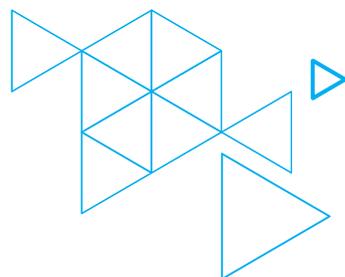


L'acquisition des biens présumés sans maître

Art. L. 1123-1, 2° et 3° à L. 1123-4, R. 1123-1 et R. 1123-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publique (CG3P)

Objectif

Acquérir des biens immobiliers (bâti ou non) 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. Un immeuble pour lequel les taxes foncières font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement (par exemple du fait de sa modicité) peut également être présumé sans maître si, en outre, son propriétaire est inconnu.



▷ Où ? Qui ? Comment ?

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

Quoi ? Acquérir des biens immobiliers (bâti ou non) 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.

Qui ? S'il s'agit d'un immeuble soumis à la taxe foncière sur les propriétés **bâties** : 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 présumé sans maître. S'il s'agit d'un immeuble soumis à la taxe foncière sur les propriétés **non bâties** : les services de l'État seront au premier plan notamment le préfet.

Comment ?

Une distinction dans le déroulement de la procédure est à opérer selon que les immeubles relèvent de la taxe foncière sur les propriétés bâties ou de la taxe foncière sur les propriétés non bâties :

A. Concernant les immeubles pour lesquels la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou l'a été par un tiers :

1) Après recherche des éventuels propriétaires, un **arrêté du Maire ou du Président de l'EPCI**, pris après avis de la commission communale des impôts directs, constate que :

- les taxes foncières ne sont pas réglées depuis plus de trois ans ou sont réglées par un tiers ou ne sont pas mises en recouvrement (par exemple du fait de leur modicité) ;
- et que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu.

Publicité : l'arrêté est **impérativement** :

- pour les arrêtés pris par le maire : publié dans le recueil des actes administratifs de la commune et affiché en mairie ;
- pour les arrêtés pris par le Président de l'EPCI : publié dans le recueil des actes administratifs de l'EPCI, affiché au siège de l'EPCI et à la mairie du lieu de situation du bien concerné ;
- pour tous les arrêtés :
 - notifié au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu ;
 - notifié à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières ;
 - notifié au Préfet du département.

2) Si le propriétaire ne se fait pas connaître dans les six mois de l'accomplissement de la dernière publicité, l'immeuble est présumé sans maître. > la commune ou l'EPCI peut alors décider d'incorporer le bien dans le patrimoine de la collectivité par **délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire**. Cette incorporation est constatée par **arrêté du Maire ou du Président de l'EPCI**.

Passé ce premier délai de six mois, si la délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire n'intervient pas dans les six mois à compter de la vacance présumée du bien (second délai), le bien devient propriété de l'État de plein droit. Le transfert de propriété est constaté par un acte administratif.

L'acquisition des biens présumés sans maître

Où? Qui? Comment? (suite)

B. Concernant les immeubles pour lesquels la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou l'a été par un tiers :

Il s'agit essentiellement d'une procédure mise en œuvre par les services de l'État:

1. Au 1^{er} mars de l'année, les centres d'impôt fonciers signalent les immeubles susceptibles d'être concernés au préfet du département. Ce dernier, arrête une liste des immeubles par commune et la transmet, au plus tard le 1^{er} juin, au maire concerné.

2. L'arrêté préfectoral est publié et affiché à la fois par le préfet et par le maire. Une notification éventuelle est à prévoir aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu voire, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

3. Si, dans les six mois à compter de l'accomplissement de la dernière mesure de publicité, aucun propriétaire ne s'est manifesté, alors, l'immeuble est présumé sans maître. Le représentant de l'État dans le département notifie alors cette présomption au maire de la commune dans laquelle est situé le bien.

4. Une délibération communale peut, alors dans les six mois de la notification du préfet, incorporer le bien dans le domaine communal. Cette incorporation est ensuite constatée par un arrêté du maire.

À défaut de délibération dans les six mois, la propriété de l'immeuble revient à l'État de droit. Le transfert de propriété est constaté par arrêté préfectoral.

Schéma sur les différentes étapes



Quant à l'opposabilité du transfert aux tiers, elle s'effectue par publication de l'arrêté du maire ou de l'EPCI au fichier immobilier. La commune peut y procéder elle-même mais il est conseillé de recourir aux services d'un conseil juridique (notaire, avocat). 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.

Si le propriétaire ou ses ayants droit réclame(nt) la restitution du bien attribué soit à la commune, à l'EPCI ou à l'État, alors cette restitution n'est possible que si le bien n'a pas été aliéné ou utilisé de manière à ce que cette restitution soit impossible (L. 2222-20 du CG3P). Toutefois, dans cette hypothèse, ils peuvent obtenir de la part de la personne publique une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation ou d'utilisation. À défaut d'accord amiable sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par le juge de l'expropriation. De ce fait, le propriétaire légitime ne peut pas se faire restituer ledit bien au motif qu'il y aurait eu vente de la chose d'autrui (Cour de cassation, Civ. 3^{ème}, 19 juin 2013, n° 12-11.858).

Qu'il y ait lieu à restitution ou à versement d'une indemnité, l'article L.2222-20 du CG3P exige, préalablement que le propriétaire soit à jour du règlement de ses taxes foncières et qu'il verse «*le montant des dépenses nécessaires à la conservation du bien engagées par la commune.*»

AVANTAGES

- La commune ou l'EPCI 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.

INCONVÉNIENTS

- Il faut effectuer des recherches afin d'identifier les éventuels propriétaires. Cela prend du temps et a un coût.

Jurisprudence

► Non recouvrement ou exonération des taxes foncières.

Rép. Min., publiée dans le JO Sénat du 27 avril 2006, p. 1202, question écrite n° 21205

«[...] Un immeuble pour lequel la taxe foncière n'est pas mise en recouvrement du fait de sa modicité peut également être présumé sans maître si, en outre, son propriétaire est inconnu. Dans la mesure où à l'issue de recherches effectuées notamment dans la **documentation hypothécaire**, ces deux conditions cumulatives sont réunies, l'immeuble considéré peut devenir propriété de la commune sur le territoire de laquelle il est situé, en application de l'article 713 du code civil. S'agissant plus spécifiquement de l'information relative à l'absence de mise en recouvrement de la taxe foncière du fait de sa

L'acquisition des biens présumés sans maître

modicité, il est précisé que l'administration fiscale transmet chaque année aux collectivités locales et à leurs groupements la **copie des rôles généraux d'impôts locaux**. Le rôle des taxes foncières comprend les articles pour lesquels la cotisation de taxes foncières est inférieure à douze euros et n'est donc pas mise en recouvrement. Les articles dont la base d'imposition est nulle, du fait par exemple d'une exonération totale ou de l'effet des règles d'arrondi, ne figurent pas en revanche dans le rôle. Les communes reçoivent également la **matrice cadastrale** dont la consultation permet, à partir de l'adresse ou des références cadastrales d'un immeuble donné, de connaître le propriétaire présumé auquel il est rattaché pour le paiement des taxes foncières. Le rapprochement des informations figurant sur le rôle des taxes foncières et sur la matrice cadastrale permet aux communes de mettre en œuvre la procédure relative aux biens sans maître à l'égard des immeubles pour lesquels la taxe foncière n'est pas mise en recouvrement du fait de sa modicité.»

► Conséquences d'un défaut de notification à une personne s'étant fait connaître.

CE, 23 novembre 1984, «Docteur Z. et M. et madame Y. c/ Préfet de la Drôme», n° 30678

«Qu'il résulte de l'instruction qu'en qualité de mandataire de M. Z..., [...] [qui] serait devenu propriétaire par voie de succession et de donation d'une parcelle [...], M. Bernard, administrateur judiciaire, a, par lettres [...], fait connaître, tant au maire de la commune [...] qu'aux services des impôts et du cadastre que son mandant entendait faire valoir ses droits de propriété sur ces parcelles; que, dès lors, le préfet [...] **était tenu de notifier à M. Bernard l'arrêté préfectoral** [...] constatant que les biens dont s'agit n'avaient plus de propriétaire connu et que les contributions foncières y afférentes n'avaient pas été acquittées depuis plus de cinq années; [...] que cette formalité n'a pas été accomplie [...]; que les dispositions dudit arrêté, ensemble celles de l'arrête [par lequel le préfet a attribué à l'État la parcelle] qui, pris dans le cadre de la même procédure, en est indissociable,

n'étaient, dès lors, pas opposables à M. Z..., alors même que ces arrêtés auraient fait l'objet, par voie d'affichage et d'insertion dans la presse, d'une publicité régulière.»

► Recours possible contre le premier arrêté du Maire.

CAA Marseille, 4 juillet 2011, «Commune de Sournia c/ M. A. et Melle A.», n° 09MA04564

«*Considérant que l'arrêté (...) en litige constatant que le bien en cause était susceptible d'être présumé vacant et sans maître, s'il constitue le premier acte d'une procédure devant aboutir à ce que le bien en cause fasse l'objet d'une attribution à la commune, ne constitue pas une simple mesure préparatoire mais comporte, par lui-même, des effets juridiques dès lors que, dans le cas où un propriétaire ne s'est pas fait connaître dans [un] délai de six mois (...), l'immeuble est présumé sans maître et peut alors, après délibération du conseil municipal, être incorporé au domaine communal; que l'arrêté dont s'agit fait ainsi grief et est susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir.*»

► Recours possible contre la délibération d'incorporation dans le domaine de la collectivité.

CE, 31 mars 2014, n° 368.003

La délibération décidant l'incorporation dans le domaine de la collectivité peut être contestée dans le cadre d'une procédure d'urgence (référé suspension), notamment si la Commune envisage de céder le bien.

► Pas d'annulation de la procédure par l'occupant sans titre.

CE, 28 décembre 2012, «commune de Montsinéry-Tonnégrande c/ M. B. et SARL A.», n° 351361

«*Considérant que si M. B. et la Sarl A. soutiennent qu'ils occupent une partie de la parcelle et qu'ils l'ont mise en valeur en aménageant des pâturages pour l'élevage de bovins, qu'ils l'exploitent de manière paisible depuis 1995 et qu'ils avaient entrepris des démarches pour se voir attribuer ce bien en tant que succession vacante auprès de l'établissement public d'aménagement de la Guyane lorsque la commune de Montsinéry-Tonnégrande a engagé la procédure d'incorporation à son domaine privé de ce bien au motif qu'il était vacant et sans maître, ils ne justifient d'aucun droit ou titre à occuper cette parcelle à raison de l'activité agricole dont ils se prévalent; que **la seule circonstance qu'ils l'exploitaient ne leur confère pas, eu égard au caractère irrégulier de cette occupation, un intérêt de nature à leur donner qualité pour demander l'annulation des actes administratifs ayant conduit à cette incorporation.***»

► Impossibilité de demander la nullité de la revente par la collectivité d'un bien présumé sans maître.

Civ. 3^{ème} ch., 19 juin 2013, «SCI Z. c/ société SIIF et SCP X. et Y.», n° 12-11.858

Faits :

- 09 novembre 1995, une parcelle est déclarée vacante et sans maître au profit des Domaines (de l'État).
- 27 janvier 1997, par adjudication, ladite parcelle est vendue par les Domaines à la société SIIF
- 20 janvier 1998, la société SIIF en revend une partie à la SCI Z
- 05 avril 2001, un TGI déclare Monsieur A propriétaire de ladite parcelle par prescription acquisitive et autorise Monsieur A à faire expulser la SCI Z
- Contentieux : la SCI Z demande, pour vente de la chose d'autrui, la nullité de la vente par la société SIIF et la restitution du prix
- 08 mars 2010 : la cour d'appel accueille la demande de la SCI Z en nullité de la vente
- 19 juin 2013 : la cour de cassation casse et annule l'arrêt de la cour d'appel et déclare la vente valable au motif que «*tenant son droit de l'État qui avait déclaré le bien aliéné vacant, la société SIIF n'a pas vendu la chose d'autrui*»

Conclusion : la vente d'un bien déclaré vacant et sans maître est légale. Le propriétaire ne peut normalement pas récupérer la propriété du bien mais seulement obtenir une indemnisation.



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.