

# **Biens vacants et sans maitre, successions vacantes**

*Comment récupérer du foncier et  
lutter contre la vacance et les friches  
urbaines ....*

# Biens vacants et sans maitre

- Le régime des biens vacants et sans maitre ainsi que celui des successions vacantes ou en déshérence sont de très anciens textes, codifiés aujourd'hui au code général de la propriété des personnes publiques (dit CG3P) et au code civil.
- Les principes en sont que :
  - Les biens déclarés sans maitre peuvent être intégrés dans le domaine des communes, après une procédure figurant au CG3P
  - Les successions vacantes ou en déshérence sont dévolues à l'Etat. (*Code civil : art 809-1, 810 à 810-12*)
- Le régime juridique des biens vacants et sans maitre a été modifié par la loi dite 3Ds du 21 février 2022, qui a introduit des novations pour faciliter la dévolution des biens vacants aux collectivités, notamment en leur ouvrant la dévolution de certaines successions vacantes, dans les périmètres opérationnels inclus dans les nouvelles modalités de l'intervention publique.

# Définitions

- 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) ;
    - Délai ramené à **dix ans** lorsque le bien se trouve situé soit :
      - Périmètre des GOU
      - Périmètres des ORT
      - Périmètres des quartiers de politique de la ville
      - Zones de revitalisation rurale
- ***Et pour les seules successions ouvertes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007***
  - soit de propriétaires non connus et pour les immeubles desquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées (CG3P : L. 1123-1 /2° et L1123-3 , ou l'ont été par un tiers : « présomption de bien sans maître »
- 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 code civil)

# Procédures d'intégration dans le domaine communal

- Pour les cas visés au 1°) du L1123-1 du CG3P, c'est-à-dire les biens sans maître proprement dits
  - L'incorporation au domaine (privé) de la commune se fait sans formalité particulière
  - Le maire constate par arrêté le bien sans maître, celui-ci revenant de droit à la commune
  - Le bien est publié au fichier immobilier à l'initiative du maire
- Le délai de 30 ans figurant dans la loi est ramené à 10 ans dans certaines opérations, disposition applicable aux seules **successions ouvertes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007**
- *Dans tous les cas, prendre contact avec le service « Domaine » de la DDFIP pour s'assurer que le bien n'est pas une succession vacante ...*

# Procédure pour les biens « présumés sans maitre »

- Dans le cas des biens vacants et sans maitre, visés aux L1123-1 (2°) et au L1123-3, le maire (ou le président de l'EPCI) :
  - Par arrêté constate que l'immeuble satisfait aux conditions mentionnées au 2° de l'article L.1123-1 (*non paiement des taxes foncières*)
  - Après avis de la commission communale des impôts directs
  - Publie et affiche cet arrêté; le notifie au dernier propriétaire connu –
  - Le notifie au préfet de département
- Dans le délai de 6 mois, faute pour le propriétaire de s'être fait connaître, le bien est présumé sans maitre
- Le conseil municipal ou le conseil de l'EPCI, délibère pour incorporer le bien présumé sans maitre 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, information doit être faite par courrier 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.*