



Zoom sur...

Les biens en déshérence

Ne sont pas concernés les biens issus des successions dites "en déshérence": les biens immobiliers individualisés des personnes qui sont **décédées depuis moins de 30 ans**, sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession, ou les successions abandonnées (Réf. Code civil: 539 et 768; Code général de la propriété des personnes publiques L. 1122-1).

La procédure applicable est celle de l'envoi en possession de cette succession. A la différence des biens sans maître, ces biens immobiliers appartiennent à l'Etat.

Au-delà de cette période de trente ans, ces biens peuvent être acquis par la commune.

Notion de bien sans maître
Code civil art.713 / CGPPP: L.1123-1 et suivants / circulaire du 8/3/06.

Notion de bien présumé sans maître art. L.27 bis du code du domaine de l'Etat.

Notion de bien abandonné
CGCT: L.2243-1 à L.2243-4

Les outils du Maire

Biens vacants et sans maître

Des bâtiments inhabités, des terrains laissés à l'abandon par leurs propriétaires constituent des obstacles à toute politique d'urbanisme, ou dégradent un cœur de village. Comment le maire peut-il appréhender les propriétés privées abandonnées ?

Les biens concernés

"Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés". Si la commune renonce à exercer ce droit, l'Etat en devient propriétaire (Art.147 de la loi "libertés et responsabilités locales" du 13 août 2004).

Suivant que le propriétaire est connu ou non, deux notions à distinguer.

Les biens vacants et sans maître sont des biens immobiliers vacants, dont le propriétaire est:

- **soit inconnu ou disparu** sans qu'il soit possible d'apporter la preuve qu'il est décédé ou qu'il n'existe pas des ayants droit à la propriété de son patrimoine et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans (notion de "biens présumés sans maître").

- **soit décédé depuis plus de 30 ans** sans avoir laissé de représentant et dont les biens ne sont devenus la propriété d'aucune autre personne (notion de "biens sans maître").

Ne pas confondre avec les biens issus des successions dites "en déshérence".

Comment acquérir ces biens ?

L'acquisition est conduite par le maire au profit de la commune

L'enquête préalable

Pour s'assurer qu'un bien est sans maître, le maire s'informe: au cadastre de la publicité foncière, sur les taxes foncières, auprès des notaires, du service des domaines ou encore consulte les registres d'état civil et effectue des enquêtes de voisinage pour être sûr que le bien ne revient pas à l'Etat.

2 modes d'acquisition

- Cas des biens sans maître proprement dit (propriétaire décédé depuis plus de 30 ans): procédure d'acquisition de plein droit par délibération du conseil municipal (prise de possession constatée par procès-verbal affiché en mairie).
- Cas des biens présumés sans maître (propriétaire non identifié): procédure en 2 phases.

Phase 1: constater par arrêté du maire que le bien est présumé sans maître ou vacant, après avis de la commission communale des impôts directs.

L'arrêté doit être publié et affiché selon les modalités classiques de l'art. L. 2121-1 du CGCT, notifié aux derniers domiciles et résidence connus du propriétaire, le cas échéant, à l'habitant ou exploitant de l'immeuble puis au préfet.

Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois, à compter de la date de la dernière mesure de publicité, le bien est présumé sans maître et peut être acquis par la commune.

Phase 2: incorporer le bien présumé sans maître dans le domaine communal par délibération du conseil municipal dans un délai de 6 mois. Cette incorporation est constatée par un deuxième arrêté du maire. Faute d'une délibération dans ce délai, le bien est transféré automatiquement à l'Etat.

Me contacter au Sénat

Sénat - 15 rue de Vaugirard - 75291 PARIS
Tél.: 01 42 34 30 62 - Fax: 01 42 34 41 95
Mail: d.dubois@senat.fr



Me contacter à Amiens

Daniel Dubois - BP 80027 - 80081 Amiens Cedex 2
Tél/Fax: 03 22 72 59 77
Mail: senateur@danieldubois.info

Les outils du maire

Biens abandonnés

Les biens en état manifeste d'abandon sont des biens immobiliers qui ne sont plus entretenus. Le propriétaire peut être connu ou non, et le bien peut être vacant ou non.

Le maire engage la procédure dite "de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste", suivie d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Les biens concernés

Les immeubles, parties d'immeubles, installa-

tions et terrains sans occupant à titre habituel qui ne sont manifestement plus entretenus.

A noter: cette procédure s'applique aussi, depuis 2006, pour les voies privées assorties d'une servitude de passage public.

Comment acquérir ces biens ?

L'expropriation au profit de la commune d'un bien en état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie que pour la construction de logements, ou pour tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

Phase 1 : constatation

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après avoir procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal détermine la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon. Il fait l'objet de mesures d'affichage (3 mois), de publicité et de notifications.

procès-verbal l'état d'abandon manifeste de la parcelle qui est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide, s'il y a lieu, de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune.

Phase 3 : expropriation

(CGCT : L.2243.3 modifié par l'article 16 de la loi du 23 juin 2011).

La loi "Letchimy" du 23 juin 2011 simplifie et accélère la procédure d'expropriation de ces biens.

Le conseil municipal saisi par le maire décide de poursuivre la phase d'expropriation. Elle doit être engagée au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement. Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis à la disposition du public qui peut formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.



Phase 2 : déclaration d'abandon manifeste

A l'issue d'un délai de six mois à compter de l'exécution de ces mesures de publicité et des notifications, le maire constate par un

savoir

L'expropriation (suite)

Le préfet prend par arrêté, au vu du dossier et des observations du public, les décisions suivantes (par dérogation aux dispositions du Code de l'expropriation) :

- **il déclare l'utilité publique** du projet et détermine la liste des immeubles et des parcelles concernés ;

- **il déclare cessibles** les immeubles et parcelles concernés ;

- **il fixe le montant** de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers, celle-ci ne pouvant être inférieure, à l'évaluation effectuée par le service des domaines ;

- **il fixe la date** à laquelle il peut être pris possession après paiement (ou, à défaut, consignation de l'indemnité provisionnelle). Cette date ne peut intervenir moins de deux mois après la publication de l'arrêté déclarant l'utilité publique.

L'arrêté du préfet est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation du bien. Il est notifié aux propriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.

L'ordonnance d'expropriation (ou la cession amiable) produit les effets prévus par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : elle éteint notamment tous droits réels ou personnels sur les immeubles expropriés. De même, les modalités de transfert de propriétés des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont réglées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

RESEC Amiens © octobre 2012 - RCS 383 687 217 - photo CG80

Me contacter au Sénat

Sénat - 15 rue de Vaugirard - 75291 PARIS
Tél.: 01 42 34 30 62 - Fax: 01 42 34 41 95 Mail: d.dubois@senat.fr



Me contacter à Amiens

Daniel Dubois - BP 80027 - 80081 Amiens Cedex 2
Tél/Fax: 03 22 72 59 77 - Mail: senateur@danieldubois.info