

Fiche de synthèse

BIENS SANS MAÎTRE

Définition des biens sans maître

L'article L 1123-1 du CG3P figure ici dans sa version issue de l'évolution apportée par la loi 3DS

Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de [l'article L. 1122-1](#) et qui :

1° Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme ou d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, dans une zone de revitalisation rurale au sens de l'article 1465 A du code général des impôts ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ; la présente phrase ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription ;

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 ;

3° (Abrogé).

*Conformément au IV de l'article 98 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, le 1° du présent article est applicable, dès l'entrée en vigueur de ladite loi, aux **successions ouvertes à compter du 1er janvier 2007 et non encore partagées.***

Les changements significatifs apportés par les articles 98 et 99 de la loi 3DS, portent sur le délai d'acquisition, la procédure d'acquisition et le transfert aux conservatoires d'espaces naturels.

Acquisition des biens sans maîtres : successions ouvertes depuis plus de 30 ans et pour lesquelles aucun successible ne s'est présenté

Ces biens sont acquis de plein droit par la commune ou l'EPCI FP.

Le décès doit être établi avec certitude pour que la commune/l'EPCI puisse faire valoir ses droits à l'égard du bien concerné.

Le code précise que ces biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés (article L 1123-2 du CGPPP et 713 du code civil).

Le principe est celui de l'acquisition de plein droit par la commune.

Aucune formalité particulière n'est exigée, mais afin d'éviter toute difficulté ultérieure, il paraît prudent que la collectivité prenne une délibération autorisant le maire à procéder à l'acquisition. La prise de possession est en outre formalisée par un procès verbal établi par le maire, précisant le bien

concerné et qui sera affiché en mairie. A défaut, le bien entrerait dans le domaine communal sans qu'aucun acte juridique ne le constate.

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

Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit, selon les cas précisés aux 1° et 2° de l'article 713 du code civil, au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, au conservatoire régional d'espaces naturels ou à l'État.

Les modalités d'acquisition des biens présumés sans maître : désormais une seule procédure d'acquisition au titre du 2° de l'article L 1123-1 (biens bâtis ou non bâtis), à l'initiative de la collectivité (L1123-3)

I. - L'acquisition des immeubles mentionnés au 2° de [l'article L. 1123-1](#) est opérée selon les modalités suivantes.

Un arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre 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 ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre 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 du présent I 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 du présent I, l'immeuble est présumé sans maître. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut, par délibération de son organe délibérant, l'incorporer dans son domaine. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

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. Toutefois, lorsque le bien est situé dans l'une des zones définies à l'article [L. 322-1](#) du code de l'environnement, la propriété est transférée au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de l'article [L. 414-11](#) du même code lorsqu'il en fait la demande. Lorsque le bien est situé en dehors de ces zones, la propriété peut également être transférée, après accord du représentant de l'Etat dans la région, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre du même article L. 414-11 lorsqu'il en fait la demande. Le transfert du bien est constaté par un acte administratif ou notarié.

Les bois et forêts acquis dans les conditions prévues au présent article sont soumis au régime forestier prévu à l'article L. 211-1 du code forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de

l'incorporation au domaine communal ou du transfert dans le domaine de l'Etat. Au cours de cette période, il peut être procédé à toute opération foncière.

II. - L'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition prévue au I du présent article.

N B : Lorsqu'un bien est acquis par une commune, il relève au moment de son acquisition du domaine privé de celle-ci. Ce n'est que si un bien remplit les conditions fixées par les articles L2111-1 et L2111-2 du CGPPP pour faire partie du domaine public, qu'il relève effectivement du domaine public communal, même en l'absence d'acte formel de classement » (réponse ministérielle au Sénat n° 16103 du 08/03/2012).

La restitution des biens sans maître (L 2222-20 du CG3P)

Lorsque la propriété d'un immeuble a été transférée ou attribuée, dans les conditions fixées aux articles L. 1123-3 et L. 1123-4, à une commune, à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou, à défaut, à l'Etat, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de l'article L. 414-11 du code de l'environnement, le propriétaire ou ses ayants droit sont en droit d'en exiger la restitution. Il en est de même lorsque, en application du 1° de l'article L. 1123-1 du présent code et de l'article 713 du code civil, la propriété d'un bien a été transférée aux personnes publiques mentionnées à la première phrase du présent alinéa moins de trente ans après l'ouverture de la succession.

Toutefois, il ne peut être fait droit à cette demande si le bien a été aliéné ou utilisé d'une manière s'opposant à cette restitution. Ils ne peuvent, dans ce cas, obtenir de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, de l'Etat, du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou du conservatoire régional d'espaces naturels agréé que le paiement d'une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation ou, le cas échéant, du procès-verbal constatant la remise effective de l'immeuble au service ou à l'établissement public utilisateur.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La restitution de l'immeuble, ou à défaut, le paiement de l'indemnité, est subordonné au paiement par le propriétaire ou ses ayants droit du montant des charges qu'ils ont éludées, apprécié depuis le point de départ du délai de trois ans mentionné aux 2° et 3° de l'article L. 1123-1 du présent code pour les immeubles mentionnés aux mêmes 2° et 3°, ainsi que du montant des dépenses nécessaires à la conservation du bien engagées par la commune, par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, par l'Etat, par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou par le conservatoire régional d'espaces naturels agréé.

ANNEXE – PRESENTATION DU DISPOSITIF

