

Propriétaire injoignable, inconnu ou décédé : quelle procédure utiliser ?

Propriétaire ou défunt Connus ?	NON (+ taxes foncières non acquittées par lui depuis plus de 3 ans)	OUI	
Vivant ?	On ne sait pas	NON	
Succession ouverte depuis ?		Plus de 30 ans	Indifférent (+ ou - de 30 ans)
Héritiers connus ?		NON ou ont renoncé expressément à la succession	OUI

Résultat	Bien présumés sans maître	Biens sans maître	Successions vacantes	Successions en déshérence
----------	---------------------------	-------------------	----------------------	---------------------------

Textes	L. 1123-1 2° CG3P - Propriété bâtie	L. 1123-1 3° CG3P - Propriété non bâtie	L.1123-1 1° CG3P	809 à 810-12 C. civ	811 à 811-3 C. Civ
--------	-------------------------------------	---	------------------	---------------------	--------------------

Procédure	Procédure de constat que le bien est sans maître				
-----------	--	--	--	--	--

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Recherche des éventuels propriétaires • Avis de la commission communale des impôts directs • Arrêté du maire ou du président de l'EPCI constatant des biens sans maître sur la commune <p>> Publication et affichage en mairie ou au siège de l'EPCI</p> <p>> Notification aux personnes concernées et obligatoirement au Préfet</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Lancement de la procédure par le préfet qui prend un arrêté fixant la liste des biens susceptibles d'être incorporés et la transmet au maire <p>> Publication et affichage en mairie et en préfecture de l'arrêté préfectoral</p> <p>> Notification de l'arrêté préfectoral aux personnes concernées</p> |
|---|---|

6 mois ↓ /!\ Si aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans un délai de 6 mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble est présumé vacant et sans maître.

Vacance présumée du bien (L 1223-3 CG3P)

- > • Notification par le préfet de cette présomption au maire.

6 mois ↓ /!\ Un second délai de 6 mois est laissé à la commune ou à l'EPCI pour délibérer sur l'acquisition du bien.

Procédure d'incorporation

- **Délibération** du conseil municipal ou communautaire pour incorporer le bien présumé sans maître dans le domaine de la collectivité.

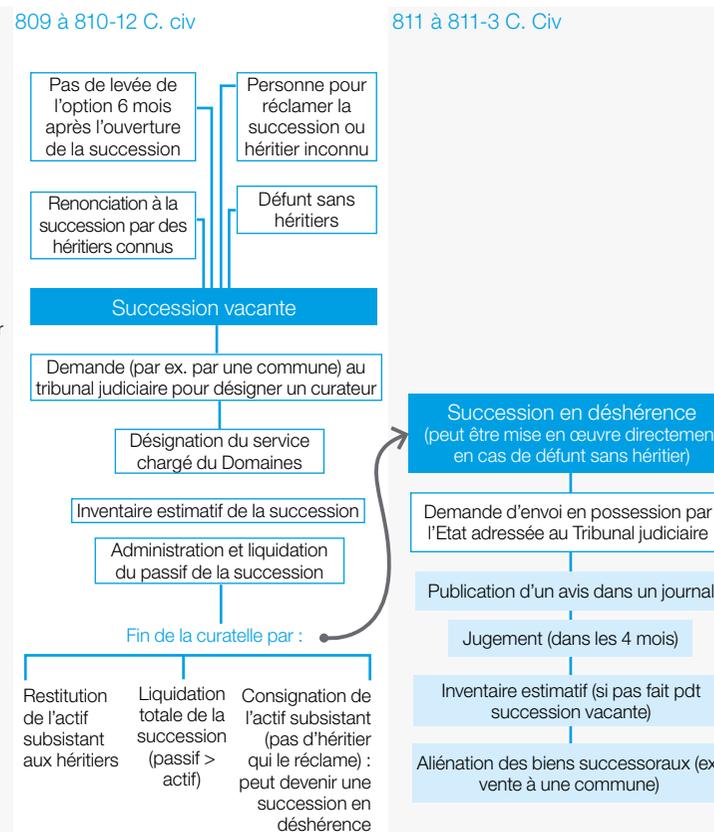
NB : en l'absence de délibération, le bien revient à l'Etat ; SAUF si le bien relève de l'art. L.322-1 C.Env. et que le Conservatoire du Littoral en fait la demande ; à défaut la propriété reviendra au Conservatoire régional d'espaces naturels agréés (s'il existe) après demande.

- **Arrêté** du maire ou du président de l'EPCI constatant l'incorporation du bien dans le patrimoine de la collectivité.

Publication de l'acte constatant l'incorporation du bien au fichier immobilier

- **Recherche** préalable du propriétaire
- **Délibération** du conseil municipal (ou de l'EPCI) autorisant le maire (ou le Pdt) à incorporer le bien dans le patrimoine de la collectivité : affichée en mairie et transmise au Préfet
- **Procès-verbal** ou **arrêté** (du maire ou du Pdt d'EPCI) constatant l'incorporation affiché en mairie (à l'EPCI) et transmis au Préfet

NB : en cas de refus de la commune d'exercer son droit de propriété, les biens échoient à l'EPCI, sauf à ce que celui-ci refuse par délibération. La propriété sera alors transférée de plein droit à l'Etat. SAUF si le bien relève de l'art. L.322-1 C.Env. et que le Conservatoire du Littoral en fait la demande ; à défaut, la propriété reviendra au Conservatoire régional d'espaces naturels agréés (s'il existe) après demande.



A l'occasion de l'aliénation des biens, publication du jugement au fichier immobilier