'ensemble des biens sans maître qui pourraient lui échoir à l'avenir.

Si la commune a renoncé au profit de l'EPCI, c'est l'EPCI qui est réputé propriétaire de plein droit des biens sans maître sauf si lui-même renonce expressément à exercer ses droits. Alors la propriété est transférée de plein droit à l'État (article 713 du Code civil). De même, si la commune renonce expressément à ses droits sans transfert à l'EPCI, la propriété est transférée de plein droit à l'État.

Où? Qui? Comment? (suite)

Si la commune et/ou l'EPCI ont renoncé à leur droit, ils doivent en informer la préfecture par courrier. La préfecture constatera alors, par arrêté, le transfert de propriété dans le domaine de l'État.

Si suite à cette procédure un propriétaire se manifeste, il ne peut obtenir restitution des biens en cause que dans l'hypothèse où la commune les aurait irrégulièrement incorporés dans son domaine (succession ouverte depuis moins de 30 ans par exemple).

Quant à l'opposabilité du transfert aux tiers, dans le silence des textes, il est conseillé de faire appel à un conseil juridique (notaire, avocat) qui établira une attestation de propriété et la fera publier au fichier immobilier. Il est nécessaire d'indiquer que «le propriétaire de l'immeuble n'est pas connu» si cela est le cas. Au titre des besoins de la publicité foncière, la valeur vénale du bien doit être mentionnée. Cette valeur vénale est généralement établie sur la base d'un avis de France Domaine. Les documents de publication devront être accompagnés d'un extrait cadastral de moins de six mois en double exemplaire, avec l'indication de la section, de la parcelle et de la contenance.

AVANTAGES

- En cas de mauvais état, la commune a la possibilité de faire cesser l'état d'abandon en acquérant la parcelle au lieu de multiplier les arrêtés de péril et les dépenses d'entretien.
- Procédure relativement rapide et simple à mener.
- Cette procédure est plus utilisée par les collectivités que la procédure de prescription acquisitive trentenaire, plus incertaine, mais que les collectivités peuvent utiliser cependant (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 4 janvier 2011, «époux X. c/ commune de Saint Constant», n° 09-72708 et Cour de cassation, 3ème chambre civile, 25 février 2004, «consorts X. c/ commune de Mosses», n° 02-20481).

INCONVÉNIENTS

- Il faut effectuer des recherches sur la succession. Cela peut prendre du temps et a un coût.



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

Jurisprudence

▷ Exclusion des biens meubles.

Rép. min. n° 02161, publiée dans le JO Sénat du 20 mars 2008, p. 562.

«[...] s'agissant de la consistance des biens sans maître, même si le 1° de l'article L. 1123-1 du CGPPP ne précise pas la nature, mobilière ou immobilière, des biens visés, cette absence de précision ne suffit pas pour déduire que ce texte s'applique tant aux meubles qu'aux immeubles. Concernant les biens meubles, il n'existe pas de règles particulières permettant de les appréhender au titre des biens sans maître. L'application de l'article 2279 du code civil, qui précise qu'en fait de meubles, la possession vaut titre, demeure en tout état de cause possible. Les meubles sont, en outre, concernés par les dispositions sur les biens abandonnés et peuvent, à ce titre, éventuellement être appréhendés par l'État ou par une commune dans le respect des règles du droit civil ou encore sur le fondement de législations catégorielles. [...]»

▷ Acquisition par l'État de plein droit sans formalité préalable.

(jurisprudence antérieure à la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 - art. 147 qui indique désormais que les biens appartiennent à la commune et que «la propriété est transférée de plein droit à l'État [seulement] si la commune renonce à exercer ses droits.»

Civ. 1^{re}, 22 mai 1970, «époux Z. c/ service des domaines», n° 68-12.797

«Que si le préfet [est autorisé] à constater, par arrêté, qu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu et que la contribution foncière y afférente n'a pas été payée depuis plus de cinq ans et s'il attache à cette constatation des conséquences particulières, ne subordonne, en aucune mesure à une telle formalité, l'acquisition par l'état des biens visés aux articles 539 et 713 du code civil, laquelle [...] se produit de plein droit.»

▷ Parcelles sans maître car sans propriétaire suite à un remembrement.

Civ. 3^e, 23 mars 2005, «consorts X. c/ État», n° 04-10.980

«Mais attendu qu'ayant relevé [...], que l'examen du procès-verbal de remembrement des communes [...] faisait apparaître les parcelles en cause sur le compte «les propriétaires de la Crevasse du Rocher», sans aucune précision sur l'identité des personnes constituant cette entité, ce qui rendait cette mention radicalement inexploitable, et que ce compte regroupait des rues et des terrains dont le propriétaire n'avait pas été identifié lors des opérations de remembrement, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, en a déduit, à bon droit, que les parcelles étaient vacantes et sans maître, et a légalement justifié sa décision.»