



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L' AISNE

SECRETARIAT GÉNÉRAL  
DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES ET DES AFFAIRES JURIDIQUES  
BUREAU DE LA LÉGALITÉ ET DE L'INTERCOMMUNALITÉ

Laon, le 13 JUIL. 2016

Courriel : [pref-bureau-legalite@aisne.gouv.fr](mailto:pref-bureau-legalite@aisne.gouv.fr)

**Le Préfet de l'Aisne**  
à

Monsieur le Président du conseil départemental de l'Aisne  
Mesdames et Messieurs les Présidents d'établissements publics  
de coopération intercommunale  
Mesdames et Messieurs les maires

Circulaire n° 2016-31

**En communication**

Messieurs les Sous-Préfets d'arrondissement

**OBJET :** Rappel du régime juridique des biens sans maître.

Suite aux évolutions législatives intervenues en 2014 en matière de biens sans maître, la présente circulaire a pour objet d'informer les communes et établissements publics de coopération intercommunale sur leur procédure d'acquisition qui a été fortement remaniée, rendant ainsi caduque ma circulaire n°2006-18 du 30 mars 2006.

Les biens sans maître sont des immeubles, c'est-à-dire des parcelles bâties ou non bâties, dont les propriétaires ne peuvent être identifiés.

Suite aux récentes évolutions législatives intervenues en 2014 en matière de bien sans maître, il convient de faire un point sur leur procédure d'acquisition qui a été fortement remaniée, rendant ainsi caduque ma circulaire du 30 mars 2006.

Dorénavant, une commune sur le territoire duquel est situé un bien sans maître, peut s'en porter acquéreur, en application des dispositions des articles L.1123-1 à L.1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et de l'article 713 du code civil.

L'article 152 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié le régime des biens sans maître pour permettre dorénavant aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) d'acquérir des biens sans maître.

Par ailleurs, si l'article L.1123-1 du CG3P distinguait auparavant le cas des biens sans maître stricto-sensu, c'est-à-dire ceux qui « font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté », de ceux pour lesquels il n'existait pas de propriétaire connu et pour lesquels la taxe foncière n'avait pas été acquittée, désormais, ce texte énumère trois cas dans lesquels un bien est considéré sans maître.

Enfin, l'article 72 de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a modifié la procédure d'acquisition des biens sans maître en distinguant les immeubles bâtis et les immeubles non bâtis.

## 1 - L'ACQUISITION DES BIENS SANS MAÎTRE PAR LES EPCI

Les biens sans maître reviennent en principe à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés et tombent dans le domaine privé communal.

Cependant, en procédant à la modification de l'article 713 du code civil par la loi ALUR, le législateur a permis aux EPCI d'acquérir des biens sans maître après accord de la commune.

En effet, l'article 713 du code civil dispose désormais que : *« 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. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ».*

## 2 - MODALITÉS D'ACQUISITION DES BIENS SANS MAÎTRE

Depuis l'entrée en vigueur de la loi pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, les modalités d'acquisition des immeubles bâtis et non bâtis ont évolué.

### 2 – a Trois types de biens sans maître

L'article L.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques considère *« 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 ;*

*2° Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription ;*

*3° Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. Le présent 3° ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. »*

Dans chacun de ces trois cas, la procédure doit impérativement débiter par une enquête auprès des services du cadastre, de la publicité foncière, de l'état civil, et des impôts.

C'est au terme de ces différentes recherches que la commune ou l'EPCI pourra déterminer à quel cas de figure correspond le bien convoité et quelle procédure il convient ainsi de mettre en œuvre.

Les schémas d'acquisition des trois types de biens sans maîtres sont présentés en annexe <sup>1</sup> de la présente circulaire

### 2 – b Les biens issus d'une succession ouverte depuis plus de trente ans

Une délibération du conseil municipal autorisant le maire à procéder à leur acquisition est nécessaire.

La prise de possession est ensuite formalisée par un procès-verbal établi par le maire précisant le bien concerné et affiché à la mairie.

Si la commune renonce 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, la même procédure est applicable à ce dernier (délibération de l'assemblée délibérante et PV établi par le président).

<sup>1</sup> Annexe n°1 : schéma d'acquisition des biens issus d'une succession ouverte depuis plus de trente ans

Annexe n°2 : schéma d'acquisition des biens sans maître bâtis

Annexe n°3 : schéma d'acquisition des biens sans maître non bâtis

## 2 – c *Les immeubles bâtis*

Avant toute chose, le maire ou le président de l'EPCI doit vérifier que le bien concerné n'a pas de propriétaire. Pour ce faire, il doit procéder à des recherches auprès des différents services concernés tels que le cadastre, la conservation des hypothèques, les services de recouvrement de la taxe foncière. En cas de contestation, la commune ou l'EPCI doit pouvoir apporter la preuve qu'elle a procédé à une enquête.

Les modalités de l'acquisition des immeubles bâtis, pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas encore été acquittée ou a été acquittée par un tiers, sont précisées par l'article L.1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques :

1 — Un arrêté du maire ou du président de l'EPCI à fiscalité propre constate que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers depuis plus de trois ans. L'arrêté est pris après avis de la commission communale des impôts directs (article R.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques). La commission n'a pas pour rôle d'autoriser la procédure mais seulement de constater que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les taxes n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans.

2 — Il est procédé par les soins du maire ou du président de l'EPCI à une publication (dans un recueil des actes administratifs pour les collectivités concernées) 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 notifié au préfet.

3 — Dans le cas où un propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées précédemment, l'immeuble est présumé sans maître. La commune ou l'EPCI 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'EPCI.

Il convient d'indiquer qu'à défaut de délibération prise dans un délai de six mois, la propriété du bien est attribuée à l'État.

## 2 – d *Les immeubles non bâtis*

Le transfert de ce type de biens à un EPCI à fiscalité propre n'est pas prévu par la loi.

Les immeubles qui ne relèvent pas de la taxe sur les propriétés bâties, qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers peuvent être acquis par la commune conformément à la procédure mentionnée à l'article L.1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Au 1<sup>er</sup> mars de chaque année, les centres des impôts signalent au représentant de l'État dans le département les immeubles satisfaisant aux conditions prévues au 3<sup>o</sup> de l'article L.1123-1 dudit code. Au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de chaque année, le représentant de l'État dans le département arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmet au maire de chaque commune concernée. Le préfet et le maire de chaque commune concernée procèdent à une publication et à un affichage de cet arrêté ainsi que, 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 a acquitté les taxes foncières.

Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées précédemment, l'immeuble est présumé sans maître. Le préfet de département notifie cette présomption au maire de la commune dans laquelle est situé le bien.

La commune dans laquelle est situé ce bien peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est ensuite constatée par un arrêté du maire.

À défaut de délibération prise dans un délai de 6 mois à compter de la notification de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'État. Le transfert du bien dans le domaine de l'État est constaté par arrêté du préfet.

L'article L.1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques précise que 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'État. Dans ce délai, il peut être procédé à toute opération foncière.

## 2 – e Différences et points communs des procédures

La principale différence entre la procédure d'acquisition des biens sans maître bâtis et la procédure d'acquisition des biens sans maître non bâtis, tient au fait que pour cette dernière, l'arrêté listant les immeubles concernés n'est pas pris par le maire (contrairement aux immeubles bâtis où l'arrêté du maire intervient après avis de la commission communale des impôts directs) mais par le préfet, après transmission de la liste des immeubles par les centres des impôts fonciers.

Toutefois, les deux procédures sont similaires pour ce qui est des formalités de publicité prévues pour l'arrêté : publication, affichage, notifications le cas échéant. Il faut cependant signaler que pour les biens relevant du 3° de l'article L.1123-1, la publication et l'affichage sont réalisés par le maire et le préfet, et uniquement par le maire pour les biens relevant du 2°.

Le bien est présumé sans maître dans les deux cas si le propriétaire ne s'est pas manifesté dans un délai de six mois à compter de l'accomplissement de la dernière des formalités de publicité. Dans le cas des biens visés au 3° de l'article L.1123-1 du CG3P, le préfet notifie au maire cette présomption (notification qui n'a pas lieu d'être pour les biens visés au 2°, pour lesquels aucune intervention du préfet dans la procédure d'acquisition n'est prévue).

## 2 – f Publicité foncière

Une commune ou un EPCI ayant acquis un bien sans maître est assujettie aux formalités de publicité foncière de l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Aussi à l'issue de chacune des procédures énumérées ci-dessus, il convient de pas omettre d'assurer la publication au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles concernées par celles-ci.

\*\*\*

Il convient d'être particulièrement attentif à l'application stricte de la procédure prévue par le code général de la propriété des personnes publiques rappelée dans la présente circulaire sous peine de voir celle-ci annulée par le juge administratif.

Pour votre complète information, je tiens à vous indiquer que l'article L.2222-20 du code précité prévoit la possibilité pour toute personne intéressée d'exercer une action en restitution du bien ou de son indemnisation éventuelle en cas d'impossibilité de restitution (Cour administrative d'appel de Douai, 7 avril 2016, n°12DA002847).

\*\*\*

La présente circulaire est consultable sur le portail des services de l'État dans l'Aisne à l'adresse suivante : [www.aisne.gouv.fr](http://www.aisne.gouv.fr) (rubrique Politiques-publiques / Collectivites-territoriales / Actualités).

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le Préfet de l'Aisne  
  
Nicolas BASSELIER



PRÉFECTURE DE L' AISNE

Direction des Relations avec les  
Collectivités Territoriales et des  
Affaires Juridiques  
Bureau de la Légalité et de  
l'Intercommunalité

Annexe n°1 à la circulaire n°2016-31

*Acquisition des biens issus d'une succession ouverte  
depuis plus de trente ans*

*Acquisition de plein droit en application des articles 713 du code civil  
et L.1123-2 du CG3P*

Délibération du conseil municipal autorisant le maire à procéder à l'acquisition des biens faisant partie d'une succession depuis plus de trente ans



La prise de possession est formalisée par un procès-verbal, affiché en mairie, établi par le maire précisant le bien concerné. Ce procès-verbal non créateur de droits n'a pas à être publié au fichier immobilier

**Acquisition des biens sans maître bâtis**

*Acquisition par l'application de l'article L.1123-3 du CG3P*

Enquête préalable diligentée par le maire auprès des services de l'État (service des Domaines, cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, du voisinage, des registres d'état civil, pour vérifier que le bien est effectivement sans maître

Avis de la commission communale des impôts indirects (CCID)

Le maire constate, par arrêté, que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les contributions foncières sur les propriétés bâties n'ont pas été acquittées ou acquittées par un tiers depuis plus de trois ans

Publication et affichage de l'arrêté précité et, le cas échéant, notification aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu (une notification est également adressée, s'il y a lieu, à l'habitant ou à l'exploitant de l'immeuble et au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières)

Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois à compter de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble est présumé sans maître

Délibération du conseil municipal, décidant l'incorporation du bien dans le domaine communal

Incorporation du bien dans le domaine communal constaté par arrêté du maire

Si aucune délibération n'est prise dans un délai de six mois, la propriété du bien est attribuée à l'État

*Acquisition des biens sans maître non bâtis*

*Acquisition par l'application du nouvel article L.1123-4 du CG3P*

Transmission au représentant de l'État dans le département, par le centre des impôts fonciers, des informations relatives aux immeubles satisfaisant au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.1123-1 du CG3P

Le représentant de l'État dans le département arrête la liste de ces immeubles et la transmet aux maires de chaque commune concernée

Publication et affichage de l'arrêté fixant la liste des biens sans maître par le représentant de l'État dans le département et le maire de chaque commune concernée.

Notification, s'il y a lieu, 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 a acquitté les taxes foncières

Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévue par la législation, l'immeuble est présumé sans maître

Le représentant de l'État dans le département notifie cette présomption au maire de la commune dans laquelle est situé le bien

Délibération du conseil municipal, décidant l'incorporation du bien dans le domaine communal

Incorporation du bien dans le domaine communal constaté par arrêté du maire

A défaut de délibération dans un délai de six mois par le conseil municipal, le transfert du bien à l'État est constaté par arrêté du représentant de l'État dans le département

