

FICHE CONSEIL

BIENS SANS MAÎTRE OU RÉPUTÉS SANS MAÎTRE

La procédure concernant les biens sans maître ou présumés sans maître est réglée par le code général de la propriété des personnes publiques, aux articles L.1123-1 et suivants.

Une distinction doit bien être opérée entre **les biens sans maître** et **les biens présumés sans maître**.

I) LES BIENS SANS MAÎTRE

1) Cas de droit commun :

Les biens sans maître sont des biens immobiliers dont le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans, sans héritier, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession.

Dans un tel cas de figure, ces biens sont acquis de plein droit par la commune ou par l'EPCI-FP.

2) Cas spécifique :

Si la collectivité concernée se trouve dans un des quatre périmètres suivants : **grande opération d'urbanisme, opération de revitalisation du territoire, zone de revitalisation rurale, quartier prioritaire de la politique de la ville**, les biens sans maître peuvent être acquis de plein droit après un délai de 10 ans . Cette disposition est valable pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007. Pour les successions ouvertes antérieurement à cette date, le délai de 30 ans s'impose toujours (liste des communes non concernées par cette disposition en annexe).

Une délibération du conseil municipal ou de l'EPCI-FP est nécessaire pour incorporer un bien sans maître au domaine public. La prise de possession est constatée par un arrêté du maire ou du président de l'EPCI-FP affiché en mairie, et publié au fichier immobilier. Si l'assemblée délibérante refuse, ou si la délibération n'a pas lieu, le bien est transféré de plein droit à l'État, par arrêté préfectoral.

II) LES BIENS RÉPUTÉS SANS MAÎTRE

Il s'agit de biens qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties (TFPB ou TFPNB) n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans ou a été acquittée par un tiers.

Étapes de la procédure :

- 1) Avis obligatoire de la commission communale des impôts directs avant prise de l'arrêté communal,
- 2) Arrêté du maire ou du président de l'EPCI-FP constatant que l'immeuble satisfait aux conditions d'un bien réputé sans maître.
- 3) Affichage, publication, et notification de l'arrêté aux destinataires suivants : derniers domiciles et résidences du dernier propriétaire connu, habitant ou exploitant de l'immeuble, tiers qui aurait acquitté les taxes foncières, services de l'État (direction départementale des territoires de la Nièvre).
- 4) Délai de 6 mois à compter de la mesure de publicité la plus récente : si aucun propriétaire ne se présente dans ce délai, le bien est présumé sans maître.
- 5) Délibération de l'organe délibérant pour incorporer le bien dans le domaine de la commune ou de l'EPCI-FP. Il est très fortement recommandé de publier cette délibération au fichier immobilier (service de la publicité foncière) : cela permet d'assurer la publicité de l'acquisition,
- 6) Constat de l'incorporation par arrêté du maire ou du président de l'EPCI-FP, et transmission de cet arrêté aux services de l'État (direction départementale des territoires de la Nièvre).
- 7) A défaut de délibération prise dans un délai de 6 mois à compter de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'État. Le transfert du bien est alors constaté par un arrêté préfectoral ou un acte notarié.

Important : Pour ces biens réputés sans maître, la loi 3DS prévoit désormais que l'administration fiscale, soit la DDFIP de la Nièvre, peut déroger au secret fiscal en transmettant au maire ou président de l'EPCI-FP, à leur demande et sur communication des références cadastrales de la parcelle concernée, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition (division des missions foncières).

A noter que ces deux procédures s'appliquent désormais de la même façon aux biens sans maître bâtis et non bâtis.

Acteurs pouvant être impliqués dans les procédures de vérification : services du cadastre, publicité du cadastre, service de la publicité foncière, service des taxes foncières, registres d'état-civil, notaires, voisins. Il est recommandé d'impliquer les notaires pour évaluer le bien (en cas de restitution) et dans la rédaction des arrêtés d'incorporation.

Annexe : liste des communes non concernées par le point 2) cas spécifique
Challuy
Chevenon
Coulanges-lès-Nevers
Fourchambault
Garchizy
Germigny-sur-Loire
Gimouille
Guérigny
Magny-Cours
Marzy
Nevers
Parigny-les-Vaux
Pougues-les-Eaux
Saincaize-Meauce
Saint-Éloi
Saint-Martin-d'Heuille
Sauvigny-les-Bois
Sermoise-sur-Loire
Urzy
Varennes-Vauzelles

PROCEDURE DES BIENS SANS MAITRE OU PRESUMES SANS MAITRE

cf. articles L.1123-1 et suivants du CG3P

Procédure pour biens bâtis et non bâtis

BIENS SANS MAITRE

= propriétaire décédé depuis plus de 30 ans,
pas d'héritiers ou refus de succession

Acquisition de plein droit, commune ou EPCI-FP

Cas spécifique

GOU, ORT, ZRR, QPPV

(liste des communes non concernées par cette disposition en annexe)

Biens acquis de plein droit
dans un délai de 10 ans
pour les successions ouvertes
à compter du 1^{er} janvier 2007

- Délibération du conseil municipal ou de l'EPCI-FP nécessaire pour incorporer le bien sans maître au domaine public
- Prise de possession constatée par un arrêté affiché en mairie et publié au fichier immobilier
- **Si l'assemblée refuse / sans délibération, transfert du bien à l'État par arrêté préfectoral**

BIENS PRESUMES SANS MAITRE

= propriétaire inconnu, taxe foncière pas acquittée
depuis plus de 3 ans ou acquittée par un tiers

PROCEDURE

- 1) Avis de la commission des impôts directs
- 2) Constater par un **arrêté** (maire ou président d'EPCI) les conditions de bien réputé sans maître
- 3) Affichage, publication et notification de l'arrêté au domicile du dernier propriétaire connu, habitants, exploitants, tiers ayant acquitté la taxe foncière du bien et à la DDT
- 4) Sans présentation du propriétaire dans les 6 mois suivants la publicité de l'arrêté : bien présumé sans maître
- 5) Délibération du conseil municipal pour incorporer le bien dans le domaine public
 - Si l'incorporation est décidée, un arrêté du maire ou du président d'EPCI devra le constater et être transmis à la DDT
 - **Si l'assemblée refuse / sans délibération dans les 6 mois suivants la vacance présumée du bien, la propriété du bien est transférée à l'État par arrêté préfectoral ou acte notarié**

!! la DDFIP peut déroger au secret fiscal et transmettre au maire ou président d'EPCI les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition

Acteurs dans les procédures de vérification : services du cadastre, publicité du cadastre, publicité foncière, service de taxe foncière, registres d'état-civil, notaires, voisins
Notaires recommandés pour évaluer le bien (restitution) ou rédiger des arrêtés d'incorporation