

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

Biens vacants et sans maître



Qu'est-ce que c'est ?

La collectivité (commune ou EPCI) peut envisager une procédure d'incorporation de bien sans maître dans son patrimoine si le bien fait partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans ou si le bien n'a pas de propriétaire connu et la taxe foncière n'a pas été acquittée ou l'a été pas des tiers.



Pour quel motif ?

Sont concernés :

- les biens immobiliers sans maître issus d'une succession d'un propriétaire connu, disparu ou décédé depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté
- les biens immobiliers d'un propriétaire non connu et pour les immeubles duquel depuis plus de 3 ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittée par des tiers.

Les immeubles compris dans les successions vacantes reprises par l'État ne sont pas concernés.



Comment faire ?

Bien issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans :

- une enquête est diligentée pour qualifier le bien sans maître auprès des services de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, des registres d'état civil, des services d'enregistrement (déclarations de successions, services des impôts). La commune peut se faire aider par la DIE (Direction de l'Immobilier de l'État) dans cette enquête.
- Après constat de la succession vacante, la prise de possession est réalisée par un procès verbal dressé par le Maire. Le PV fait l'objet d'un affichage en mairie.
- Le Conseil municipal prend alors une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune.

Bien assujetti à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) appartenant à un propriétaire inconnu.

La procédure d'appropriation du bien présumé sans maître assujetti à la TFPB s'effectue en deux temps :

- le constat d'abandon
 - consultation par le Maire de la commission communale des impôts direct pour avis
 - prise d'un arrêté constatant que le bien est présumé vacant et sans maître
 - mesures de publicité : un délai de six mois, à compter de la dernière des mesures de publicité
- Le Conseil municipal prend alors une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune. La délibération doit intervenir dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, à défaut la propriété du bien est attribuée à l'État.