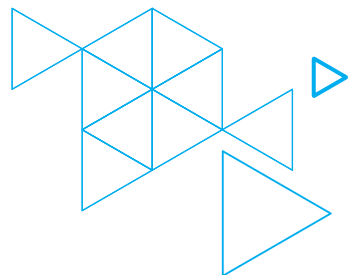


Les successions en déshérence

Art. 809 à 811-3 du Code civil

Objectifs

L'État devient propriétaire des biens, dont des immeubles bâtis ou non, faisant partie de successions vacantes (il n'y a aucun héritier connu). Il peut ensuite les revendre aux collectivités.



▷ Où ? Qui ? Comment ?

Où ? Sur toutes les communes, qu'elles soient ou non couvertes par un document d'urbanisme.

Qui ? L'État.

Comment ?

Régime applicable aux successions ouvertes

avant le 01/01/2007 (anciens art. 811 et s. du Code civil) : distinguer les successions non réclamées des successions vacantes.

1. À partir du décès, avant l'expiration d'un délai de 3 mois et 40 jours, la succession est dite « **non réclamée** ».

> **Les créanciers ne peuvent pas être réglés ; l'administration peut demander la nomination d'un administrateur provisoire mais avec des pouvoirs limités.**

2. À l'expiration de ce délai, et si personne ne s'est présenté ou si tous les héritiers connus ont renoncé, la succession est alors considérée comme « **vacante** ».

> **Dans ce cas, l'administration peut demander la nomination d'un curateur, ayant pour mission de payer les créanciers avec l'actif de la succession. Le Tribunal de Grande Instance (TGI) du lieu d'ouverture de la succession nomme le curateur sur demande de toute personne intéressée (une commune peut être intéressée si des travaux sont nécessaires sur le bien ou si elle a une créance contre la succession) ou sur réquisition du Procureur de la République.**

> **Le service des Domaines est désigné curateur.**

Les fonctions de curateur cessent si un héritier vient à réclamer la succession ou si les biens sont appréhendés par l'État à titre de déshérence.

3. Pour que l'État appréhende les biens des successions vacantes, et que ces successions soient alors considérées comme des successions en déshérence, le service des Domaines, qui prétend à la succession pour le compte de l'État, doit faire apposer les scellés et faire dresser l'inventaire dans les mêmes formes que pour l'acceptation des successions à concurrence de l'actif net.

Les Domaines doivent ensuite demander l'envoi en possession au TGI et faire procéder à l'insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales diffusé dans le ressort du TGI. Le TGI statue sur la demande, après avis du ministère public, quatre mois après la réalisation de cette publicité.

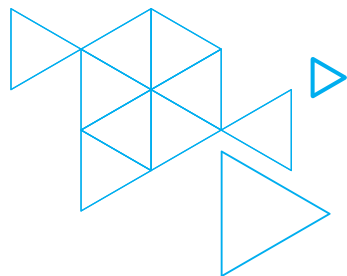
Régime applicable aux successions ouvertes

depuis le 01/01/2007 : successions vacantes (la notion de succession non réclamée disparaît).

• La succession est vacante :

- soit lorsque personne ne réclame la succession et qu'il n'y a pas d'héritier connu ;
- soit lorsque tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ;
- soit lorsque, après l'expiration d'un délai de 6 mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté, de manière tacite ou expresse, entre les trois possibilités que leur laisse le Code civil, à savoir : acceptation pure et simple, acceptation à concurrence de l'actif net, renonciation à la succession.

Les successions en déshérence



Où? Qui? Comment? (suite)

> Contrairement à l'ancien régime, une succession peut donc être considérée comme vacante même s'il existe des héritiers connus. Cela permet de parer à leur inertie.

Le TGI désigne le service des **Domaines** en qualité de **curateur**, à la demande de tout créancier, de toute personne qui assurait l'administration de la succession, de toute personne intéressée (cf. ci-dessus, la commune peut être intéressée) ou du Procureur de la République. L'ordonnance de curatelle est publiée dans un journal d'annonces légales diffusé dans le ressort du TGI.

Dès sa nomination, le curateur (services des Domaines) fait dresser un inventaire estimatif, article par article, de l'actif et du passif de la succession par un commissaire-priseur judiciaire, un huissier, un notaire, ou par un fonctionnaire assermenté appartenant aux Domaines. Le curateur avise le TGI de l'établissement de cet inventaire et cet avis est publié au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC).

> **Les créanciers peuvent le consulter et déclarer leurs créances au curateur.**

Les Domaines, en tant que curateur, sont investis de **pouvoirs importants (surtout après l'expiration du délai de 6 mois suivant l'ouverture de la succession).**

> **Ils peuvent vendre des biens meubles et immeubles pour régler le passif de la succession.**

• **La curatelle prend fin pour plusieurs causes :**

- Restitution de la succession aux héritiers qui le réclament ;
- Affectation de l'intégralité de l'actif au règlement du passif ;
- Consignation des sommes provenant de la réalisation de l'actif subsistant ;
- Appréhension des biens par l'État (même procédure que celle décrite précédemment : adresser une demande d'envoi en possession au TGI + insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales diffusé dans le ressort du TGI).

Une fois devenu propriétaire, l'État peut vendre les biens, notamment à la commune.

AVANTAGES

- Peut permettre de débloquer des projets communaux bloqués par l'inertie des propriétaires.

INCONVÉNIENTS

- Procédure lourde, dépendant de l'initiative de l'État et non de celle de la collectivité locale.

Jurisprudence

▷ **Le curateur d'une succession en déshérence comprenant des biens indivis peut exercer le droit de préemption dévolu aux coindivisaires.**

Civ. 3e, 14 mars 2007, «consorts Z. c/ M. X.», n° 06-16.618

«Attendu [...] que selon acte authentique [...] Mme Y... a cédé les droits indivis qu'elle prétendait détenir dans les successions de sa mère [...], de son oncle, [...] et de son frère [...], aux consorts Z...; que le service des domaines, en sa qualité de curateur aux successions vacantes de deux autres coindivisaires, [...] a notifié [...], à M.X..., notaire de Mme Y..., son intention de préempter les biens objets de la promesse de vente dans la limite des droits réels de Mme Y...; [...] Mais attendu qu'ayant retenu, d'une part, que la notification de la promesse de vente [...] avait été faite à l'administration fiscale à la demande de M.X..., [...] pour Mme Y... et qu'il était rappelé à l'acte que le coindivisaire disposait d'un délai d'un mois pour faire connaître au notaire du cédant qu'il entendait exercer son droit de préemption, et, d'autre part, que [les articles du code civil] conféraient au service des domaines la qualité de curateur des successions vacantes et l'exercice et la gestion des droits en dépendant, la cour d'appel en a déduit à bon droit que le service des domaines avait régulièrement exercé le droit de préemption [sur les droits du bien indivis].»

Commentaire : L'article 810 (anciennement article 813) du Code civil octroie au service des Domaines la qualité de curateur des successions vacantes. Par conséquent, le service des Domaines peut exercer les droits dépendant de ladite succession, comme s'il était son titulaire : Ainsi, les Domaines peuvent exercer le droit de préemption de l'indivisaire décédé (dont il assure la gestion de la succession) sur les droits indivis cédés par un coindivisaire. (Décision rendue sous l'empire du droit antérieur à la loi du 23 juin 2006)

Jurisprudence (suite)

▷ Rétractation d'une renonciation à succession.

Civ. 1ère, 6 avril 1994, «État c/ M. X.», n° 92-13.462

«Mais attendu [...] que c'est en vertu de sa souveraineté que l'État recueille les biens d'une succession en déshérence, l'envoi en possession qu'il est tenu de demander ayant pour effet de lui conférer la saisine, **mais non la qualité d'héritier**; qu'il s'ensuit que cet envoi en possession ne met pas obstacle à la rétractation d'une renonciation à succession effectuée **antérieurement** par un héritier [...].»

▷ Acquisition de la succession par l'État de plein droit dès le jour de l'ouverture de la succession.

Civ. 1ère, 14 nov. 2006, «État c/ époux X», n° 03-13.473

«Mais attendu que les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'État, que l'acquisition par l'État [...] se produit **de plein droit**; que la cour d'appel a décidé à bon droit que l'acte de renonciation à la succession des époux A. étant parfaitement valide et opposable à l'État français, celui-ci était devenu titulaire du droit de propriété sur l'immeuble litigieux dès le jour de l'ouverture de ladite succession, alors même qu'il n'en aurait pas demandé l'envoi en possession ou que les formalités nécessaires à la déclaration de vacance n'auraient pas été accomplies.»

▷ Intervention exclusive de l'État dans le cadre des procédures de succession en déshérence. Différence avec la procédure de bien sans maître.

Rép. min. publiée au JO du Sénat le 20 mars 2014, question écrite n° 9668

«La prescription acquisitive est un mode d'acquisition de droits et de biens par l'effet de la possession après l'écoulement d'un délai trentenaire. Si ce mode spécifique d'appropriation civiliste ne bénéficie pas aux communes à l'égard des biens en déshérence, ces collectivités sont habilitées, depuis la publication de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, à recueillir, de plein droit et au terme d'un même délai de trente ans, les biens immobiliers dont le propriétaire est connu mais décédé sans héritiers ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession. Cette importante réforme a permis de répondre pour une large part aux préoccupations des communes de pouvoir appréhender les biens qui n'ont pas de maître, situés sur leur territoire, pour lesquels elles ont pu se trouver contraintes à engager des dépenses d'entretien et de mise en sécurité. En revanche, au-delà du délai de trente ans après un décès, le législateur a entendu que les successions en déshérence demeurent, conformément à l'article 539 du code civil, la propriété de l'État. En effet, dans ce cas, les biens immobiliers dépendant de ces successions en déshérence ne sont pas individualisés mais dépendent d'une universalité de patrimoine, qui peut être

grevée d'un passif, et dont la consistance doit être établie. La gestion de cette succession suppose de faire procéder à plusieurs opérations complexes, comme la réalisation d'un inventaire de biens pouvant être situés sur l'ensemble du territoire, et ne permet pas d'appréhension directe des biens sans qu'un envoi en possession soit prononcé par décision d'un tribunal de grande instance. **Il n'apparaît pas que le transfert aux communes de la charge que ces formalités représentent pour organiser la dévolution successorale à leur profit constituerait un progrès. Dans ces conditions, il ne semble pas opportun de revenir à cette fin sur le régime juridique institué en 2004 qui apparaît équilibré et permet aux communes de s'assurer de la maîtrise foncière des biens sans maître situés sur leur territoire dans des délais satisfaisants.»**

Commentaire : Il convient de bien opérer la distinction entre les biens sans maître, les biens présumés sans maîtres et les successions en déshérences :

- Relèveront de la compétence des communes les biens sans maître (= ceux dont la succession est ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté) et relèveront également des communes les biens présumés sans maître (ceux pour lesquels le propriétaire n'est pas connu et dont les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou acquittées par un tiers).
- Relèveront de la compétence de l'État les successions vacantes ou en déshérence, c'est-à-dire lorsque le propriétaire du bien est décédé depuis moins de trente ans et :
 - que le défunt ne laisse aucun héritier, ni aucun testament au profit d'un tiers;
 - ou que la totalité des héritiers a renoncé à la succession;
 - ou encore que les héritiers n'ont pas exercé leur option successorale dans un délai de 6 mois à compter de l'ouverture de la succession (très peu utilisé).



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.

