

BIENS IMMOBILIERS

Droits de la commune sur les biens sans maître

L'ESSENTIEL

■ **Priorité à la commune**

La commune est, selon le Code civil, prioritaire pour s'approprier les biens immobiliers sans maître situés sur son territoire.

■ **Difficultés avec les tiers**

Ce principe, s'il est d'apparence simple dans sa mise en œuvre, se heurte cependant à de réelles difficultés pratiques lorsque les biens sont occupés par des tiers, les occupants du bien sans maître pouvant agir devant les juridictions administratives et judiciaires.

UNE ANALYSE DE

Corinne METZER, avocat à la Cour, SCP Seban & associés

La rapidité de la procédure d'attribution des biens sans maître n'est qu'apparente, au regard des difficultés factuelles auxquelles la commune peut se heurter, notamment si le bien sans maître est occupé.

I. Notion de bien sans maître

Un bien n'est considéré comme vacant et sans maître que s'il a fait partie du patrimoine d'une personne déterminée et que cette dernière était connue. Le bien délaissé n'est devenu la propriété d'aucune autre personne et le propriétaire a disparu sans laisser de représentant. La notion de bien sans maître recouvre deux situations.

Succession ouverte depuis plus de trente ans

Aux termes de l'article L.1123-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), seuls les biens relevant de successions ouvertes depuis plus de trente ans et pour lesquels aucun successible ne s'est présenté sont considérés comme des biens sans maître. Cette seconde condition correspond soit à l'absence d'héritier, soit à la situation dans laquelle aucun des héritiers n'a accepté, pendant trente années, la succession expres-

sément ou tacitement au moins. Il convient d'être particulièrement attentif à la définition de la notion de bien sans maître, car l'article 713 du Code civil ne s'applique qu'à ces biens et non aux successions en déshérence qui peuvent être appréhendées par l'Etat (et non la commune) à défaut de parents en degré successible.

Absence de règlement de taxe foncière depuis plus de trois années

Un bien est présumé vacant si le propriétaire, dont on ignore l'identité ou qui a disparu, n'a pas acquitté les contributions foncières pendant trois années au moins.

II. Procédure d'attribution

Le guide pratique du CG3P, établi par la Direction générale des collectivités territoriales (DGCL), distingue trois étapes.

1. Enquête préalable

La circulaire MCTB0600026C du 8 mars 2006 rappelle ainsi que: «les communes doivent se livrer à une enquête préalable en s'assurant préalablement que les biens considérés peuvent être effectivement qualifiés de biens sans maître. Des éléments d'information doivent être recueillis en se rapprochant des services déconcentrés du ministère de l'Economie, des finances et de l'industrie (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières) et des notaires, en consultant les registres d'état civil, mais également en effectuant des enquêtes de voisinage. Le cas échéant, les communes peuvent prendre attache du service des domaines afin de conforter au vu des résultats de l'enquête leur analyse, eu égard notamment à l'implication des droits des communes et ceux de l'Etat.» L'instruction du 10 avril 2006 (BOI 13K-5-06) rappelle que l'article 147 de la loi de finances rectificative pour 2004 (n° 2004-

RÉFÉRENCES

- Code civil (C. civ.), art. 713, 720, 2255, 2256.
- Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), art. L.1123-1.
- Circulaire MCTB0600026C du 8 mars 2006.

1485, 30 décembre 2004) ajoute un 5^e alinéa à l'article L.106 du Code de procédure fiscale et facilite ainsi l'accès aux maires au document de l'enregistrement lorsqu'ils effectuent des recherches relatives à la dévolution d'un bien sans maître mentionnés à l'article 713 du Code civil.

Désormais, sur délibération du conseil municipal, le maire, ou la personne qu'il désigne à cet effet, peut obtenir communication de documents de l'enregistrement. Ainsi, le maire peut obtenir auprès des services chargés de l'enregistrement la délivrance d'extraits des registres de l'enregistrement et des déclarations de succession déposées. Le maire doit user de ses pouvoirs issus de l'article L.106 du Code de procédure fiscale qui lui permettent d'accéder, sur délibération du conseil municipal, aux documents de l'enregistrement lorsqu'il effectue des recherches relatives à la dévolution d'un bien sans maître mentionnée à l'article 713.

La personne déléguée par le maire doit justifier qu'il agit à la demande du maire par la production d'un document signé. Dans tous

À NOTER

La personne déléguée par le maire doit justifier qu'il agit à la demande du maire par la production d'un document signé par le maire.

les cas, le maire, ou son représentant, doit produire la délibération du conseil municipal autorisant la recherche. Le bien

sans maître, objet de la recherche, doit être mentionné dans la délibération municipale.

2. Délibération autorisant l'acquisition

Après cette période d'enquête préalable, l'assemblée délibérante communale pourra, en application de l'article L.2121-29 du CGCT, prendre une délibération autorisant l'acquisition par le maire d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune.

3. PV de prise de possession du bien

Cette prise de possession est constatée par un procès-verbal affiché en mairie, selon les modalités de l'article L.2131-1 du CGCT. Ce procès-verbal, qui n'est pas créatif de droit, n'a pas à être publié au fichier immobilier. La commune peut ainsi toujours renoncer à exercer son droit de propriété. Elle en informe alors par courrier la préfecture qui constatera par un arrêté préfectoral le transfert du bien dans le domaine de l'Etat. Copie

Article L.1123-1 du CG3P

«Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L.1122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques 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, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription.»

de l'arrêté sera alors transmise au service des domaines. Si la commune souhaite devenir propriétaire d'un bien sans maître en application de l'article 713 du Code civil, il sera nécessaire de faire effectuer, après une délibération préalable, une enquête puis de faire autoriser l'acquisition par une seconde délibération.

III. Recours devant les juridictions administratives

Un recours peut être exercé contre la délibération autorisant l'acquisition du bien, et ce, dans un délai de deux mois à compter de la publication de cette délibération. Cependant, la délibération municipale prise en application des articles 1123-1 du CG3P et 713 du Code civil n'a pas à être notifiée aux occupants du bien sans maître. Elle fait l'objet d'un simple affichage en mairie.

IV. Recours devant le juge civil

Pour prendre possession des biens, la commune devra faire procéder à l'expulsion des occupants éventuels, après avoir obtenu un titre exécutoire devant les juridictions civiles. Les occupants des biens pourront alors réagir en développant deux types d'arguments.

1. Invocation de la qualité d'héritier

Ils pourraient ainsi soutenir avoir tacitement accepté la succession : par un arrêt en date du 14 novembre 2006 (n° 1612), la Cour de cassation rappelle que les juges du fond doivent apprécier les faits permettant de conclure à une acceptation tacite d'une succession.

2. Prescription acquisitive

La possession d'un droit réel suppose la réunion du « corpus » et de « l'animus ».

Le *corpus* est un élément objectif de la possession et est caractérisé par l'exercice de faits des prérogatives correspondant au droit. « La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes, ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom » (C. civ., art. 2255).

L'*animus* constitue, lui, l'élément intentionnel qui doit s'ajouter à l'élément matériel et se définit comme l'intention du possesseur de se comporter comme le véritable titulaire du droit possédé. Celui qui a le comportement apparent du propriétaire est présumé être possesseur (C. civ., art. 2256). Ainsi, l'occupant depuis plus de trente années du bien que la commune s'est attribué pourrait invoquer l'existence d'une prescription acquisitive.

La prise de possession des lieux par la commune sera alors retardée le temps de la procédure devant les juridictions civiles. En effet, tant que le litige au fond n'aura pas abouti à une première décision, l'expulsion des occupants, s'opposant à leur départ, ne pourra être obtenue. En conséquence, si la procédure d'attribution par une commune des biens sans maître peut être rapide, la prise effective de possession des lieux peut être substantiellement retardée en cas de conflit sur les règles de prescription acquisitive ou sur la qualité d'héritier devant les juridictions civiles.

Si la commune obtenait néanmoins le départ des occupants, elle pourrait être tenue, à l'issue de la procédure, de restituer le bien dans son état d'origine ou à défaut d'indemniser le « propriétaire ».

Ainsi, la rapidité de la procédure d'attribution des biens sans maître n'est qu'apparente au regard des difficultés factuelles auxquelles la commune peut se heurter. ■