



16ème législature

Question N° : 3632	De M. Philippe Lottiaux (Rassemblement National - Var)	Question écrite
Ministère interrogé > Collectivités territoriales		Ministère attributaire > Justice
Rubrique >propriété	Tête d'analyse >Durée de qualification d'un bien sans maître en cas de succession ouverte	Analyse > Durée de qualification d'un bien sans maître en cas de succession ouverte.
Question publiée au JO le : 29/11/2022 Réponse publiée au JO le : 11/04/2023 page : 3376 Date de changement d'attribution : 13/12/2022		

Texte de la question

M. Philippe Lottiaux appelle l'attention de Mme la ministre déléguée auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée des collectivités territoriales, sur l'opportunité de réduire la durée de qualification d'un « bien sans maître ». De nombreux maires sont parfois confrontés à la gestion de bâtiments abandonnés nécessitant des mesures conservatoires urgentes en raison des nuisances occasionnées au voisinage ou des risques pour sa sécurité, pouvant mener sur une démolition rapide. Ils font aussi face à la nécessité, pour mener à bien certains projets urbanistiques, de réaménager des espaces et d'acquérir les bâtiments indispensables à ces projets. Toutefois, il arrive que les propriétaires de ces bâtiments soient disparus, décédés, ou même inconnus, rendant l'acquisition par la commune et les mesures urgentes très compliquées à mettre en œuvre. La loi a prévu ces cas de figure par la procédure des « biens sans maître », définie aux articles L. 1123-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques. Elle permet au conseil municipal ou au conseil communautaire, à l'issue de plusieurs étapes, de s'approprier le bâtiment. On distingue deux cas dans lesquels un bâtiment peut être considéré comme « bien sans maître ». Le premier est celui d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ce délai est ramené à 10 ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, d'une opération de revitalisation de territoire, dans une zone de revitalisation rurale ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Le deuxième concerne les 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. S'agissant des successions, les durées posées par le droit en vigueur, 30 ans ou 10 ans par exception, apparaissent aux élus locaux comme particulièrement longues. De tels délais peuvent entraver considérablement, voire rendre impossible l'action des collectivités en matière urbanistique notamment. Il lui demande si le Gouvernement envisage l'opportunité de réduire la durée de la qualification de « bien sans maître » en cas de succession ouverte en les fixant, par exemple, à 10 ans dans le cas général et 5 ans dans les cas spécifiques faisant aujourd'hui l'objet d'un délai de 10 ans. Ces délais apparaissent à même de concilier le droit de propriété dans les cas de succession complexe et les besoins d'intervention des collectivités locales. Il lui demande sa position sur ce sujet.

Texte de la réponse

Pour éviter le dépérissement des biens sans maître et leur détérioration, les collectivités publiques disposent de la faculté de les acquérir et de les incorporer dans leur domaine privé, en principe sans contrepartie financière.

L'article 713 du code civil dispose ainsi que les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. L'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques complète cette disposition et définit les biens considérés comme n'ayant pas de maître. A ce titre, il distingue deux catégories de biens sans maître. La première – visée par la présente question écrite - concerne les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. La seconde concerne des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers depuis plus de trois ans. S'agissant de la première catégorie de biens sans maître, la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a réduit à dix ans le délai d'acquisition de ces biens lorsqu'ils se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une opération de revitalisation du territoire, dans une zone de revitalisation rurale ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Le législateur a fait le choix de limiter ce nouveau délai à certains cas très spécifiques, qui s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'urbanisme importantes répondant à des considérations d'intérêt général, afin de garantir la constitutionnalité et la conventionnalité du dispositif. Le droit de propriété est en effet un droit protégé par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et par l'article 1er du protocole n° 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme. Dès lors, les atteintes qui lui sont portées doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi. C'est au regard de ces exigences que le législateur a fait le choix de fixer à dix ans le délai pour l'acquisition automatique des biens sans maître situés dans certaines zones uniquement. Ce délai tient compte de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, qui prévoit un délai de dix ans – contre trente ans auparavant - pour l'exercice de l'option successorale, c'est-à-dire pour que les héritiers acceptent ou renoncent à la succession (article 780 du code civil). Pour les successions ouvertes à compter du 1er janvier 2007, les héritiers qui n'ont pas accepté la succession dans un délai de dix ans à compter du décès sont ainsi réputés y renoncer, ce qui signifie qu'ils perdent tout droit dans la succession. Cependant, dans certains cas (par exemple lorsqu'ils justifient qu'ils ignoraient le décès), les héritiers peuvent revendiquer la succession au-delà de dix ans après le décès. Fixer à dix ans le délai au terme duquel tous les biens tomberaient automatiquement dans le régime des biens sans maître conduirait à porter atteinte au droit de propriété dans des cas où le motif d'intérêt général n'est pas clairement établi. Un tel élargissement pourrait être source de contentieux, notamment en Outre-mer, où il n'est pas rare de voir des successions non réglées sur plusieurs générations. De même, ramener à cinq ans le délai d'acquisition des biens sans maître lorsque les biens sont situés dans certaines zones porterait nécessairement une atteinte disproportionnée au droit de propriété, dès lors que ce délai est inférieur au délai de prescription de l'option successorale. Pour ces raisons, le garde des Sceaux, ministre de la Justice, n'entend pas faire évoluer le régime résultant de l'article 713 du code civil.