



LES COMMUNES ET L'ACQUISITION DES BIENS SANS MAÎTRE

par Me Patrick ROULETTE

Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis
Membre du Conseil de l'Ordre

Dans le cadre des lois de décentralisation, le législateur a prévu de transférer aux communes, la possibilité de prendre possession d'un bien sans maître, c'est à dire sans propriétaire connu.

Le principe de transfert a été posé par l'article 147 de la Loi n° 2004-809 du 13 août 2004, ses modalités ayant été développées par une circulaire du 8 mars 2006.

Ces textes étaient visés dans le Code du Domaine de l'Etat et, depuis le 1^{er} juillet 2006, ils sont désormais développés dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, aux articles L 1123-1 et suivants.

Aux termes des ces articles, il a été transféré aux communes, une partie des droits anciennement dévolus à l'Etat afin de leur permettre d'acquérir gratuitement des biens immobiliers dont le propriétaire est inconnu ou sans succession connue.

1°) LA DEFINITION JURIDIQUE (ART L 1123-1)

« Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L. 1122-1 (successions sans héritier ou abandonnées) et qui :

1° Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;

2° 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. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. »

Le texte fixe précisément le cadre d'intervention et exclut donc les successions connues, même si elles ont été abandonnées, les biens concernés relevant encore d'une éventuelle transmission au bénéfice de l'Etat.

Sont en revanche concernés les biens dont le propriétaire est totalement inconnu ou décédé depuis plus de trente ans sans succession connue.

Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques renvoie alors, d'une part au Code Civil et, d'autre part à des modalités de mise en œuvre.

Les textes donnent ainsi compétence à la Commune pour tous les biens situés sur son territoire mais, cette possibilité de transfert disparaît si elle n'a pas été réalisée dans les délais prescrits par la Loi.

Examinons les modalités de mise en œuvre.

2°) LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE (ART L 1123-2 ET L 1123-3)

a) Pour les immeubles relevant d'une succession ouverte depuis 30 ans.

L'article 713 du Code Civil, modifié par la Loi du 13 août 2004 dispose :

« Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat si la commune renonce à exercer ses droits. »

Dans ce cas, conformément aux termes d'une circulaire du 8 mars 2006, il suffit pour procéder au transfert de propriété, que l'assemblée délibérante communale prenne une délibération autorisant l'acquisition par le Maire, d'un bien sans maître revenant de plein droit à la Commune.

Cette prise de possession est constatée par un procès-verbal affiché en Mairie et qui n'a pas besoin d'être publié au fichier immobilier.

b) pour les immeubles sans propriétaire connu :

L'article L 1123-3 dispose :

« L'acquisition des immeubles mentionnés au 2° de l'article L. 1123-1 est opérée selon les modalités suivantes.

Un arrêté du maire pris dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat constate que l'immeuble satisfait aux conditions mentionnées au 2° de l'article L. 1123-1. Il est procédé par les soins du maire à une publication et à un affichage de cet arrêté et, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu. Une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières. Cet arrêté est, dans tous les cas, notifié au représentant de l'Etat dans le département.

Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables lorsque les taxes foncières font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement conformément aux dispositions de l'article 1657 du code général des impôts.

Dans le cas où un propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées au deuxième alinéa, l'immeuble est présumé sans maître. La commune dans laquelle est

situé ce bien peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire.

A défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'Etat. Le transfert du bien dans le domaine de l'Etat est constaté par un acte administratif. »

Il résulte du texte que la prise de possession doit se dérouler en deux phases et, compte tenu de l'absence du décret qui devait être pris en Conseil d'Etat, le déroulement peut être le suivant :

1 -Lorsqu'un immeuble relève de ce texte (plus de propriétaire connu et contributions foncières non acquittées depuis 3 ans) la situation est constatée par un arrêté du Maire, pris après avis de la commission communale des impôts directs.

Cet arrêté doit faire l'objet d'une publication et d'un affichage, selon les modalités de l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il doit être notifié aux derniers domicile et résidence connus des propriétaires avec, le cas échéant, une notification à l'habitant ou exploitant de l'immeuble concerné.

Enfin, une notification de l'arrêté doit être effectuée au représentant de l'Etat dans le département.

2 – Si passé un délai de 6 mois, le propriétaire ne s'est pas fait connaître, l'immeuble est présumé sans maître et peut être acquis.

L'incorporation du bien présumé sans maître dans le domaine communal est décidée par une délibération du Conseil Municipal et constatée par arrêté du Maire.

ATTENTION, la délibération du Conseil Municipal doit être prise dans un délai de six mois, à compter de la date de l'arrêté ayant constaté que le bien était présumé sans maître.

A défaut la propriété du bien sera attribuée à l'Etat.

3°) CONCLUSION.

L'un des effets méconnus des diverses Loi de décentralisation réside dans cette possibilité désormais offerte aux Communes de pouvoir prendre possession de biens qualifiés de « sans maîtres ».

Cette possibilité permettra de résoudre dans certains endroits la problématique de biens à l'abandon, sans dépendre du fonctionnement parfois lourd de l'administration nationale.

Mais, compte tenu de cette nouvelle législation, la commune doit reprendre à sa charge les obligations anciennement dévolues à la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID).

Sauf pour les biens relevant d'une succession ouverte depuis 30 ans, elle a en effet la charge de l'instruction compétente du dossier et respecter des règles de forme parfois draconiennes.

Pour les biens qui avaient déjà été identifiés et enquêtés par la DNID, sous réserve d'une actualisation de la situation, ils peuvent faire l'objet d'un arrêté immédiat de prise de possession en application des dispositions de l'article L 1123-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Pour les autres, il appartiendra à la Commune de mettre en œuvre les moyens lui permettant d'identifier les biens concernés.

Mais au delà des modalités de prise en charge de cette nouvelle compétence, ces nouvelles dispositions renforcent les pouvoirs d'intervention de la Commune, en matière d'habitation ;

En effet, compte tenu des modalités d'acquisition – à titre gratuit - ces prises de possession peuvent être un moyen de mettre en œuvre sur la commune, une politique spécifique en matière d'habitat diffus.

Ainsi, la prise de possession de terrains vides ou d'immeubles vacants seraient l'occasion de la construction d'habitats de type HQE, dans des conditions financières permettant, soit une mise en location dans le cadre du logement social, soit une proposition de mise à la vente avec des tarifs extrêmement attractifs compte tenu de l'absence d'incidence du coût du foncier.

La Loi a donc offert aux Communes un outil exceptionnel de développement de l'Habitat Urbain, il appartient désormais à celles-ci d'en tirer toutes les conséquences.

Janvier 2008

Patrick ROULETTE

Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis

Membre du Conseil de l'Ordre