



L'appréhension des biens sans maître par les communes

15/06/2016
MIMIZAN



Le fondement du droit de la propriété des communes sur les biens sans maître

Art. 713 du code civil

Version 1804

« Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat. »

Loi du 13 août 2004 ***relative aux libertés et responsabilités locales***

« Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. »

Les communes deviennent les principales bénéficiaires de la procédure

Date - lieu





Qu'est-ce qu'un bien sans maître ?

Cette qualification recouvre trois catégories de biens :

- Les biens qui font partie d'une **succession ouverte depuis plus de trente ans** et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- Les immeubles qui n'ont **pas de propriétaire connu** et pour lesquels depuis plus de trois ans la **taxe foncière sur les propriétés bâties** n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.
- Les immeubles qui n'ont **pas de propriétaire connu**, qui ne sont **pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties** et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers

(Catégorie isolée par la Loi d'avenir du 13 octobre 2014).



Comment la commune peut-elle appréhender ces biens ?

A chaque catégorie de biens correspond une procédure d'appréhension

1- Succession ouverte depuis plus de 30 ans :

- L'incorporation du bien est **de droit** et immédiate.
- Elle se matérialise par **procès verbal** du Maire pris sur le fondement de 713 code civil, après validation par délibération.

Date - lieu





Comment la commune peut-elle appréhender ces biens ?



2- Immeuble sans propriétaire connu pour lesquels la TFPB n'a pas été acquittée depuis plus de trois ans :

1^{ère} phase : Arrêté municipal, pris après avis de la CCID, constatant que l'immeuble satisfait aux conditions mentionnées à l'article L1123-1.

Cet arrêté doit faire l'objet

- D'un affichage en mairie,
- D'une publication
- De notifications (dernier propriétaire connu / habitant ou exploitant / tiers qui a pu acquitter les taxes foncières/ Préfecture ou Sous-Préfecture.

L'accomplissement de ces formalités **ouvre un délai de six mois** au terme duquel, en l'absence de manifestation d'un éventuel propriétaire, **l'immeuble est « présumé sans maître »**.

2^{ème} phase : Incorporation du bien au domaine communal par arrêté municipal

Délibération à prendre sous six mois à compter de la présomption de bien sans maître.

A publier au fichier immobilier

Irrespect de ce délai : Transfert de la propriété du bien à l'Etat

Dûte lieu



1^{ère} phase

Avis de la CCID

↓
Arrêté municipal

↓
Affichage en mairie/ publication / notifications

↓
Délai de six mois : l'immeuble est « présumé sans maître ».

2^{ème} phase

Délibération à prendre dans les 6 mois (après écoulement de la 1^{ère} période de 6 mois ci-dessus)

↓
Arrêté municipal d'incorporation

↓
Publication au SPF

Date - lieu



Nouvelle procédure pour la 3^{ème} catégorie d'immeuble (LAAF) :

- Sans propriétaire connu
- Non assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties
- Pour lesquels la TFPNB n'a pas été acquittée depuis plus de trois ans

1- **1^{er} mars** : Le CDIF envoie au Préfet une liste de biens répondant à ces 3 critères

2- **Le 1^{er} juin au plus tard** : Le Préfet prend, pour chaque commune du département, un arrêté listant ces immeubles qu'il envoie à chaque Maire.

3- Cet arrêté fait l'objet de **mesures de publicité** (publication, affichage, notification au dernier propriétaire connu) par le Maire et le Préfet.

4- L'accomplissement de ces mesures fait courir un **délai de 6 mois** permettant à un propriétaire de se faire connaître

5- A l'issue du délai, **le Préfet notifie au Maire** la liste de tous les **immeubles « présumés sans maître »** sur sa commune.

6- **Le Maire a 6 mois pour prendre une délibération.** A défaut, la propriété des immeubles visés est transférée à l'Etat, ce qui se matérialise par un arrêté préfectoral.

Date - lieu





La commune peut-elle déléguer son pouvoir d'appréhension ?

Art. 713 du code civil

Loi ALUR du 24 mars 2014

« Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre.

Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. »

Une délégation uniquement possible pour la 1^{ère} et la 2^{ème} catégorie de biens

(succession ouverte depuis plus de 30 ans et propriétaire inconnu d'un bien soumis à la TFPB non acquittée depuis plus de 3 ans)

Date - lieu





L'accompagnement de la SAFER

Une aide à l'appréhension

- **la recherche de parcelles** susceptibles d'être à l'abandon,
- la réalisation des **démarches complémentaires** confirmant l'absence de propriétaire (formalités de recherches hypothécaires et d'état civil),
- Le **conseil et le suivi** nécessaire au bon déroulement de la procédure,
- L'aide à la **rédaction des délibérations et arrêtés** municipaux liés à la procédure d'incorporation de biens sans maître au domaine communal,
- L'accomplissement des **formalités postérieures liées à la publication** au Service de la Publicité Foncière de l'arrêté municipal d'incorporation.

Date - lieu





L'accompagnement de la SAFER

Une aide à la cession des parcelles appréhendées

- **l'évaluation** des parcelles et l'appui technique à leurs délimitations,
- la **recherche de candidats** à l'acquisition en cas de volonté exprimée de la commune de céder le bien appréhendé,
- le **choix du candidat rétrocessionnaire**. Un choix commandé par des critères objectifs dictés par les missions incombant aux SAFER.
- la **rédaction des actes administratifs de vente**, authentifiés par le maire de la commune. Une solution rapide pour permettre au dossier de cession d'aboutir, quel que soit la valeur du bien objet de la vente.

Date - lieu

