

## LES BIENS SANS MAITRE

Aux termes de l'article 713 du code civil, dans sa rédaction issue de l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, les biens immobiliers qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, si la commune renonce à exercer ce droit, leur propriété est transférée à l'Etat.

Art. L. 1123-1 du CG3P

Circulaire interministérielle NOR/MCT/B0600 026C du 8 mars 2006 présentant les modalités d'application de la loi du 13 août 2004

Art. L. 1123-1-1° du CG3P  
Cour de cassation, 22 mai 1970, service des

L'appropriation des immeubles sans maître constitue un mode d'acquisition de la propriété exorbitant du droit commun.

Le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) précise, dans le contexte de la dévolution des biens sans maître aux communes, leur définition (art. L. 1123-1 CG3P) et modernise la procédure d'appréhension des biens « présumés » sans maître (art. L. 1123-3 CG3P).

Au plan formel, les prescriptions relatives aux biens sans maître sont scindées : celles concernant la définition et les modalités d'acquisition des biens sans maître sont intégrées dans la première partie du nouveau code relative aux acquisitions des biens (articles L.1123-1 à L.1123-3 du CG3P) ; celles qui régissent la restitution des immeubles sans maître sont insérées dans la deuxième partie consacrée à la gestion des biens du domaine privé (article L.2222-20 du CG3P).

Par ailleurs, le régime des sommes et valeurs prescrites est désormais présenté dans un chapitre particulier au sein des différents des modes d'acquisition.

**Les biens sans maître appartiennent désormais aux communes et, en cas de renonciation, à l'Etat.** En revanche, les biens issus des successions en déshérence demeurent la propriété de l'Etat.

### 1°) La définition des biens sans maître.

Une définition législative des biens sans maître est créée.

Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens, autres que ceux issus des successions en déshérence (cf. article L.1122-1 du CG3P) et qui, soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, 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.

Cette définition consacre par la loi l'existence de deux catégories distinctes de biens sans maître qui recouvrent les notions communément utilisées de biens sans maître proprement dits et de biens présumés sans maître.

Sous l'angle des modalités d'acquisition des personnes publiques est maintenue une distinction d'ordre procédural entre ces deux catégories de biens sans maître.

➤ Les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté

La jurisprudence considère que constitue un bien sans maître, tout immeuble inclus dans une succession qui n'a fait l'objet d'aucune

réclamation dans un délai de trente ans à compter de la date du décès du dernier propriétaire connu.

Le 1° de l'article L. 1123-1 du CG3P définit désormais cette catégorie de biens sans maître.

En premier lieu, comme le mentionne le premier alinéa de l'article L.1123-1, les biens dépendant d'une succession en déshérence qui appartiennent à l'Etat ne constituent pas des biens sans maître et, par conséquent, ne sont pas susceptibles d'appartenir aux communes.

Ainsi, seul l'Etat peut prétendre aux successions des personnes qui décèdent sans héritier et aux successions abandonnées. Celles-ci consistent en une universalité de patrimoine et non en un bien immobilier isolé ; elles proviennent de personnes décédées sans héritiers au degré successible et sans avoir consenti de legs universel. Elles appartiennent à l'Etat en vertu de son droit de souveraineté, quelle que soit la date du décès des personnes considérées. Ces successions sont appréhendées par l'Etat selon les modalités fixées au premier alinéa de l'article 811 du code civil et à l'article 1354 du nouveau code de procédure civile.

Les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté constituent des biens sans maître proprement dits. Par détermination de la loi, ils appartiennent aux communes ou, en cas de renonciation de celles-ci à exercer leur droit, à l'Etat (articles 713 du code civil et L. 1123-2 du CG3P).

Cette catégorie de biens comprend, en pratique, les biens immobiliers dont le propriétaire, identifié, est décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession, expressément ou tacitement, pendant cette période. Il en résulte que ces héritiers ne peuvent plus recueillir les biens en cause en application de la prescription trentenaire en matière de successions (art. 789 ancien du code civil).

Le décès (ou l'absence qui produit les mêmes effets que le décès en application de l'article 128 du code civil) doit être établi avec certitude pour que la commune puisse faire valoir ses droits à l'égard du bien concerné.

De même, les biens immobiliers individualisés des personnes qui sont décédées depuis moins de trente ans, sans héritier ni légataire universel ou dont les héritiers ont refusé la succession, ne peuvent appartenir aux communes. Au-delà de cette période de trente ans, ces biens peuvent être acquis par les communes.

➤ Les immeubles qui n'ont 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 un tiers

1<sup>ère</sup> condition : Le propriétaire de l'immeuble ne doit pas être connu.

Il s'agit :

- des situations dans lesquelles, pour un immeuble déterminé, il n'existe aucun titre de propriété publié au fichier immobilier de la conservation des hypothèques ou au livre foncier ni aucun document cadastral

Art L. 1123-1-2°  
du CG3P

susceptibles d'apporter des renseignements quant à l'identité du propriétaire ;

- des biens qui, ayant appartenu à une personne connue et disparue sans laisser de représentant, ne sont devenus la propriété d'aucune autre personne.

2<sup>ème</sup> condition : Les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois années ou ont été acquittées par un tiers.

La commune ou, à défaut, l'Etat ne peut appréhender les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu que lorsque les taxes foncières afférentes à l'immeuble n'ont pas été payées ou ont été payées par un tiers soucieux de pérenniser une situation de fait, aux lieu et place de leur débiteur inconnu.

## 2°) Les modalités d'acquisition des biens sans maître.

En application des articles L. 1123-2 et L. 1123-3 du CG3P, les biens sans maître sont acquis par la commune, ou à défaut par l'Etat, soit de plein droit, soit au moyen d'une procédure spécifique.

A l'issue de l'enquête permettant de s'assurer que le bien qu'elle se propose d'appréhender est effectivement sans maître, la commune doit déterminer la procédure à mettre en œuvre pour incorporer le bien dans son domaine.

### ➤ Acquisition de plein droit des immeubles sans maître « proprement dits »

Le nouveau code reprend le principe de l'acquisition **de plein droit** par les communes ou, à défaut, par l'Etat, des biens sans maître proprement dits mais cantonne ce régime d'appropriation aux biens mentionnés au 1° de l'article L. 1123-1, c'est-à-dire à ceux qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

La loi ne prévoit aucune formalité particulière pour l'appréhension de cette catégorie de biens.

En pratique toutefois, dans le cas d'un transfert du bien dans le domaine de l'Etat, il sera recouru à un arrêté préfectoral pour constater ce transfert.

S'agissant des communes, il paraît prudent, afin d'éviter toute difficulté ultérieure, d'inviter ces collectivités à prendre une délibération permettant de formaliser cette acquisition.

### ➤ Acquisition selon les modalités prévues à l'article L. 1123-3 du CG3P des immeubles présumés sans maître.

#### a) *Champ d'application de l'article L. 1123-3*

◆ Les immeubles pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières ont été acquittées par un tiers ou n'ont pas été acquittées, soit parce qu'elles font l'objet d'une exonération, soit parce que la cotisation due est inférieure au seuil de mise en recouvrement, n'avaient pas expressément vocation à faire l'objet de cette procédure.

◆ La procédure d'appréhension des biens présumés sans maître est

Art. 713 du code  
civil et L. 1123-2  
du CG3P  
Circulaire  
interministérielle  
précitée.

Art. L. 1123-3 du  
CG3P

désormais expressément applicable à ces derniers immeubles.

L'objectif est de faire en sorte que le paiement des taxes foncières par un tiers ne puisse plus faire obstacle au déclenchement de la procédure de constatation de la vacance.

Cette mesure est applicable aux seuls immeubles pour lesquels la constatation de la vacance est intervenue après le 1<sup>er</sup> juillet 2006.

Par ailleurs, dans la mesure où la rédaction du 2<sup>o</sup> de l'article L. 1123-1 du CG3P conduit à englober les immeubles qui ont appartenu à une personne connue et disparue sans laisser de représentant et qui ne sont pas devenus la propriété d'une autre personne, les biens en cause devront également à l'avenir faire l'objet de la procédure décrite à l'article L. 1123-3.

#### *b) Mise en œuvre de la procédure d'acquisition*

##### - Procédure poursuivie par la commune

La procédure d'appréhension elle-même, décrite au point 2.2.2 de la circulaire interministérielle du 8 mars 2006, demeure applicable.

Elle comporte deux phases distinctes : la commune doit d'abord constater que le bien est présumé sans maître (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] → accomplissement des mesures de publicité) avant de l'incorporer dans son domaine (délai de 6 mois → délibération du conseil municipal et arrêté du maire constatant l'incorporation).

Compte tenu de l'extension du champ d'application de la procédure, l'arrêté du maire qui constate que l'immeuble est présumé sans maître doit être également notifié, non seulement au dernier propriétaire connu et à l'habitant ou l'exploitant, mais aussi, s'il y a lieu, au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

L'avis de la commission communale des impôts directs demeure nécessaire. La mention de sa consultation sera ultérieurement déclassée dans un texte de niveau réglementaire.

##### - Procédure poursuivie par l'Etat

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.

### **3°) Les modalités de revendication des immeubles sans maître.**

#### ➤ Sort des immeubles acquis de plein droit par les communes ou par l'Etat

Le régime de droit commun prévoit que dans le cas où le propriétaire initial du bien ou ses ayants droit se manifesteraient postérieurement à la date d'acquisition de ce bien par une personne publique, dans les limites de la prescription trentenaire, celle-ci a l'obligation de le restituer.

Dans la mesure où la procédure simplifiée d'appréhension ne concerne

Art. L. 2222-20 du  
CG3P  
Circulaire précitée  
du 8 mars 2006.

désormais que les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, c'est-à-dire ceux pour lesquels le délai de l'action en revendication est expiré, la question de la restitution des biens ainsi acquis n'a en pratique que très peu d'effet.

➤ Sort des biens acquis à l'issue de la procédure prévue à l'article L. 1123-3 du CG3P

Par exception au régime de droit commun, lorsque la propriété d'un immeuble a été attribuée à une commune ou à défaut à l'Etat à l'issue de la procédure décrite à l'article L. 1123-3, l'ancien propriétaire ou ses ayants droit qui se manifestent dans les limites de la prescription trentenaire ne sont plus en droit d'en obtenir la restitution si le bien a été aliéné ou utilisé d'une manière ne permettant pas cette restitution (par exemple, immeuble affecté à un service de l'Etat ou remis en dotation à un établissement public national).

Il ne peut, dans ce cas, obtenir de la commune ou de l'Etat que le paiement d'une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation ou, le cas échéant, du procès-verbal constatant la remise effective de l'immeuble au service ou à l'établissement public utilisateur.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La restitution du bien ou le paiement de l'indemnité sont subordonnés au paiement par le propriétaire ou ses ayants droit du montant :

- des charges qu'ils ont éludées (taxes foncières, par exemple) ;
- des dépenses engagées par la commune ou par l'Etat au titre de la conservation du bien.

Les articles L.1123-3 et L.2222-20 du CG3P sont applicables aux immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières ont été acquittées par un tiers ou n'ont pas été acquittées parce qu'elles font l'objet d'une exonération ou en raison de la modicité de la cotisation due, à l'égard desquels la décision de constatation de vacance est intervenue postérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 2006 (II de l'article 11 de l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006).