

La procédure d'appréhension des biens vacants

Société
d'Aménagement
Foncier et
d'Etablissement
Rural

28 novembre
2017

« Actions foncières en vallées alluviales »

Le contexte réglementaire



Le fondement du droit de la propriété des communes sur les biens sans maître

- Art. 713 du code civil **biens sans maître**

☐ Version 1804

« *Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat.* »

- ☐ Loi du 13 août 2004 **relative aux libertés et responsabilités locales**

« *Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.* »

Les communes deviennent les principales bénéficiaires de la procédure

- **Loi d'avenir du 13 octobre 2014**

Permet aux communes d'appréhender les biens sans maître affectés à la taxe foncière sur les propriétés non bâties

Quel intérêt / enjeu pour une commune ?

➔ Gestion du territoire

- ❖ Lutter contre l'enfrichement et le mitage du territoire, par une reconquête agricole/viticole et paysagère de certains secteurs
- ❖ Mener une restructuration foncière

➔ Enjeu économique

- ❖ Constituer une réserve foncière en vue de la réalisation de projets nécessitant une maîtrise foncière
- ❖ Constituer d'un patrimoine pour la collectivité et possibilité de vendre ce foncier pour financer des investissements communaux



Qu'est-ce qu'un bien sans maître ?

Cette qualification recouvre trois catégories de biens :

- Les biens qui font partie d'une **succession ouverte depuis plus de trente ans** et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- Les immeubles qui n'ont **pas de propriétaire connu** et pour lesquels depuis plus de trois ans la **taxe foncière sur les propriétés bâties** n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.
- Les immeubles qui n'ont **pas de propriétaire connu**, qui ne sont **pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties** et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers **(Catégorie isolée par la Loi d'avenir du 13 octobre 2014)**.



Nouvelle procédure- loi LAAAF 2014

Comment la commune peut-elle appréhender ces biens ?

A chaque catégorie de biens correspond une procédure d'appréhension

1- Succession ouverte depuis plus de 30 ans :

- L'incorporation du bien est **de droit** et immédiate.
- Elle se matérialise par **procès verbal** du Maire pris sur le fondement de 713 code civil, après validation par délibération.



Comment la commune peut-elle appréhender ces biens ?

2- Immeuble sans propriétaire connu pour lesquels la TFPB n'a pas été acquittée depuis plus de trois ans ou a été acquittée par un tiers

1^{ère} phase : Arrêté municipal, pris après avis de la CCID, constatant que l'immeuble satisfait aux conditions mentionnées à l'article L1123-1.

Cet arrêté doit faire l'objet

- D'un affichage en mairie,
- D'une publication
- De notifications (dernier propriétaire connu / habitant ou exploitant / tiers qui a pu acquitter les taxes foncières/ Préfecture ou Sous-Préfecture.

L'accomplissement de ces formalités **ouvre un délai de six mois** au terme duquel, en l'absence de manifestation d'un éventuel propriétaire, **l'immeuble est « présumé sans maître »**.

2^{ème} phase : Incorporation du bien au domaine communal par arrêté municipal

- **Délibération à prendre** sous six mois à compter de la présomption de bien sans maître.
- **Arrêté municipal**
- A publier au fichier immobilier

Irrespect de ce délai : Transfert de la propriété du bien à l'Etat

Enquête de la commune afin de vérifier l'absence de propriétaire

Avis de la commission communale des impôts

Délibération et arrêté municipal constatant que l'immeuble correspond aux critères définis par la loi

Publication et affichage de l'arrêté, publication dans un journal d'annonces légales, notification au dernier domicile du dernier propriétaire connu...

Période de 6 mois à compter de la dernière publication pour que le propriétaire se manifeste

Au bout des 6 mois de publicité de l'arrêté, le bien est présumé sans maître si le propriétaire ne s'est pas fait connaître

Délibération du conseil municipal dans les 6 mois à compter de la présomption de la vacance

Arrêté du maire dans les 6 mois à compter de la présomption de la vacance

Publication de l'arrêté au service de publicité foncière

A défaut de délibération dans un délai de 6 mois, le bien est attribué à l'Etat

3- Nouvelle procédure pour la 3ème catégorie d'immeuble (LAAF) :

- Sans propriétaire connu
- Non assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties
- Pour lesquels la TFPNB n'a pas été acquittée depuis plus de trois ans ou a été acquittée par un tiers

- **1er mars** : Le CDIF envoie au Préfet une liste de biens répondant à ces 3 critères
- **Le 1er juin au plus tard** : Le Préfet prend, pour chaque commune du département, un arrêté listant ces immeubles qu'il envoie à chaque Maire.
- Cet arrêté fait l'objet de **mesures de publicité** (publication, affichage, notification au dernier propriétaire connu) par le Maire et le Préfet.
- L'accomplissement de ces mesures fait courir un **délai de 6 mois** permettant à un propriétaire de se faire connaître
- A l'issue du délai, **le Préfet notifie au Maire** la liste de tous les **immeubles « présumés sans maître »** sur sa commune.
- **Le Maire a 6 mois pour prendre une délibération.** A défaut, la propriété des immeubles visés est transférée à l'Etat, ce qui se matérialise par un arrêté préfectoral.

Envoi d'une liste de biens vacants par le préfet avant le 2 juin (biens définis par la DGFIP et adressé au préfet avant le 2 mars)

Publication de l'arrêté fixant la liste des biens sans maître par le préfet et le maire et notification au dernier domicile du dernier propriétaire connu, dans un journal d'annonces légales...

Période de 6 mois à compter de la dernière publication pour que le propriétaire se manifeste

Pendant cette période de 6 mois, il est recommandé de s'assurer de l'absence de propriétaire

Au bout des 6 mois de publicité de l'arrêté, le bien est présumé sans maître si le propriétaire ne s'est pas fait connaître

Le préfet notifie cette présomption au maire

Délibération du conseil municipal dans les 6 mois à compter de la présomption de la vacance

Arrêté du maire dans les 6 mois à compter de la présomption de la vacance

Publication de l'arrêté au service de publicité foncière

A défaut de délibération dans un délai de 6 mois, le transfert du bien à l'Etat est constaté par arrêté du préfet

La commune peut-elle déléguer son pouvoir d'appréhension ?

☐ Art. 713 du code civil

Loi ALUR du 24 mars 2014

« Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre.

Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. »

- ☐ **Une délégation uniquement possible pour la 1ère et la 2ème catégorie de Biens** (succession ouverte depuis plus de 30 ans et propriétaire inconnu d'un bien soumis à la TFPB non acquittée depuis plus de 3 ans)

L'accompagnement de la SAFER

Une aide à l'appréhension

- la recherche de parcelles susceptibles d'être à l'abandon (liste et cartographie), analyse des comptes de propriété
- la réalisation des démarches complémentaires confirmant l'absence de propriétaire (formalités de recherches hypothécaires et d'état civil),
- le conseil et le suivi nécessaire au bon déroulement de la procédure,
- l'aide à la rédaction des délibérations et arrêtés municipaux liés à la procédure d'incorporation de biens sans maître au domaine communal,
- l'évaluation des parcelles,
- l'accomplissement des formalités postérieures liées à la publication au Service de la Publicité Foncière de l'arrêté municipal d'incorporation.

Et si le propriétaire se manifeste ensuite ?

- ❑ Si bien sans maître « réel » (délai de 30 ans dépassé, acquisition de plein droit) : pas de restitution possible.
- ❑ Si bien « présumé » sans maître ayant fait l'objet d'une procédure d'appréhension :

Propriété de la commune effective au bout de 10 ans (délai pour réclamer la succession écoulé).
Dans ce délai, propriétaire ou ayant-droit peut réclamer restitution du bien:

* si restitution impossible (bien revendu ou modifié de façon substantielle) :
versement d'une indemnité correspondant à la valeur du bien lors de son appréhension

* si restitution possible : bien restitué au demandeur

Dans les deux cas: sous réserve du paiement par le demandeur des charges éludées (taxe foncière) et des dépenses engagées par la commune au titre de la conservation du bien



L'exemple de Drevant (18)...

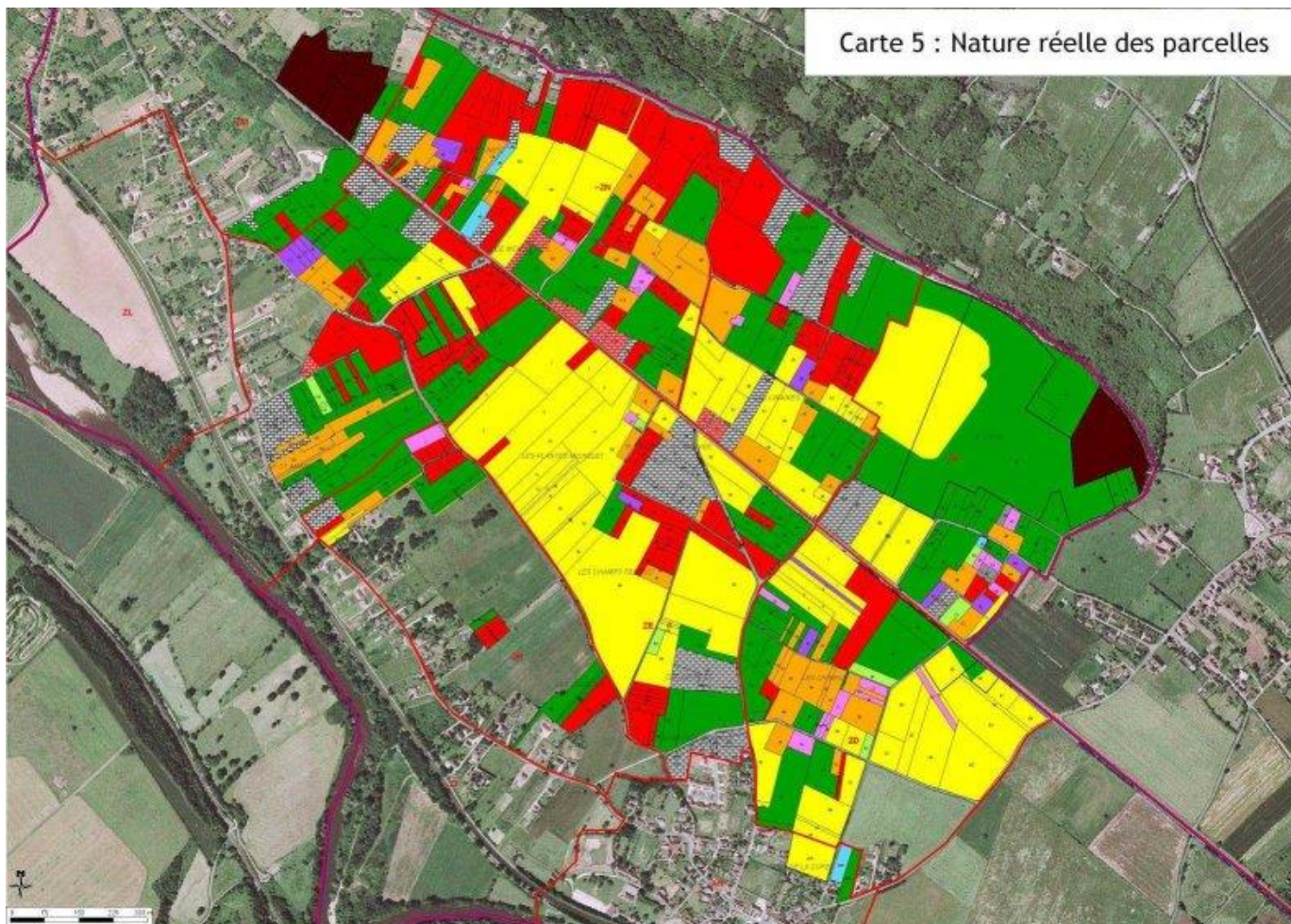
En région Centre Val de Loire

- Commune de 565 habitants
- Ancienne commune viticole,
- Déprise agricole, cabanisation, fermeture des paysages

Diagnostic foncier mené en 2006

- Fort morcellement foncier
- Forte densité de parcelles en friches
- Nombre important de parcelles dont les propriétaires sont inconnus
- Montée en puissance des prix des terres agricoles
- Ventes qui se font pour une tout autre destination qu'agricole

Carte 5 : Nature réelle des parcelles



⇒ Mitage du territoire

ENQUÊTE MENEÉ AUPRES DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Plus de 500 courriers transmis

Environ 90 propriétaires rencontrés

POSITION	SURFACE	PART	NOMBRE DE PARCELLES	PART
VENDEURS	27 ha 31 a 74 ca	13,44 %	117	15,13 %
ECHANGE	86 a 89 ca	0,43 %	7	0,90 %
REGROUPEMENT de propriété ou Vendeurs si impossibilité	83 a 45 ca	0,41 %	7	0,90 %
REGROUPEMENT de propriété ou Non Vendeurs si impossibilité	5 ha 68 a 18 ca	2,80 %	16	2,06 %
NON VENDEURS	87 ha 47 a 76 ca	43,03 %	260	33,63 %
SANS REPONSE	29 ha 55 a 14 ca	14,54 %	133	17,20 %
NON RETROUVES	27 ha 94 a 05 ca	13,74 %	106	13,71 %
Propriétés bâties	13 ha 44 a 40 ca	6,61 %	83	10,73 %
Réserve foncière commune	10 ha 16 a 30 ca	5 %	44	5,69 %
TOTAL :	203 ha 27 a 91 ca	100 %	773	100 %

Lancement de l'enquête préalable en septembre 2013

- ❑ 21 parcelles à investiguer (1,5 ha)
- ❑ Mise en place de l'enquête préalable et création d'un tableau de suivi



LISTE PROPRIETAIRES PRESUMES INCONNUS
- RECHERCHES PREALABLES AU LANCEMENT EVENTUEL DE LA PROCEDURE DE BIEN VACANT ET SANS MAITRE -

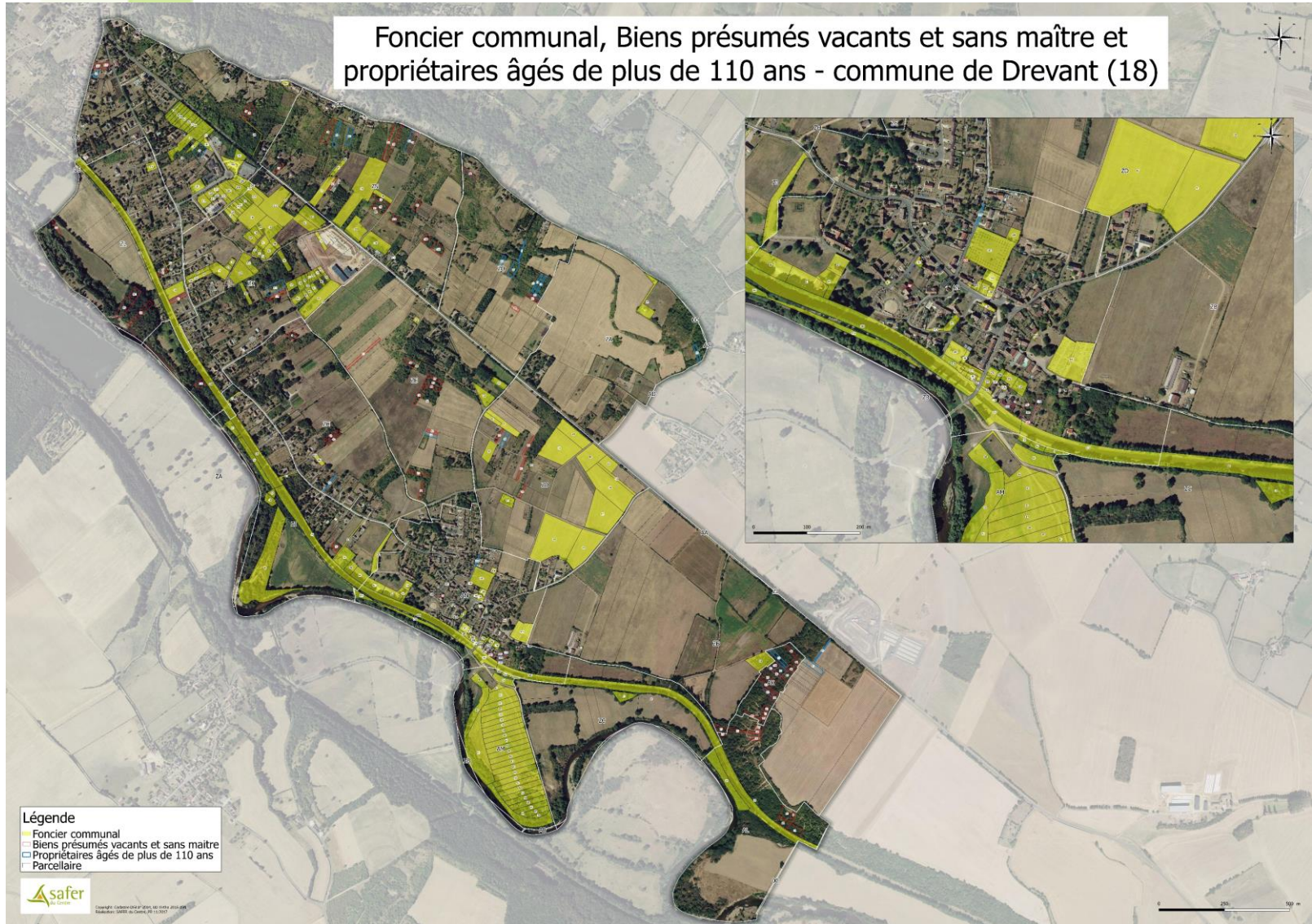
NOMS et ADRESSES DES PROPRIETAIRES SELON SAFCOM	DATE ET LIEUX DE NAISSANCE SELON SAFCOM	PARCELLES CONCERNEES et SURFACE	DERNIERE ANNEE DE MUTATION SELON COMPTE DE PROPRIETE SAFCOM	REMARQUES : travail réalisé durant le diagnostic agricole pour la commune : envoi d'un courrier/questionnaire d'enquête SAFER au propriétaire le 02/02/06	RECHERCHE PAGES BLANCHES http://www.safecentre.fr/proprietaires dernière recherche 02/02/2013	RENSEIGNEMENTS AUPRES EXPLOITANT	RENSEIGNEMENTS AUPRES PROPRIETAIRES RIVERAINS	APPELS MAIRIE LIEU DE NAISSANCE pour connaître date décès	VERIFICATION AUPRES HYPOTHEQUES	VERIFICATION DU PAIEMENT DE L'IMPOT FONCIER	RENSEIGNEMENTS AUPRES NOTAIRES
Mme NOVAK Epx TOURATON Roger 135 avenue Marcel Haegelen 18 000 BOURGES	Aucune indication	ZK 25 06 a 60 ca	1984	NPAI *	Non trouvé			Lieu de naissance inconnu	Aucun enregistrement aux hypothèques entre 1963 et 2013.	Base d'imposition trop faible, pas de mise en recouvrement émis.	Courriers transmis aux 3 notaires de St Amand le 03/05/13
Mme JOLIVET Epx TOURATON Alfred 72, rue Anatole France 18 200 SAINT-AMAND-MONTROND	Aucune indication			NPAI *	Non trouvé			Lieu de naissance inconnu			
Mme POMMIER Epx SIMON Claude Champs de la rue Baclée, 18 200 SAINT-AMAND-MONTROND	Aucune indication	ZK 27 06 a 40 ca	1984	NPAI *	Non trouvé			Lieu de naissance inconnu	Aucun enregistrement aux hypothèques entre 1963 et 2013.	Base d'imposition trop faible, pas de mise en recouvrement émis.	Courriers transmis aux 3 notaires de St Amand le 03/05/13

- ❑ Des parcelles retirées car succession identifiée ou en cours, ou doute sérieux sur la présence d'un héritier,

- Délibération/arrêté septembre 2014,**
- Consultation CCID en novembre 2014,**
- Période de 6 mois (temps administratif incompressible)**
- Délibération du conseil municipal en octobre 2015**
- Arrêté en octobre 2015 avec l'estimation du foncier**
- Publication au service de publicité foncière en septembre 2016**

- **Au final 16 parcelles retenues et devenues la propriété de la commune**

La poursuite de l'action en 2017



☐ 91 comptes de propriétés pour 125 parcelles représentant 9 ha

Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

Contact SAFER :

Yohann QUINTIN
Directeur Service Etudes

44, bis avenue de Châteaudun
CS 23321
41033 BLOIS CEDEX

Tel : 02 54 57 65 73

Mail : yquintin@saferducentre.fr

www.saferducentre.com

Merci de votre attention

