

QU'EST CE QU'UN BIEN VACANT ET SANS MAITRE ?

Un bien vacant et sans maître est défini à l'article L1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).
Peuvent être considéré comme des biens vacants et sans maître, des propriétés forestières faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté ou encore des propriétés forestières dont le propriétaire n'est pas connu et pour lesquelles les taxes foncières n'ont pas été acquittées, depuis plus de 3 ans, ou acquittées par un tiers.

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014 (loi n°2014-1170) a révisé la procédure d'acquisition de ces biens.

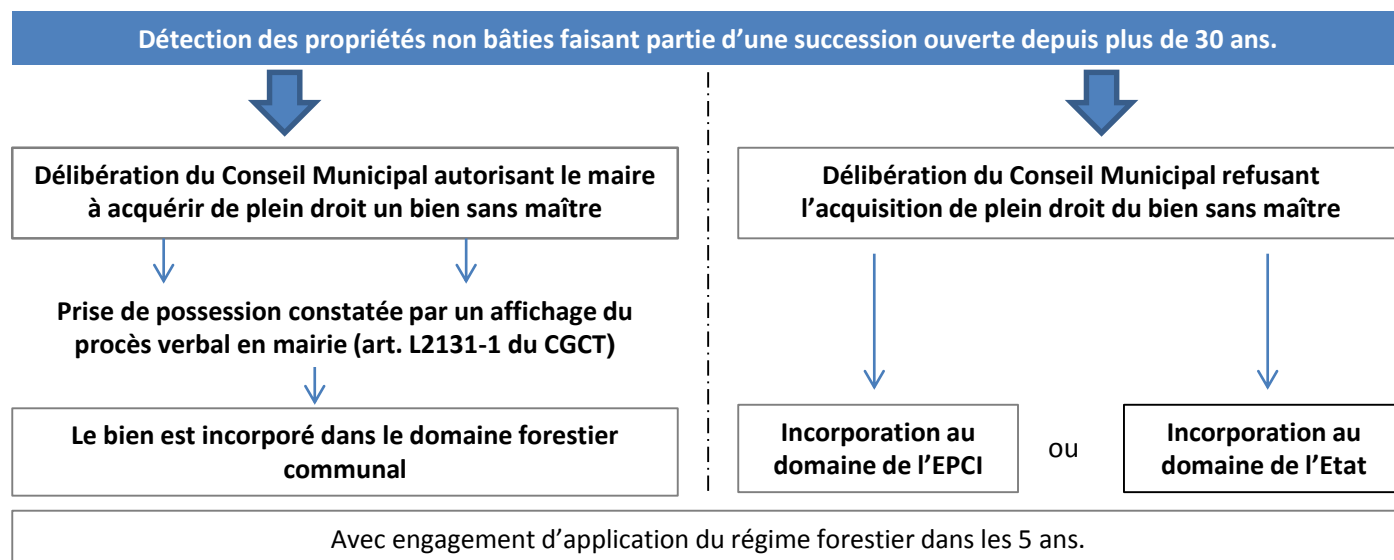
L'appréhension communale des parcelles boisées en état de bien vacant et sans maître doit servir à la restructuration du parcellaire forestier en fonction du contexte local.

LES DIFFÉRENTES PROCÉDURES APPLICABLES :

Il faut distinguer deux types de procédures :

- **La procédure d'acquisition de plein droit** (article 713 du Code Civil et L1123-2 du CGPPP) : elle s'applique pour les propriétés faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté.
- **La procédure d'acquisition des biens « présumés » sans maître** (article L1123-3 du CGPPP) : elle s'applique aux propriétés qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées, depuis plus de 3 ans, ou acquittées par un tiers.

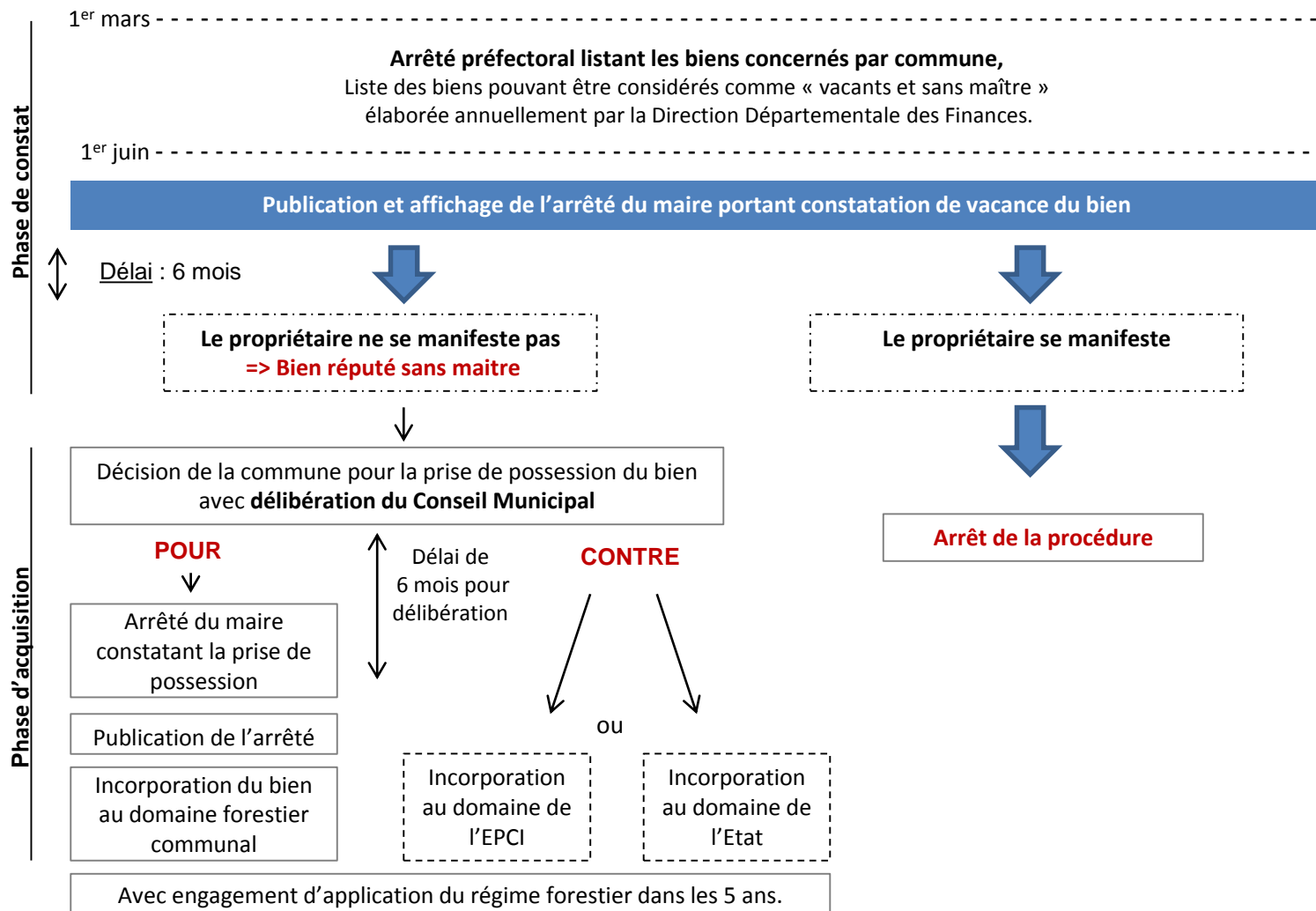
1^{ER} CAS : PROCÉDURE D'ACQUISITION DE PLEIN DROIT



A NOTER, A SAVOIR :

- Le projet d'acquisition du bien doit répondre aux objectifs de la commune, avec notamment celui d'améliorer le foncier forestier en diminuant le morcellement.
- La phase de détection des biens vacants est essentielle. Cela nécessite la consultation de la matrice cadastrale, du registre d'état civil, des offices de notaire, du centre des Impôts, du service de publicité foncière.
- L'utilisation d'une matrice cadastrale sous format numérique est privilégiée pour effectuer les recherches.
exemples : les comptes de propriété dont les dates de naissance sont antérieures à 1990.
identifier les petites propriétés en nature de landes, tourbières.
- L'extrait de décès du propriétaire identifié est à annexer à l'acte qui constatera l'incorporation du bien.
- Après l'identification du propriétaire du bien, la collectivité peut faire une demande de renseignement auprès des services de la publicité foncière (formulaire 3233 SD - cerfa n°11194*4).
- L'acquisition doit obligatoirement faire l'objet d'un enregistrement auprès du Service de la publicité foncière.
- Dans le cas d'une incorporation du bien au domaine de l'EPCI, le Conseil intercommunal a 6 mois après la délibération du conseil municipal pour délibérer ; le cas échéant, l'incorporation sera automatique au domaine de l'Etat.

2^{EME} CAS : PROCÉDURE D'ACQUISITION DES BIENS « PRÉSUMÉS » SANS MAÎTRE :



A NOTER, A SAVOIR :

- L'arrêté du maire portant constatation de vacance du bien doit être pris après **avis de Commission Communale des Impôts Directs (CCID)**.
- L'avis rendu par la CCID fait l'objet d'un procès verbal et d'un relevé de décision qui **devra être visé** dans l'arrêté portant constatation de vacance, mais également dans les décisions ultérieures comme l'arrêté du maire relatif à la prise de possession du bien.
- Une demande hypothécaire sur formalité (imprimé 3233 en cochant la case « sur formalité ») au service des hypothèques, est souhaitable, afin de conforter et apporter de plus amples informations sur le bien.
- L'arrêté portant constatation de vacance doit être publié en mairie et notifié au dernier domicile connu du propriétaire ou personne ayant acquitté la taxe foncière pour la dernière fois.
- Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans **un délai de 6 mois** à compter de la publication de l'arrêté du maire portant constatation de vacances, le bien est réputé sans maître.
- Il est nécessaire de réaliser une estimation du bien, à la suite de l'arrêté du maire constatant la prise de possession du bien. Cette estimation sera utilisée comme assiette de la taxe de contribution et de sécurité immobilière (taxe sur l'enregistrement d'un acte authentique) ainsi qu'en cas de demande de restitution du bien par son propriétaire.
- L'incorporation du bien dans le domaine communal est réalisé par un acte authentique (administratif ou notarié).
- L'acte authentique doit être transmis au service de la publicité foncière pour rendre opposable la prise de possession du bien. Les pièces à fournir, en deux exemplaires, sont :
 - les délibérations du conseil municipal.
 - les arrêtés municipaux, *formulaire 3265 - cerfa n°11196*02*.
 - un bordereau des actes déposés, *formulaire 3264 - cerfa n°11982*02*.
 - un extrait d'acte, *formulaire 2651-1-SD cerfa n°13854*01*.
 - un extrait cadastral datant de mois de 6 mois, *formulaire cerfa n°10574*02*.