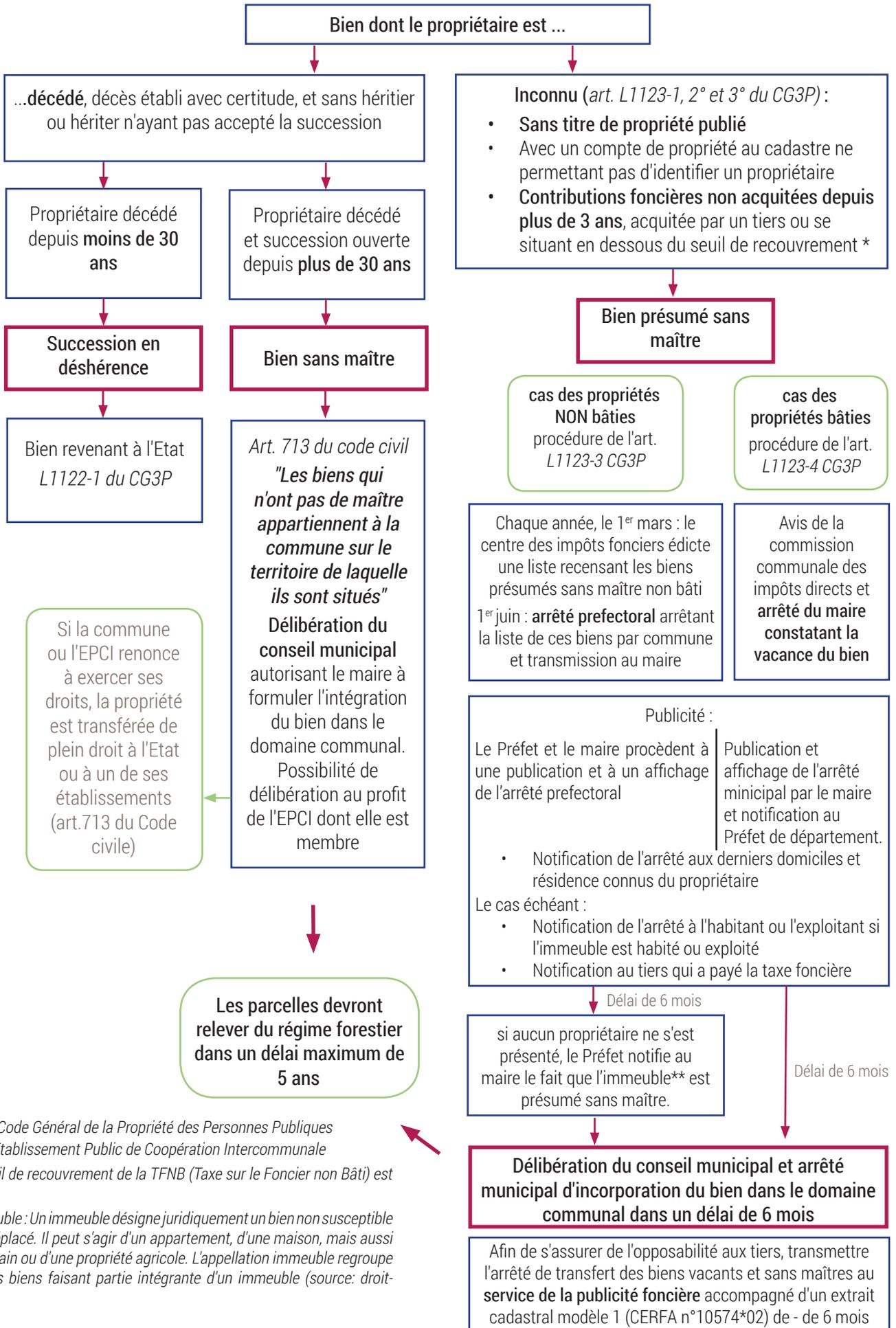


BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE

Procédure d'intégration des biens sans maître et présumés sans maître au patrimoine communal



CG3P = Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
EPCI = Etablissement Public de Coopération Intercommunale

* Le seuil de recouvrement de la TFNB (Taxe sur le Foncier non Bâti) est de 12 €.

**Immeuble : Un immeuble désigne juridiquement un bien non susceptible d'être déplacé. Il peut s'agir d'un appartement, d'une maison, mais aussi d'un terrain ou d'une propriété agricole. L'appellation immeuble regroupe aussi les biens faisant partie intégrante d'un immeuble (source: droit-finance)

Recherche de biens vacants et sans maître, comment procéder ?

Tout d'abord, il est nécessaire de bien définir ses objectifs. En fonction de ceux-ci, les recherches pourront être ciblées sur certains secteurs de la commune.

1 - Utilisation de la matrice cadastrale

- Rechercher les propriétaires dont le nom n'est pas renseigné, ou comporte le mot "inconnu"
- Rechercher la date de mise à jour du compte de propriété - prendre la date actuelle moins 30 ans
- Rechercher les propriétaires dont la date de naissance n'est pas renseignée, ce qui génère un code "99" sur le relevé de propriété
- Rechercher les propriétaires dont la date de naissance laisse supposer un décès il y a plus de 30 ans.

Les biens renseignés "Etat -biens vacants et sans maître" appartiennent à l'Etat, mais si la commune est intéressée par certains de ces biens pour un projet, elle peut contacter le service des Domaines pour en connaître l'utilisation et envisager son rachat.

2 - Enquête approfondie sur les parcelles préalablement repérées

- Visiter les parcelles pour prendre connaissance de leur état actuel, de l'intérêt de les intégrer dans le patrimoine de la collectivité, au regard du temps à passer pour effectuer les démarches, mais également pour collecter des informations facilitant la recherche de propriétaire.
- Faire une **demande de renseignements aux services de la publicité foncière** (document CERFA n°3233-SD) pour chaque parcelle. Le coût forfaitaire de cette demande est de 12 euros/parcelle.

A ce stade, il est possible de répartir les biens selon :

Biens en déshérence : relevant de l'Etat	Biens sans maître : acquisition par la commune de plein droit	Biens présumés sans maître : inconnu ou disparu
Il est conseillé de prendre contact avec le service des Domaines pour s'assurer que le délai de 30 ans depuis le décès du propriétaire est écoulé, que le bien ne relève plus de l'Etat et peut-être incorporé au domaine communal par simple délibération	Il est conseillé de demander l'extrait de décès du propriétaire identifié afin de l'annexer à l'acte qui constatera l'incorporation.	Pour ces parcelles, des recherches supplémentaires sur les propriétaires potentiels devront être menées

- Mener des recherches complémentaires : recherches généalogiques auprès d'autres mairies, des archives départementales, offices notariales, "anciens du village", ...

Et si un propriétaire réclame la propriété d'un bien sans maître incorporé dans le domaine communal ?

Article L. 2222-20 du CG3P

Si un propriétaire se manifeste à postériori, il est droit d'en "exiger la restitution". Toutefois, si le bien ne peut être restitué du fait de son aliénation ou de sa nouvelle utilisation par la commune, seul le paiement d'une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation peut être réclamé (voir paragraphe suivant). Cependant " *la restitution de l'immeuble, ou à défaut, le paiement de l'indemnité, est subordonné au paiement par le propriétaire ou ses ayants droit du montant des charges qu'ils ont éludées depuis le point de départ du délai de trois ans mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 1123-3, ainsi que du montant des dépenses nécessaires à la conservation du bien engagées par la commune*". **Le risque est donc relativement limité pour la commune.**

Évaluation du prix des biens présumés sans maître

Il est nécessaire de faire venir l'ONF, un gestionnaire ou un technicien forestier pour estimer la valeur des biens concernés au moment de l'incorporation des biens dans le domaine communal. La valeur définie doit alors être argumentée par la collectivité. En effet, cette valeur sert en cas de revendication des parcelles concernées, mais également dans le cas où la commune souhaite revendre les parcelles dans un objectif de restructuration du parcellaire forestier, et enfin dans le calcul de la perception du service de la publicité foncière à l'occasion de la publication d'un acte.