

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 FONC08_Les successions vacantes et 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). A 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, depuis plus de 3 ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers) pour lesquels d'une part est organisée une publicité de la procédure, 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. A défaut, la compétence revient à l'État, au Conservatoire du littoral ou au Conservatoire Régional d'Espaces Naturels Agréé.

QUOI ? Cette procédure ne concerne que les biens immobiliers. Il peut s'agir d'une parcelle bâtie ou non faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. 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 préalable à la délibération du conseil municipal et au procès-verbal de prise en possession.

COMMENT ?

1. Recherches » préalables

Il faut effectuer des recherches : enquête auprès des services du cadastre, des hypothèques, de l'état civil, de la publicité foncière, du centre des impôts fonciers, auprès d'études notariales, interrogation des voisins, etc. pour retrouver les éventuels héritiers inconnus ou savoir si les héritiers connus ont renoncé expressément ou tacitement à la succession.

La qualité du propriétaire s'apprécie à la **date à laquelle la collectivité procède à l'incorporation.**

2. Délibération

Soit le conseil municipal accepte l'appropriation, soit il renonce.

- Le conseil municipal prend une **délibération** autorisant le maire à incorporer le bien dans le patrimoine de la commune (cf. art. L. 2121-29 CGCT). Cette délibération fait l'objet des modalités classiques de publicité
- 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 renonce 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 (art. 713 du Code civil).

Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit (art. 713 du Code civil) :

- Pour les biens visés à L.322-1 du Code de l'Environnement (communes riveraines des mers, océans, estuaires) (loi du 8 août 2016):
 - Au **Conservatoire du littoral**, s'il en fait la demande
 - A défaut, au **Conservatoire Régional d'Espaces Naturels Agréé** s'il en fait la demande
 - Par défaut, à **l'État**
- Pour les autres biens, la propriété est transférée de

L'acquisition des biens sans maître

plein droit à l'État.

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 ou d'un des organismes ci-dessus.

3. Acte d'appropriation (PV du maire)

Le maire constate ensuite, par un PV (circulaire n°2006-26 du 8 mars 2006, NORMCT206000260) ou par arrêté, l'incorporation du bien dans le patrimoine communal. L'acte doit être affiché en mairie et transmis au préfet. Le procès-verbal, n'étant pas créateur de droits, il n'a pas à être publié au fichier immobilier (hypothèques) (cf. la circulaire du 8 mars 2006).

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 (appropriation d'une 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 la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE, ex-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.

Les conséquences de l'appropriation:

A compter de l'acte d'appropriation, la collectivité peut prendre possession du bien. En effet, elle est considérée comme la seule propriétaire du bien. Par ailleurs, la collectivité n'est pas tenue par les dettes liées à la parcelle acquise. Cependant, les inscriptions hypothécaires sur l'immeuble sont toujours opposables. Cf la réponse ministérielle n° 86. 111, JO 12 juillet 2016, p. 6695.

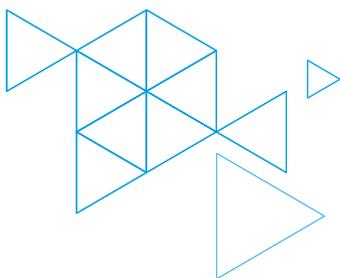
Les actions en revendication de propriété : à la différence du cas de l'acquisition d'un bien bâti présumé sans maître, pas de restitution possible (voir jurisprudence ci-après : CE, 21 mars 2011, n° 345.979). Cependant la prescription acquisitive de l'art. 2227 du Code civil s'applique (voir jurisprudence ci-après : CA Chambéry, 1^{er} décembre 2011, n° 10/01806). En résumé: le vrai propriétaire ne peut pas revendiquer sa propriété une fois la procédure achevée, par contre quelqu'un occupant le terrain depuis 10 ou 30 ans (selon les circonstances), oui.

▶ 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, dont l'utilisation par les collectivités est reconnue par la Cour de Cassation (3^e chambre civile, 4 janvier 2011, « époux X. c/ commune de Saint Constant », n°09-72708 et 3^e chambre civile, 25 février 2004, « consorts X. c/ commune de Mosset », n°02-20481) mais rejetée par une réponse ministérielle (Rép. min. no 16103: JO Sénat 8 mars 2012, p. 643).

▶ Inconvénients

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



L'acquisition des biens sans maître

Jurisprudence

▷ Juge compétent pour examiner la légalité de la procédure
TC, 21 mars 1983, n° 02267

Juge administratif sauf question préjudicielle sur la propriété.

▷ La délibération et l'arrêté sont contestables à tout moment s'ils n'ont pas été notifiés au propriétaire non décédé, y compris ceux ayant acquis par prescription acquisitive

Conseil d'État, 21 octobre 1988, n° 15375

« Considérant [...], que les Consorts X... étaient, à la date de la décision attaquée, légitimes et exclusifs propriétaires de la parcelle litigieuse ; qu'il suit de là que faute de leur avoir été notifié, l'arrêté préfectoral [...] n'a pu faire courir à leur encontre le délai du recours contentieux [...]. »

▷ Intérêt à agir contre une décision d'appropriation
CAA Nancy, 13 déc. 2018, n°17NC00821

Une personne ne justifiant ni être le propriétaire d'une parcelle ni l'occuper ni l'exploiter n'a pas intérêt à agir contre la délibération.

▷ L'usage inadéquat d'une procédure d'appropriation de biens sans maître ne conduit pas nécessairement à l'annulation de cette appropriation

CAA Marseille, 13 avril 2017, n° 15MA02519

Le juge procède à une substitution de base légale de l'acte d'appropriation si celui-ci est fondé sur une mauvaise procédure (en l'espèce : biens présumés sans maître), dès lors que l'autre procédure (biens sans maître) trouve à s'appliquer et **que cette substitution de base légale ne prive les intéressés d'aucune garantie**. En l'espèce, substitution de base légale par la procédure de biens sans maître car propriétaire connu et décédé depuis plus de 30 ans.

▷ Applicabilité de la procédure bien sans maître : parcelles sans propriétaire suite à un remembrement

Civ. 3e, 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 ; »

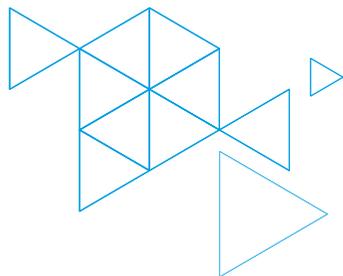
▷ Inapplicabilité de la procédure bien sans maître : propriétaire identifiable et non décédé

CAA Lyon, 21 mai 2015, n° 14LY04106

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'acquisition par M. B...de la " parcelle de terre sise [...] " sur le territoire de la commune de Clermont-Ferrand a été **enregistrée à la conservation des hypothèques** [...] en décembre 1973 et que **rien ne faisait obstacle à ce que l'administration, au terme de recherches simples, retrouvât leur propriétaire** ; que, dans ces conditions, les parcelles litigieuses ne pouvaient être considérées comme des biens vacants ; »

▷ Possession par une personne succédant à ses parents
CA Douai, 14 déc. 2017, n° 17/01552

Le délai de prescription en matière de succession étant expiré, une personne succédant à ses parents et justifiant occuper l'immeuble sans discontinuité depuis plus de 40 ans doit être reconnue comme le propriétaire du bien.



L'acquisition des biens sans maître

▷ Appropriation d'un bien sans maître contrée par une action en revendication de droit commun

CA Chambéry, 1^{er} déc. 2011, n° 10/01806

La commune a exercé la procédure de bien sans maître sur les parcelles d'un propriétaire décédé depuis plus de 30 ans sans héritiers. Cependant, l'exploitant agricole des parcelles lui a opposé la prescription acquisitive des terrains faisant de lui le propriétaire, qualité qui a été reconnue par le juge. En effet, il exploitait les parcelles avant de les mettre lui-même en location, il réglait les taxes foncières afférentes et était considéré comme le propriétaire par la commune qui avait souhaité lui acheter ces terrains.

▷ Exclusion de la procédure de restitution aux biens sans maître

CE, 21 mars 2011, n° 345979

La procédure de restitution des biens présumés sans maître ne s'applique pas pour les biens sans maître proprement dits. Cependant, il existe un droit à la restitution si la collectivité les a incorporés irrégulièrement dans son domaine (ex: succession ouverte depuis moins de 30 ans).

▷ Opposabilité des inscriptions hypothécaires sur l'immeuble à la collectivité devenue propriétaire

Réponse ministérielle n°86.111, JOAN 12 juin 2016, p.6695

Le transfert de propriété des biens sans maître au profit de la commune s'opère de plein droit à l'expiration du délai trentenaire à compter de l'ouverture de la succession. La commune n'est pas redevable des charges liées à l'immeuble acquis et dues avant cette acquisition, qui sont des dettes successorales (ex: charges de copropriété), car elle n'intervient pas en tant que successible. A défaut d'envoi en possession de l'État, il appartenait aux créanciers de solliciter du tribunal judiciaire la désignation d'un curateur auprès de qui faire valoir leur créance (procédure des successions vacantes: Cf fiche FONC09 « les succession vacances et en déshérence»). Cependant, les inscriptions hypothécaires toujours valables portant sur l'immeuble lui sont opposables.



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.