

Les successions vacantes et successions en déshérence

Nombre de services de l'Etat et de services de villes sont confrontés, en insalubrité comme en péril/insécurité, à des situations d'immeubles en indivisions successorales non réglées, en succession en déshérence ou vacantes, alors qu'il faut agir, notamment faire des travaux, voire régler correctement le statut des occupants.

En effet, suite à un décès, les héritiers deviennent propriétaires indivis des biens et notamment des biens immobiliers jusqu'au partage éventuel.

A la suite du décès, il appartient donc aux héritiers d'effectuer une déclaration de succession auprès des services fiscaux (DDFIP) dans le délai de six mois à compter du décès, afin, au moins de régler les droits de succession, lorsqu'ils sont exigibles. Les partages ont lieu indépendamment de cette déclaration et du règlement de ces frais, ce qui explique que, lorsque les parts des héritiers sont inférieures au seuil des frais de succession, certains partages ne sont pas effectués. Certains héritiers sont négligents ou absents, partis sans laisser d'adresse, laissent le bien de fait à un co-héritier sans acte de partage et donc sans mention au fichier immobilier des propriétaires actuels, identifiés et vivants des biens.

Enfin, les héritiers peuvent renoncer à l'héritage, cas fréquent lorsque la succession laisse apparaître un passif.

Un notaire est généralement et normalement désigné et chargé des formalités de règlement des successions.

Le rôle du notaire est cependant limité au conseil des héritiers et à l'accomplissement des formalités dont il a été chargé, le cas échéant. Le notaire n'est pas mandataire de la succession.

Il lui appartient d'informer l'administration qui le solliciterait sur l'état de la succession, de sorte qu'elle puisse entreprendre les démarches utiles à l'égard des héritiers, ou à défaut, en vue de la désignation d'un curateur.

En cas de manquement à son obligation de diligence et de conseil, le notaire pourrait engager sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du code civil.

Dans des situations de successions en déshérence, il peut ne pas y avoir de notaire désigné et pas d'héritiers connus ou diligents.

Rappelons que ces situations de successions vacantes, ou en déshérence, ne bloquent pas l'instruction de procédures de péril/insécurité ou d'insalubrité, ni la signature des arrêtés ni leur publicité : les textes prévoient que faute de pouvoir notifier les arrêtés ou mises en demeure aux propriétaires figurant au fichier immobilier, l'affichage de ces actes sur la façade de l'immeuble et en mairie sécurise la procédure. De même, la publication des arrêtés au fichier immobilier est effectuée au nom du propriétaire figurant audit fichier, nonobstant le fait qu'il soit décédé.

Cependant lorsqu'il faut procéder aux travaux d'office, il est indispensable d'avoir un interlocuteur représentant la propriété. De même, après travaux, faut-il parfois régler la situation du locataire pouvant être dans les lieux (bailleur décédé, héritiers « apparents » ...) encaisser les loyers.

Les éléments ci-après, aimablement fournis (au PNLHI en 2008) par la Direction générale des finances publiques (DGFIP), éclairent la marche à suivre dans de tels cas.

Il faut d'abord distinguer les situations selon le cas où la succession est ouverte **avant le 1^{er} janvier 2007** (décès antérieurs à cette date) et où la succession est ouverte **après cette date** (décès postérieurs à cette date) car les procédures ont été réformées par une loi du 23 juin 2006 avec effets au 1^{er} janvier 2007.

Note mise à jour suite à une version 2008, en liaison avec le bureau chargé des missions domaniales/ Service France Domaine/ Direction générale des finances publiques

Avant la réforme de 2006, on distinguait les successions non réclamées, des successions vacantes et cette distinction s'applique toujours aux successions ouvertes **avant le 1^{er} janvier 2007** (décès antérieurs à cette date), régies par la loi du 20 nov. 1940 et l'arrêté du 2 novembre 1971.

Pour les successions ouvertes après le 1^{er} janvier 2007, on ne connaît plus que des successions vacantes, régies par les articles 809 et suivants du code civil.

Les développements suivants s'appliquent aux successions ouvertes après le 1^{er} janvier 2007.

L'article 809 dispose qu'est vacante une succession où ne s'est présentée personne pour réclamer la succession et qu'il n'y a pas d'héritier connu ; lorsque tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ; et lorsque, après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté, de manière tacite ou expresse.

Dans tous les cas où les services de l'Etat ou de villes sont confrontés à des situations de ce type, il leur est vivement conseillé de prendre contact, préalablement, directement avec le service du Domaine de la DDFIP du département.

Dans tous les cas où les services de l'Etat ou de villes ont à mettre en œuvre ces procédures le processus passe par une ordonnance sur requête qui est faite auprès du président du TJ , lequel statue sur requête, et désigne alors le service du Domaine comme curateur de la succession. L'interlocuteur de l'administration est alors le service du Domaine.

L'article 809-1 du code civil prévoit, en effet, que toute personne intéressée peut saisir le juge : héritier, maire, créancier, procureur.

Le maire doit saisir le juge du TJ, soit via un avocat (procédure à titre onéreux), soit via le Procureur (et c'est alors gratuit) sachant que depuis la loi du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice article 5¹ les collectivités publiques ne sont plus tenues à l'obligation de représentation par avocat .

C'est le service du Domaine qui assure la curatelle de la succession. Celui-ci agit dans le cadre d'un mandat de justice.

Ce service, en tant que curateur, est tenu de faire l'inventaire de l'actif et du passif, de consigner les sommes, de procéder aux actes conservatoires, ainsi qu'à la vente de l'actif pour régler les créanciers dans l'ordre des privilèges et apurer le passif.

Règle importante: l'Etat, en tant que curateur, ne pourra jamais être conduit à payer les créanciers au-delà de l'actif figurant dans la succession.

En fin de gestion, en présence d'un actif, le service du Domaine consigne les fonds et rend compte de sa gestion au juge.

A ce stade, et en présence de ce reliquat d'actif, le solde de la succession qui était vacante, pourra être appréhendée par l'Etat au titre des successions en déshérence.

Ainsi une commune créancière après avoir réalisé des travaux d'office, procédé à un hébergement, sur un immeuble dont le propriétaire est décédé, dont les héritiers sont inconnus, où ont renoncé à la succession, peut saisir le président du TJ pour faire désigner le service du domaine comme curateur aux fins de préserver et de recouvrer, le cas échéant, sa créance. Cela permet, par

¹ « Sous réserve des dispositions particulières, l'Etat, les régions, les départements, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration." .Disposition applicable de façon générale suivant l'avis de la Cour de cassation du 18 février 2021

exemple, le versement des loyers, à nouveau dus, aux Domaines pour abonder l'actif de la succession et honorer le titre de perception émis (y compris faire jouer l'avis – ou l'opposition -à tiers détenteur, qui permet à l'administration publique créancière de percevoir à ce titre directement ces loyers pour se faire rembourser la créance publique).

Par ailleurs la collectivité publique créancière fait inscrire son hypothèque légale spéciale sur le bien au nom du propriétaire figurant au fichier des hypothèques.

Régime des successions ouvertes avant le 1^{er} janvier 2007

S'appliquent à ces successions un régime particulier, en application d'une [du 20 novembre. 1940 et de l'arrêté du 2 novembre 1971.](#)

On distingue :

Les successions non réclamées :

- 1) avant l'expiration des délais impartis pour faire inventaire et pour délibérer² :
 - il n'existe pas d'héritier connu,
 - les héritiers connus ont renoncé à la succession,
 - les héritiers connus restent dans l'inaction ;
- 2) après l'expiration des 3 mois et 40 jours, il ne se présente personne pour réclamer la succession, même s'il existe des héritiers qui restent dans l'inaction.

Source : article 1^{er} de l'arrêté du 2 nov 1971

Les successions vacantes :

- il n'y a pas d'héritiers connus ;
les héritiers connus ont renoncé à la succession ;
- après l'expiration des délais pour faire inventaire et pour délibérer², il ne se présente personne qui réclame une succession.

Source : ancien article 811 du code civil

Dans les 2 cas, le service des Domaines a le monopole de l'administration (successions non réclamées) ou de la curatelle (successions vacantes). Dans les 2 cas, le juge du lieu d'ouverture de la succession est saisi par requête, émanant des personnes intéressées, du service du Domaine, de la réquisition du ministère public (arrêté du 2 nov 1971). Dans les 2 cas, le service des Domaines procède à un inventaire.

REMARQUES

Il est souvent difficile de déterminer les biens « sans maître », des biens relevant d'une succession vacante ou d'un bien issu d'une succession appréhendée par l'Etat au titre de la déshérence.

En effet les biens qui n'ont pas de maître relèvent aujourd'hui des communes et non de l'Etat.

« Les biens vacants et sans maître », au sens de [l'article 713 du code civil](#), issu de l'article 147 de la Loi du 13 août 2004 « libertés et responsabilités locales » qui reviennent aux communes, ne sont reconnus comme tels que pour autant qu'ils ne constituent pas des successions vacantes,

² 3 mois et 40 jours

lesquelles reviennent à l'Etat (en application de [l'art 539 du code civil](#)).³ (soit après une période de 30 ans).

En premier lieu, le bien sans maître est un bien "isolé" à la différence d'un bien inclus dans une succession qui constitue une universalité (avec un actif et un passif).

Il convient donc de se référer aux dispositions [de l'article L.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques](#) qui définit les biens sans maître :

"Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L.1122-1 du code général de la propriété des personnes publiques (cette disposition vise les successions en déshérence) 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 ans⁴ 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 (immeubles individualisé hors d'une succession) 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..."

Lorsqu'un bien est reconnu comme un bien n'ayant pas de maître, les procédures d'appréhension du bien par la commune devront s'opérer dans les conditions prévues aux articles [L.1123-2 et L.1123-3](#), [R 1123-1](#) et [R1123-2](#) du code général de la propriété des personnes publiques.

Le tableau ci-joint fourni par la DGFIP/ service France Domaine ([Tableau successions](#)) donne toutes les indications utiles sur l'essentiel des mécanismes ouverts pour les successions vacantes
(dispositifs inchangés)

³ "Les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'Etat."

⁴ La note d'information du ministère de l'Intérieur /DGCL de 2022 indique que cette disposition ne s'applique qu'aux successions ouvertes après le 1^{er} janvier 2007...mais rien n'est précisé dans les textes...