



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME
SERVICE HABITAT ET RÉNOVATION URBAINE

FICHE PRATIQUE
Les biens sans maîtres

06/05/19

Dans quel(s) cas ?	<p>Les communes peuvent incorporer dans leur patrimoine des immeubles dont le propriétaire ne peut être identifié en suivant la procédure de biens sans maîtres.</p> <p>Les biens sans maître sont des biens immobiliers vacants, qui :</p> <ul style="list-style-type: none">• soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté ;• soit n'ont pas de propriétaire connu et pour lequel depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâtie n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. <p><i>Exemples : immeubles, parties d'immeuble vacant dont le propriétaire a disparu ou est inconnu.</i></p>
Autorité compétente	<p>Le maire ou le président d'EPCI initie et mène la procédure.</p>
Procédure (principales étapes)	<p>Les services de la commune (ou de l'EPCI) doivent s'assurer préalablement que les biens peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maîtres. Les informations recherchées pourront être recueillies auprès des services de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières), des notaires, du voisinage, des registres d'état civil. La commune (ou l'EPCI) peut se faire aider par le service France Domaine dans cette enquête.</p> <p>La procédure d'incorporation diffère selon la situation :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bien issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans : La prise de possession est réalisée par un procès-verbal dressé par le maire ou le président de l'EPCI affiché en mairie (pour l'EPCI, l'affichage est réalisé à la mairie de la commune où est installé son siège). Le conseil municipal prend une délibération autorisant l'incorporation du bien dans le domaine de la commune. La commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI dont elle est membre. Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État.2. Bien appartenant à un propriétaire inconnu : Le maire consulte la commission communale des impôts directs pour avis. Le maire ou le président de l'EPCI prend un arrêté constatant que le bien est présumé vacant sans maîtres et que son incorporation dans le domaine communal pourra être prononcée. Il fait publier cet arrêté au recueil des actes administratifs de la commune dans les communes de plus de 3500 habitants, et le fait afficher. L'arrêté doit être notifié au propriétaire au dernier domicile connu, ainsi qu'à l'habitant ou exploitant, si l'immeuble est habité ou exploité ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières. Il doit également être notifié au Préfet. Un délai de six mois, à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, est accordé au propriétaire pour se faire connaître. A défaut le bien est présumé sans maître. Une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI doit décider d'incorporer le bien dans le domaine communal ou dans celui de l'EPCI. <p>Si la commune ou l'EPCI à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit à l'État.</p>
Références	<p>Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code civil (art. 713), au code général de la propriété des personnes publiques (L.1123-1 à 3 et L.2222-20).</p>
Signalement auprès du PDLHI	<p>Les biens sans maîtres ne relèvent pas du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) dans la mesure où ils sont inoccupés.</p>