

14ème législature

Question N° : 86111	De M. Jacques Cresta (Socialiste, républicain et citoyen - Pyrénées-Orientales)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Justice
Rubrique >propriété	Tête d'analyse >biens vacants et sans maître	Analyse > réglementation.
Question publiée au JO le : 28/07/2015 Réponse publiée au JO le : 12/07/2016 page : 6695 Date de changement d'attribution : 28/01/2016 Date de renouvellement : 21/06/2016		

Texte de la question

M. Jacques Cresta attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les biens sans maître. Ce sont des biens dont le propriétaire est connu et décédé depuis plus de 30 ans sans héritier ou bien dont les héritiers ont refusé la succession. Ils appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Certaines communes se retrouvent ainsi sollicitées par des syndicats de copropriété qui les invitent à incorporer ces biens sans maître dans leur patrimoine et de s'acquitter des charges de copropriété et de divers impôts dont la taxe foncière. Il lui demande si la commune devient automatiquement propriétaire de ces biens, si elle est redevable des charges de copropriété et impôts dus depuis le décès du propriétaire et enfin si les éventuelles inscriptions hypothécaires liées au bien lui sont opposables.

Texte de la réponse

L'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose : "Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L. 1122-1 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 la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription ; /3° Soit sont des 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./ Le présent 3° ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription." L'article 713 du code civil prévoit que les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à cet établissement. La propriété est transférée de plein droit à l'Etat si la commune ou l'EPCI renonce à exercer ses droits. Sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, la lecture combinée des articles L 1123-2 du code général de la propriété des personnes publiques et 713 du code civil permet de déduire que le transfert de propriété s'opère à l'expiration du délai de trente ans qui court à compter de l'ouverture de la succession. L'acquisition des biens sans maître par la commune s'opère de plein droit et n'implique à ce titre l'accomplissement d'aucune formalité préalable (CE 21 mars 2011, BIANCO,

no 345979). Dans ce cadre, la commune n'intervient pas en qualité de successible ; elle acquiert la propriété après un délai de trente ans à compter du décès. Dès lors, elle n'apparaît pas redevable des charges liées à l'immeuble acquis et dues avant cette acquisition. Les dettes relatives à l'immeuble nées avant le transfert de propriété à la commune sont des dettes successorales. Dans le cas d'une succession vacante, à défaut d'envoi en possession de l'Etat, il appartenait aux créanciers de solliciter du tribunal de grande instance la désignation d'un curateur auprès de qui faire valoir leur créance. Ainsi, sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, la commune ou l'Etat n'apparaît pas devoir être redevable des charges de copropriété et des charges fiscales dues dans le délai de trente ans à l'issue du décès, qui doivent revêtir le caractère de créances successorales. Les inscriptions hypothécaires portant en revanche sur l'immeuble lui-même, elles seront opposables à l'acquéreur si elles sont toujours valables.