

Biens vacants et sans maitre, biens en état d'abandon manifeste

*Comment récupérer du foncier pas
cher et lutter contre vacance et
friches urbaines*

Biens vacants et sans maître

- Sont concernés les biens immobiliers sans maître et vacants :
 - soit issus d'une succession d'un propriétaire non connu, disparu ou décédé depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté (CGPPP : L. 1123-1 /1° et art 713 du code civil) ;
 - soit de propriétaires non connus et pour les immeubles desquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées (CGPPP : L. 1123-1 /2°).
- La procédure est conduite par le maire au profit de la commune. Par délibération, la commune peut renoncer à ses droits au profit de l'EPCI (loi ALUR – art 713 nouveau du CC)
- La procédure d'incorporation diffère :
 - selon qu'il s'agit d'un bien relevant d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans (incorporation de plein droit)
 - ou d'un bien dont le propriétaire n'est pas connu et pour lequel les taxes foncières n'ont pas été réglées depuis plus de 3 ans. Une procédure contradictoire est à respecter.

Sources : *(Circulaire du 8 mars 2006 / Ministère de l'Intérieur / DGCL / Ministère des Finances / DGI)*

suite

- Dans les 2 cas, le conseil municipal ou bien le conseil de l'EPCI, délibère pour incorporer le bien présumé sans maître dans le domaine considéré. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI.
- En cas de renonciation de la commune ou de l'EPCI à exercer son droit, l'information doit être faite par courrier à la préfecture. La propriété sera alors attribuée à l'Etat, et le transfert sera constaté par arrêté préfectoral. Le transfert de biens littoraux l'est au Conservatoire du littoral.

Successions vacantes ou en déshérence

Les successions ci-après sont de la compétence de l'Etat

- **Les successions vacantes (Code civil : 809-1, 810 à 810-12)**

Sont celles dont le propriétaire est décédé depuis moins de 30 ans, ou dont les héritiers ont renoncé à la succession pendant la même période.

Le Juge (TGI) est saisi par toute personne intéressée, ou le parquet, par simple requête, pour que soit désigné le service des Domaines comme curateur.

Le curateur établit un inventaire du passif et des actifs de la succession, règle les créances et procède à l'apurement du passif, y compris par vente du bien.

- **Les successions en déshérence (Code civil : 811)**

Sont celles qui consistent en l'universalité des biens de la personne décédée, et pour laquelle il n'y a pas d'héritiers, et ce, quelle que soit la date du décès.

L'Etat doit en demander l'envoi en possession au TGI.

Une fois effectuée la gestion de la succession, celle-ci est liquidée par envoi en possession autorisé par le TGI. Le service des Domaines procède à l'inventaire de la succession (Code civil : 809-2).

Observation : dans tous les cas où les Domaines vendent, normalement aux enchères, la commune peut en demander l'acquisition pour un projet précis, d'utilité sociale, délibéré par le conseil municipal

Les biens en état manifeste d'abandon - art L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT

- Sont concernés les immeubles, les parties d'immeubles, les voies privées assorties d'une servitude de passage public, les installations et les terrains qui ne sont manifestement plus entretenus. Un lot de copropriété entre dans le champs.
- La commune/EPCI peut recourir à cette procédure lorsque les immeubles visés sont situés à l'intérieur de son périmètre d'agglomération. La procédure est conduite par le maire à la demande du conseil municipal, selon une procédure contradictoire;
- Les biens concernés ne sont pas nécessairement vacants et le ou les propriétaires peuvent être connus ...peuvent être bâtis ou non bâtis...
- Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Procédure

- **Le constat de l'état d'abandon manifeste : procès-verbal provisoire**
 - Recherche des propriétaires du bien identifié
 - Constat par procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste de la parcelle
 - Le PV doit indiquer la nature des désordres et définir les travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon
 - Est publié et affiché en mairie (3 mois minimum)
 - Notifié au dernier propriétaire connu
 - Reproduit les termes des art L. 2243-1 à L. 2243-4
- La recherche des propriétaires s'effectue au fichier immobilier ou au livre foncier;

Procédure (suite)

Procès-verbal définitif

- A l'issue d'un délai de 3 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité, le maire constate par un PV définitif, l'état d'abandon manifeste de la parcelle. Ce document est tenu à la disposition du public.
- Le conseil municipal décide de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation, au profit de la commune, d'un concessionnaire d'aménagement; projet de rénovation, restauration, aménagement, d'intérêt public.

Suspension de la procédure :

- Si les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon, pendant le délai de 3 mois.
- S'ils s'engagent par convention (*formalisme obligatoire*) à effectuer les travaux propres à mettre fin à l'état d'abandon dans un délai déterminé.
- La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai de six mois visé ci-dessus, soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés (CGCT : L. 224-3-3).

L'expropriation -(L.2243-3 du CGCT)

- Les modalités de l'expropriation ont été simplifiées et alignées sur celles de la loi Vivien par l'article 16 de la Loi Letchimy
- Le conseil municipal saisi par le maire décide de poursuivre la phase d'expropriation pour : construction ou la réhabilitation de logements ou tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.
- Dossier présentant le projet simplifié, l'évaluation sommaire de son coût, mis à la disposition du public (1 mois)
- Sur demande du maire ou non engagement de poursuite de celui-ci, suite à la déclaration d'abandon manifeste, ce dossier peut être constitué par le président de l'EPCI ou par celui du Conseil Territorial
- Arrêté du préfet :
 - Déclare d'utilité publique le projet
 - Déclare cessibles les immeubles concernés ;
 - fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires (évaluation par le service des domaines)
 - fixe la date de prise de possession après paiement (ou, à défaut, consignation) de l'indemnité provisionnelle
- Publicité
- Suite de la procédure (phase judiciaire)