



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



**Territoires Conseils**  
un service Banque des Territoires

# Réunion téléphonique

## **L'acquisition de biens sans maître ou en abandon manifeste : fondamentaux juridiques**

Compte rendu de la réunion téléphonique du 17 juin 2021

La réunion est organisée et animée par Territoires Conseils, un service Banque des Territoires, avec le concours d'Isabelle Farges, consultante en développement territorial. Elle est présentée par Charles Vogin, juriste associé du service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils.

*La présentation s'appuie sur un diaporama annexé au présent compte rendu.*

## LISTE DES PARTICIPANTS

Type structure	Nom structure	Département
Autre	Association des Communes Forestières du Massif Central	63
Commune	Loon Plages	59
Communauté d'agglomération	Vichy Communauté	03
Communauté de communes	Decazeville Communauté	12
Commune	Savenay	44
Communauté de communes	Ardèche des Sources et Volcans	07
Communauté de communes	Creuse Sud Ouest	23
Commune	Soultzbach-les-Bains	68
Commune	Saint Geniès-Bellevue	31
Commune	Val-de-Meuse	52
Communauté d'agglomération	Communauté d'agglomération d'Épinal	88
EPT	Est Ensemble	93
Commune	Saint-Marcel-les-Annonay	07
Communauté de communes	Pays de la Châtaigneraie	85
Autre	Union Régionale des Collectivités Forestières Occitanie	34
Commune	La Rivière-de-Corps	10

## PRÉSENTATION

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Nous abordons aujourd'hui deux procédures d'acquisitions de biens vacants sans maître ou en état d'abandon manifeste. Ces procédures sont différentes, mais ont un fond similaire, l'acquisition de biens.

Ces deux modes d'appropriation des immeubles, sans maître ou en état d'abandon manifeste, constituent des modes d'acquisition exorbitants du droit commun et répondent donc à des procédures différentes.

### 1. Acquisition des biens sans maître

Qu'est-ce qu'un bien sans maître? *L'article L.1122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques* pose deux conditions :

- Une première condition établit que les biens sans maître sont des biens autres que ceux issus d'une succession d'une personne décédée sans héritier ou d'une succession abandonnée. La procédure d'acquisition de biens sans maître ne peut en aucun cas être mise en œuvre si une personne décède sans héritier. Ce cas est rare, mais doit être précisé.
- La deuxième condition se divise en trois cas de biens qui peuvent être considérés sans maître :
  - Les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Si trente ans ne se sont pas encore écoulés, la procédure d'acquisition de biens sans maître ne peut être mise en œuvre.
  - Les deuxième et troisième cas n'en formaient qu'un jusqu'à il y a cinq ou six ans. Aujourd'hui, ils répondent à deux procédures différentes. Le deuxième cas touche ainsi 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. Ce cas concerne uniquement la taxe foncière sur les propriétés bâties qui n'est pas acquittée ou acquittée par un tiers depuis plus de trois ans. Par ailleurs, ce bien ne doit pas avoir de propriétaire connu.
  - Le troisième cas concerne 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. Nous distinguons donc le foncier bâti du foncier non bâti.

### COMMUNE DE LA RIVIERE-DE-CORPS

**Que signifie la formule de « taxe acquittée par un tiers » ?**

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Une taxe acquittée par un tiers a été payée par quelqu'un d'autre que le propriétaire. Cette personne peut être membre de la famille du soi-disant propriétaire, qui acquitte la taxe en lieu et place du propriétaire. Il s'avère finalement que ce dernier n'est pas connu. Je ne suis pas certain que cette situation intervienne souvent. Les questions qui nous sont posées concernent plutôt des situations de taxes foncières, sur le bâti ou le non bâti, qui ne sont pas acquittées. Le centre des impôts pourrait vous donner des informations concernant des taxes acquittées par un tiers. Néanmoins elles ne représentent probablement pas le cas le plus courant.

## **COMMUNAUTE DE COMMUNES DECAZEVILLE COMMUNAUTE**

Dans certains cas, pour les propriétés non bâties, la somme est si dérisoire qu'aucun recouvrement de taxe foncière n'intervient.

## **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Dans les deux derniers cas de taxe foncière non acquittée, sur le bâti ou non bâti, les deux articles concernés du Code général de la propriété des personnes publiques s'appliquent également lorsque les taxes font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement, conformément aux dispositions du Code général des impôts. Qu'un bien soit exonéré de taxe foncière ou non, mis en recouvrement du fait d'une somme dérisoire, il peut faire l'objet d'une procédure d'acquisition de bien sans maître.

Le législateur a donc été vigilant dans son travail en prévoyant ce cas. Autrement des terrains qui ont une valeur fiscale de taxe foncière peu élevée ne pourraient jamais être acquis par les collectivités.

## **UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE**

Je confirme qu'en forêt, nous rencontrons presque systématiquement cette situation. Les biens ont une valeur foncière en deçà des seuils.

## **UNE INTERVENANTE**

**Comment connaître ces biens dont les taxes ne sont pas réglées ?**

## **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Dans certains cas, l'information est donnée directement par le centre des impôts et dans d'autres cas, vous ne disposerez d'aucune information et vous devrez aller la chercher.

## **UNE INTERVENANTE**

Il faudra chercher cette information auprès du centre des impôts ?

## **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Pas nécessairement. Nous verrons que le centre des impôts peut informer le préfet, qui informe les communes. Mais cela ne concerne qu'un des trois cas.

## **COMMUNE DE SOULTZBACH-LES-BAINS**

**Vous avez mentionné que la procédure ne s'applique pas aux successions de personnes décédées sans héritier. Que se passe-t-il dans ce cas ?**

## **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Dans ce cas, c'est l'Etat qui prend la main concernant les successions en déshérence, qu'elles soient sans héritier ou successions abandonnées.

## **COMMUNE DE SOULTZBACH-LES-BAINS**

**Comment savoir qu'une succession est ouverte depuis plus de trente ans ?**

## **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Vous l'apprendrez auprès des notaires. Le centre des impôts peut également avoir des informations. C'est du droit successoral. Toute personne qui décède donne lieu à une succession quand bien même aucun héritier n'existe. L'Etat reprend les biens, à moins que la personne ait effectué des legs de son vivant.

## **Les modalités d'acquisition et les procédures à respecter.**

Les communes qui souhaitent exercer leur droit de propriété sur les biens sans maître doivent préalablement s'assurer que les biens considérés peuvent être qualifiés de biens sans maître. Il est

*Réunions téléphoniques | Compte rendu du 17 juin 2021 — L'acquisition des biens sans maître ou en abandon manifeste : fondamentaux juridiques — Territoires Conseils, un service Banque des Territoires — Téléchargeable sur [www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils](http://www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils) — Rubrique Centre de ressources/Compte rendu*

donc nécessaire de mener une enquête. **Une circulaire du 8 mars 2006 relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n° 2004-809**, toujours en vigueur aujourd'hui, énonce que la collectivité doit rechercher les informations auprès de différents services :

- Les services déconcentrés du ministère de l'Économie et des Finances : cadastre, publicité foncière, service recouvrement taxes foncières
- Les notaires
- Les registres d'état civil
- Les services de la Direction immobilière de l'État (anciennement France Domaine).

Une enquête de voisinage peut également être envisagée. Parfois, l'information est obtenue facilement et dans d'autres cas, la situation est plus complexe. Vous devez vous assurer que le bien peut être considéré comme bien sans maître et peut ainsi revenir à la collectivité en vertu des procédures d'acquisition. En revanche, les biens en déshérence que nous avons mentionnés reviennent à l'État.

## Les procédures d'acquisition qui concernent les trois cas possibles.

### Cas n° 1

La première procédure est la plus simple. Elle touche les successions ouvertes depuis plus de trente ans pour lesquelles aucun successible ne s'est présenté. Le Code général de la propriété des personnes publiques renvoie ici à **l'article 713 du Code civil** : « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. » La rédaction de l'article est directe et l'acquisition intervient de plein droit. Aucune formalité légale n'est prévue pour l'acquisition de ces biens. En revanche, en pratique, je vous conseille de prendre une délibération afin de permettre au maire ou au président d'acter et de procéder à l'acquisition. Autrement, aucun acte administratif n'expliquerait et ne permettrait au maire de faire valoir l'acquisition. Vous ne pouvez être sanctionné légalement, mais je vous encourage à prendre cette délibération.

Par ailleurs et pour votre information, **l'article 713 du Code civil** précise que la commune peut renoncer à ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI à fiscalité propre (communauté de communes, communauté d'agglomération, communauté urbaine, métropole) dont la commune est membre. Cet élément est récent et entre dans les mœurs.

Dans le cas des successions ouvertes depuis moins de trente ans, c'est l'État qui est compétent pour engager l'acquisition de biens. **La réponse ministérielle au Sénat n°23056 du 26 octobre 2006 le précise.**

### Cas n° 2

Ce cas concerne 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. Le Code général de la propriété des personnes publiques nous donne les éléments à prendre en compte :

- L'avis de la commission communale des impôts directs est obligatoire. Cet avis est simple et n'est pas nécessairement suivi, mais vous devez le demander.
- Après qu'une enquête a eu lieu, un arrêté du maire constate que l'immeuble satisfait bien aux conditions de l'article du Code général de la propriété des personnes publiques.
- L'arrêté doit être publié, mais la loi ne précise pas où cette publication doit avoir lieu. Elle peut être effectuée par exemple dans un journal local. En outre, l'arrêté fait l'objet d'un affichage, aux portes de la mairie. Enfin, une notification doit être envoyée au dernier domicile connu du dernier propriétaire connu, à l'exploitant et, s'il y a lieu, à la personne qui aura acquitté les

*Réunions téléphoniques | Compte rendu du 17 juin 2021 — L'acquisition des biens sans maître ou en abandon manifeste : fondamentaux juridiques — Territoires Conseils, un service Banque des Territoires — Téléchargeable sur [www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils](http://www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils) — Rubrique Centre de ressources/Compte rendu*

dernières taxes. Un exploitant peut en effet intervenir dans un bien et il doit être prévenu. Si un tiers est connu et qu'il a acquitté les taxes, il doit également lui être notifié.

- Le maire ou président doit notifier son arrêté au préfet.
- Un long délai est prévu, car la disposition est exorbitante : un potentiel propriétaire sera privé de propriété. Si aucun propriétaire ne se fait connaître dans les six mois qui suivent la réalisation des différentes mesures de publicité, vous pouvez considérer que l'immeuble est un bien sans maître.
- L'assemblée délibérante prend une délibération pour incorporer le bien dans le domaine communal. Un arrêté du maire constate cette incorporation. Il est important de respecter ces deux étapes.

Une fois l'arrêté pris, la procédure est terminée. La commune ou l'EPCI est devenu propriétaire du bien sans maître. Ainsi, la procédure n'est pas complexe, mais elle est longue. Ce délai est logique. Il permet à un propriétaire en sommeil de se faire connaître pour éviter de perdre la propriété du bien.

### Cas n° 3

Ce dernier cas concerne les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, ne sont pas assujettis à la taxe sur le foncier bâti 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.

La procédure est très différente :

- Le 1<sup>er</sup> mars de chaque année, le centre des impôts doit informer le préfet des immeubles satisfaisant aux conditions énoncées précédemment. Dans les faits, j'ai entendu que cette règle n'est pas toujours respectée.
- Au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de chaque année, le préfet arrête la liste de ces immeubles par commune et transmet cette liste à chaque maire. Vous recevez ainsi des documents qui vous informent de terrains potentiels pouvant faire l'objet d'une acquisition.
- Ensuite, le préfet et le maire opèrent les mêmes procédés que dans le deuxième cas : la publication, l'affichage de l'arrêté, la notification au dernier propriétaire connu envoyée à son dernier domicile connu, la notification à l'exploitant ou, s'il y a lieu, à un tiers ayant acquitté les taxes.
- Si aucun propriétaire ne se fait connaître dans les six mois, le préfet notifie le maire de la présomption de bien sans maître.
- La commune prend une délibération pour incorporer le bien sans maître et un arrêté du maire constate cette incorporation.

Je précise, notamment pour les EPCI, que la possibilité pour une commune de renoncer à ses droits au profit d'un EPCI à fiscalité propre ne concerne que les deux premiers cas d'acquisitions de biens sans maître, soit pour les successions ouvertes depuis plus de trente ans pour lesquelles aucun successible ne s'est présenté ou pour le foncier bâti. Cette possibilité n'a pas été prévue en cas de foncier non bâti. **Des circulaires préfectorales et le guide d'application du Code général de la propriété des personnes publiques** établissent que le transfert de ce type de bien à un EPCI à fiscalité propre n'est pas prévu par la loi. Le législateur n'a pas souhaité que les EPCI puissent mettre en œuvre la procédure d'acquisition quand bien même la commune renonce à ses droits. Je vous

*Réunions téléphoniques / Compte rendu du 17 juin 2021 — L'acquisition des biens sans maître ou en abandon manifeste : fondamentaux juridiques — Territoires Conseils, un service Banque des Territoires — Téléchargeable sur [www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils](http://www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils) — Rubrique Centre de ressources/Compte rendu*

avoue ne pas comprendre le fond de cette distinction entre le bâti et le non bâti et je n'ai pas trouvé d'éléments probants dans l'histoire de la loi pour l'expliquer.

#### **COMMUNAUTE DE COMMUNES DECAZEVILLE COMMUNAUTE**

Nous nous sommes posé la question, notamment concernant la gestion des périls. **Lorsque nous sommes dans le deuxième cas, nous pourrions demander à la commune de renoncer à son droit d'exercice à notre profit et régler le problème de péril en devenant propriétaire du bien.**

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Oui. Attention tout de même, parce que nous parlons de finalités différentes. Une procédure de péril vient résoudre un danger. Le péril constitue un pouvoir de police. Un bien sans maître est dénué de notion de péril. L'acquisition du bien sans maître peut certes mettre fin durablement à un péril. En revanche, le péril est une mesure de police pour mettre fin à un danger.

#### **UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE**

Nous avons opéré une enquête en Occitanie. Il s'avère que le tandem DDFIP-préfecture n'a fait son travail que dans cinq départements sur treize. Par ailleurs, les départements qui ont constitué une liste — imparfaite — ont annoncé qu'ils ne la renouvelleront pas.

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

J'ai effectivement entendu des échos semblables de la part de communes et je ne le comprends pas. **L'article L.1123-4 du Code général de la propriété des personnes publiques** précise pourtant qu'au 1<sup>er</sup> mars de chaque année, les centres des impôts fonciers signalent aux préfets les immeubles satisfaisant aux conditions prévues au même 3°. Au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de chaque année, le préfet arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmet aux maires de chaque commune concernée. Le texte ne laisse pas le choix. Je peux certes imaginer qu'il n'existe pas de nouveaux biens qui respectent les conditions du troisième cas et que l'information n'ait pas d'intérêt. Cependant, je serais étonné que le juge punisse la DDFIP ou le préfet. Vos retours et ceux d'autres communes sont pourtant surprenants.

C'est certainement un gros travail. Cependant, il est dévolu par la loi et je m'étonne d'entendre que certains décident de ne pas y souscrire. Lorsque le travail n'est pas fait, vous pouvez user des moyens dont vous disposez pour enquêter, vous adresser au centre des impôts, par exemple. Une collectivité m'a notamment confié être allée chercher les informations elle-même, concernant un bien qui n'avait pas été acquis depuis plus de cent ans.

#### **UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE**

Nous accompagnons des collectivités en Occitanie pour qu'elles récupèrent le foncier et le remettent sur le marché.

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Concernant le bâti, la collectivité peut avoir un objectif financier en récupérant un bien, afin d'améliorer les finances locales.

#### **COMMUNE DE LA RIVIERE-DE-CORPS**

Une acquisition peut également être liée à la logique d'emplacements réservés. Les emplacements réservés constituent une stratégie à moyen et long terme, mais les biens sans maître peuvent bloquer le processus d'acquisition. La cohérence d'organisation du territoire peut donc entrer en ligne de compte.

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Tout à fait.

*Réunions téléphoniques | Compte rendu du 17 juin 2021 — L'acquisition des biens sans maître ou en abandon manifeste : fondamentaux juridiques — Territoires Conseils, un service Banque des Territoires — Téléchargeable sur [www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils](http://www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils) — Rubrique Centre de ressources/Compte rendu*

#### UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE

**Dans le cas où une procédure ne peut être appliquée selon le troisième cas, devons-nous appliquer l'ancienne loi qui prévoyait une procédure ?**

#### CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS

Logiquement, non, puisqu'une procédure précise existe. L'avantage, c'est que cette procédure a beaucoup en commun avec l'ancienne, qui touche en fait le deuxième cas. Si vous déterminez que toutes les conditions sont réunies (non bâti, taxes impayées depuis plus de trois ans ou acquittées par un tiers...), que vous avez effectué le travail de la DDFIP, du préfet et que tout est acté dans le respect des étapes à suivre, je n'imagine pas pourquoi la commune ne pourrait pas acquérir le bien. Vous pouvez tenter de suivre la procédure. Toutefois, ce cas pose des questions que nous avons encore aujourd'hui et pour lesquelles nous n'avons pas de retours. Lorsque j'ai conseillé à des collectivités de "tenter" l'acquisition, je n'ai pas su si elles ont réussi ou non.

#### UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE

**Nous fonctionnons dans cette logique également, en annonçant aux communes qu'elles n'ont aucune garantie que l'acquisition réussisse. Pour le moment, elles n'osent pas la tenter.**

#### CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS

Bien sûr. Le risque ne me semble pourtant pas énorme. La préfecture donnera son avis et pourra interrompre la procédure parce que *l'article L.1123-4 du Code général de la propriété des personnes publiques* n'est pas respecté.

#### UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE

**Qu'en est-il des personnes morales, des sociétés?** Des sociétés sont enregistrées au cadastre comme propriétaires, mais n'ont plus aucune activité.

#### CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS

Je n'imagine pas ce qui vous empêcherait de mettre en œuvre la procédure. Attention tout de même au cadastre, car c'est avant tout un document fiscal. Il donne de grands indices sur la propriété des biens, mais ce qui est noté sur le cadastre n'est pas nécessairement vrai dans les faits. Les textes mentionnent seulement l'absence d'un « propriétaire connu » — en dehors des successions, qui ne touchent pas une personne morale. Si une propriété appartenait à une société il y a plusieurs décennies, mais que depuis, nul ne sait qui est devenu propriétaire, vous pouvez estimer que le propriétaire est inconnu et engager la procédure. Les délais existent pour permettre à un propriétaire de se manifester, qu'il soit personne physique ou personne morale.

J'ai deux précisions à apporter, en réponse à des questions qui nous sont souvent posées :

- **Une commune peut-elle mettre en œuvre une des procédures pour un bien qui n'est pas situé sur son territoire ?** C'est impossible. *La réponse ministérielle du 8 mars 2012 n°16103* l'affirme. Les procédures peuvent être mises en œuvre uniquement sur le territoire de la commune.
- **Lorsque le bien est acquis, entre-t-il dans le domaine privé ou dans le domaine public communal ?** La même *réponse ministérielle de 2012* indique que le bien ne peut entrer que dans le domaine privé communal, car le domaine public est défini de fait. Si la commune a un usage du bien qui permet à celui-ci d'entrer dans le domaine public (bien affecté à un service public avec des aménagements ou affecté à l'usage direct du public), le bien pourra basculer du domaine privé au domaine public. Néanmoins, au moment de l'acquisition, le bien revient au domaine privé de la commune.

## **Restitution des biens sans maître**

Abordons à présent la fin de procédure, car un cas particulier intervient concernant la restitution des biens sans maître. La possibilité de restitution des biens sans maître ne concerne que les biens 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.

Un bien acquis dans le deuxième cas de procédure peut donc faire l'objet d'une restitution. Le propriétaire ou ses ayants droit peuvent exiger la restitution du bien sauf si le bien a été vendu ou utilisé d'une manière qui s'oppose à cette restitution. Dans ce dernier cas, le propriétaire ou ses ayants droit peuvent obtenir une indemnité qui représenterait la valeur de l'immeuble au jour de l'acte de vente ou alors, le cas échéant, du procès-verbal qui constaterait la remise effective de l'immeuble. En cas de désaccord, le juge de l'expropriation fixera le montant. Néanmoins, la restitution et le paiement de l'indemnité n'auront lieu que lorsque le propriétaire ou ses ayants droit auront réglé les charges qu'ils ont éludées. Si la commune a par exemple acquitté la taxe foncière pendant quatre ans, il est normal que le propriétaire rembourse la somme correspondante.

### **COMMUNAUTE DE COMMUNES DECAZEVILLE COMMUNAUTE**

**Si un tiers se manifeste lors de la publicité ou pour une restitution du bien dont il estime être propriétaire, doit-il prouver qu'il est propriétaire ?**

### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

C'est à lui en effet qu'incombe la charge de la preuve. Le titre de propriété représente l'exemple de preuve le plus évident. Si aucune cession n'est intervenue depuis la date à laquelle il a acquis le bien, le titre fera tomber la procédure d'acquisition de bien sans maître. La charge de la preuve est libre, mais le propriétaire doit emporter la conviction de la collectivité ou du juge. Un titre de propriété, un acte notarié ou même un acte de don peuvent présenter une preuve, qui est nécessaire. Une allégation ne suffirait pas.

### **COMMUNAUTE DE COMMUNES DECAZEVILLE COMMUNAUTE**

La collectivité se retirerait donc de la procédure et le propriétaire aurait la charge d'opérer ses démarches auprès d'un notaire pour avoir un titre en sa possession.

### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Oui, une démarche auprès du notaire semble la plus incontestable. Si la preuve de propriété est apportée et qu'elle est incontestable, la procédure tombe d'elle-même. En revanche, si la collectivité n'est pas certaine de la preuve présentée par le soi-disant propriétaire, des négociations peuvent être engagées, ou encore une saisine des tribunaux. J'ignore s'il arrive souvent que des propriétaires se manifestent. J'entends parler de propriétaires qui ne s'occupaient pas du bien et ont entendu dire qu'ils en sont propriétaires.

### **COMMUNAUTE DE COMMUNES DECAZEVILLE COMMUNAUTE**

J'ai rencontré le cas de biens oubliés dans les successions.

### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Effectivement, cela arrive dans le cas des successions.

### **COMMUNE DE LA RIVIERE-DE-CORPS**

Concernant le parallélisme entre le droit de préemption et la procédure d'acquisition de bien sans maître, **qu'advient-il de la procédure dans le cas d'actes dans lesquels le droit de préemption aurait été délégué à un aménageur ? Peut-on déléguer une procédure d'acquisition de bien sans maître auprès d'un aménageur ?**

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Non, ce n'est pas prévu. L'EPCI seul peut lancer la procédure. Dans le cadre du droit de préemption, une personne est vendeuse du bien. Les textes ne mentionnent que les collectivités ou, à défaut, l'État, si personne ne se manifeste comme propriétaire du bien. J'admets ne pas avoir cité un cas : ***l'article 713 du Code civil***, dans le cas de successions ouvertes, précise que la commune ou l'EPCI peut renoncer à ses droits et la propriété est transférée de plein droit, en général à l'État. Cependant, certains biens situés dans des zones un peu particulières du littoral peuvent revenir au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres. Telle situation reste à mon avis exceptionnelle. Mais un tiers autre qu'une commune, un EPCI, ce Conservatoire de l'espace littoral ou l'État ne peut recevoir la compétence de l'acquisition des biens sans maître.

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'ÉPINAL**

**La renonciation à ses droits pour l'EPCI s'entend-elle uniquement pour le cas de propriété bâtie ou concerne-t-elle tout type de procédure? Une commune peut-elle renoncer à ses droits et transférer l'ensemble de la procédure à l'EPCI, y compris la jouissance du bien ?**

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Oui, c'est toute la procédure qui est concernée. Par exemple, les textes mentionnent pour l'acquisition d'un bien sans maître bâti « un arrêté du maire ou du président de l'EPCI ». L'EPCI prend toute la procédure en charge si la commune renonce à ses droits.

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'ÉPINAL**

La renonciation intervient-elle au cas par cas ? Ou **renonçons-nous à une compétence ?**

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Non, c'est au cas par cas. La commune renonce à ses droits concernant tel ou tel bien. Je n'ai jamais entendu parler d'une renonciation totale. Une commune pourrait-elle prendre une délibération pour renoncer à tous ses droits sur les acquisitions des biens sans maître ? La gestion au cas par cas est plus logique, d'autant qu'une collectivité n'acquiert pas des dizaines de biens sans maître au cours d'un mandat.

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'ÉPINAL**

**La renonciation a-t-elle lieu à titre gratuit ou peut-elle avoir lieu à titre onéreux ?**

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Non, elle intervient à titre gratuit.

**COMMUNE DE LA RIVIERE-DE-CORPS**

En revanche, rien n'empêche que la commune acquière un bien sans maître, puis que le bien soit transféré à l'EPCI.

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Bien sûr. La collectivité n'a pas l'obligation d'utiliser le bien. Rien n'empêche la commune de céder un bien sans maître acquis, y compris à un EPCI.

## **2. Acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste**

Il s'agit d'une procédure tout autre. Elle ne peut être mise en œuvre que dans une agglomération, soit entre le panneau d'entrée et le panneau de sortie de la ville. L'objectif de cette disposition est d'aider les collectivités dans leurs efforts de rénovation, de réhabilitation du patrimoine local, de redynamisation de la vie locale. Aujourd'hui, vous n'avez plus besoin d'une délibération préalable du conseil municipal. Depuis 2015, le maire est seul chargé d'engager la procédure.

*Réunions téléphoniques | Compte rendu du 17 juin 2021 — L'acquisition des biens sans maître ou en abandon manifeste : fondamentaux juridiques — Territoires Conseils, un service Banque des Territoires — Téléchargeable sur [www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils](http://www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils) — Rubrique Centre de ressources/Compte rendu*

## Quels sont les biens concernés ?

Ils sont nombreux :

- Les immeubles et parties d'immeubles sont principalement concernés, par exemple l'annexe à un logement
- Les voies privées assorties d'une servitude de passage public
- Les installations et terrains sans occupant à titre habituel.

Dans tous les cas, ces parcelles ne sont manifestement pas entretenues. Le terme « manifestement » est important. L'abandon doit être manifeste et caractérisé. **L'article L.2243-3 du Code général des collectivités territoriales** explique les raisons pour lesquelles la procédure d'acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste peut être mise en œuvre. Cette acquisition est proposée en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement. Cet objectif doit être expressément mentionné dans la délibération qui déclare l'état d'abandon. **Un arrêt de la cour administrative d'appel de Douai du 11 décembre 2013, n°13DA00030** indique que nul ne peut se borner à reproduire les dispositions du code. La raison pour laquelle la procédure est envisagée doit absolument être établie dans la délibération. Dans le cas contraire, le juge considérera que le conseil municipal n'a pas suffisamment motivé sa délibération et peut l'annuler.

## Une procédure claire et précise

- Vous devez rechercher d'éventuels propriétaires de la parcelle. Vous pouvez consulter le fichier immobilier, le livre foncier des propriétaires, le centre des impôts...
- Un procès-verbal provisoire du maire doit indiquer la nature des désordres qui affectent le bien et auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon. Par exemple, toutes les vitres d'un bâtiment peuvent être cassées, une parcelle peut être en friche, un toit peut s'effondrer ou des tuiles sont tombées... Le juge administratif est sévère quant à l'état d'abandon qui doit être caractérisé dès le procès-verbal provisoire, de même que les travaux nécessaires pour y mettre fin.
- Le procès-verbal est affiché à la mairie pendant trois mois pour information et sur les lieux concernés. Par ailleurs, il doit être inséré dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
- Le procès-verbal doit être ensuite notifié au propriétaire du bien. Cette notification est opérée en mairie si le propriétaire n'a pas pu être identifié. En outre, la notification doit obligatoirement reproduire certains articles du Code général des collectivités territoriales, sous peine de nullité.
- Pendant le délai de trois mois, le propriétaire peut mettre fin à l'état d'abandon du bien ou s'engager à y mettre fin dans un certain délai dans une convention avec la commune. Nous pouvons imaginer qu'un propriétaire, situé à 800 kilomètres du bien, apprend l'état délabré de ce dernier et prend contact avec la commune pour s'entendre avec elle concernant un délai de remise en état du bien.
- Si la parcelle est encore en état d'abandon à l'issue du délai de trois mois ou du délai indiqué dans la convention, un procès-verbal définitif du maire constate l'abandon manifeste de la parcelle.
- Le maire saisit alors le conseil municipal qui délibère et décide, s'il y a lieu, de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation. Nous entrons ici dans une procédure d'expropriation du bien, bien que « simplifiée ».

## La procédure « simplifiée » d'expropriation

- Le maire constitue un dossier qui présente le projet « simplifié » d'acquisition publique et l'évaluation de son coût. L'avis de la Direction immobilière de l'État entre en jeu dans ce projet. Par ailleurs, doivent être indiqués le ou les immeubles concernés, l'identité des propriétaires et un plan parcellaire. Vous devez donner le plus d'informations possible sur le terrain en question.
- Ce projet doit être mis à disposition du public pendant au moins un mois. Le juge administratif est très sévère à ce sujet. **La cour administrative d'appel de Lyon, le 17 octobre 2013, dans l'affaire n°13LY00288** a notamment jugé qu'une insuffisance de mise à disposition du dossier entraîne l'irrégularité de la procédure. Un dossier avait été mis à disposition dans une commune pendant une quinzaine de jours seulement et le juge avait sanctionné et annulé la procédure. Après cette mise à disposition du public, le dossier est envoyé au préfet.
- Le préfet prend la main et, par arrêté, déclare le projet d'utilité publique et la cessibilité des biens. Il fixe également le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire et doit préciser la date à laquelle la commune pourra prendre possession du bien après le paiement, ou en cas d'obstacle à ce paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date de prise de possession doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique par le préfet. La procédure est donc longue à mettre en œuvre. L'arrêté est en outre publié au recueil des actes administratifs du département et doit être affiché à la mairie du lieu de situation du bien et notifié par le maire au propriétaire de la parcelle.
- Dans le mois qui suit la prise de possession du bien, le maire va poursuivre la procédure d'expropriation. L'arrêté est transmis par le préfet au juge de l'expropriation, qui prend l'ordonnance d'expropriation.
- Le maire notifie au propriétaire l'ordonnance (s'il est connu) et la publie à la conservation des hypothèques.

Des communes nous interrogent concernant les parcelles en état d'abandon manifeste et elles ignorent que leur acquisition doit faire l'objet d'une utilité publique, liée à une opération particulière de rénovation, de revitalisation du centre bourg, etc. Contrairement aux biens sans maître dont l'acquisition ne suppose aucune justification, l'acquisition d'une parcelle en abandon manifeste doit être motivée et justifiée.

### COMMUNE DE LA RIVIERE-DE-CORPS

#### Concernant les parcelles forestières, comment qualifier l'état manifeste d'abandon ?

#### CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIÉ DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TÉLÉPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS

Vous posez la question phare concernant les parcelles en état d'abandon manifeste. Comment caractériser cet abandon ? Un faisceau d'indices intervient. Dans le secteur forestier, de nombreux arbres peuvent avoir des branches cassées, être penchés ou tout simplement être tombés. Il est bien sûr plus compliqué de constater l'abandon manifeste dans une forêt que sur un terrain avec un bâtiment qui s'abîme. Par exemple, des chemins pouvaient exister qui ont disparu, ou des ornières se sont creusées, des arbres ont pu être fendus par la foudre. La nuance entre l'état d'abandon et l'abandon manifeste est néanmoins plus difficile à établir dans le cas des parcelles forestières.

#### UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE

L'équivalent de cette procédure existe hors agglomération. C'est la procédure de mise en valeur des terres incultes. Le plus souvent, les organismes qui s'en occupent considèrent que la forêt n'est pas concernée, mais je n'en ai pas vérifié la raison. Peut-être est-il trop difficile d'expliquer l'abandon

manifeste d'une forêt. Le propriétaire pourrait toujours arguer qu'il laisse la forêt évoluer de façon naturelle.

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

C'est effectivement nettement plus compliqué de faire valoir la procédure d'acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste à l'endroit d'une forêt.

Cependant, cet argument peut être un peu fallacieux : laisser la nature reprendre ses droits ne signifie pas voir un arbre sur deux dans un état pitoyable ou des arbres qui ne peuvent plus pousser parce qu'ils sont trop nombreux. Nous devons en effet laisser respirer les arbres, d'où des coupes régulières.

#### **ASSOCIATION DES COMMUNES FORESTIERES DU MASSIF CENTRAL**

Je n'ai pas d'exemple à l'esprit, car nous rencontrons plus souvent des situations de biens vacants sans maître. La situation de parcelles en état d'abandon en forêt est compliquée, mais peut notamment poser des questions de sécurité. La fonction police entre en jeu.

#### **COMMUNE DE LA RIVIERE-DE-CORPS**

Nous savons néanmoins que **la question de sécurité ne constitue pas un argument valable dans le cadre de la réhabilitation à des fins d'habitat, de projet d'intérêt public, de restauration, rénovation et d'aménagement.**

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Vous avez raison. Il y a une différence entre la sécurité publique et les pouvoirs de police et ces notions d'acquisition de biens exorbitants du droit commun.

#### **COMMUNE DE LA RIVIERE-DE-CORPS**

Je ne peux pas, par exemple, arguer qu'une parcelle de forêt à côté d'une école pose un problème, puisque les enfants risquent de se blesser en se rendant dans cette forêt.

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Pas du tout. Ce n'est pas nécessairement pour cette raison que la parcelle est en abandon manifeste. Imaginez que des branches dépassent sur le domaine public : **un article du Code général des collectivités territoriales** prévoit que la commune puisse mettre en demeure un propriétaire de branches de les couper en limite d'une voie communale (article L2212-2-2 du CGCT). Si ce n'est pas fait, la commune peut prendre la main et couper ces branches d'office. Je le répète, une différence existe entre une mesure de police liée à une problématique de sécurité, salubrité publique, etc., et un transfert de propriété, qui pose un cadre légal autre.

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'ÉPINAL**

**L'état d'abandon manifeste peut-il être apprécié selon la vocation du bien ?** En milieu rural, il n'est pas rare que des agriculteurs récupèrent des bâtiments en déshérence, notamment des corps de ferme dont ils utilisent seulement la grange. Le bâtiment perd sa vocation potentielle de résidence. En dépit de l'utilisation d'une partie du corps de ferme, pouvons-nous opposer l'état d'abandon manifeste au regard de la vocation du bien qui est initialement résidentielle ?

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

C'est un indice. En revanche, il ne suffira pas, à mon sens, à faire basculer le bien comme étant en abandon manifeste. Imaginons une maison abandonnée récupérée par un agriculteur, qui s'en sert pour stocker du matériel. Tout d'abord, ceci ne devrait pas avoir lieu sans que la commune soit au courant, car le bien change de destination. Il passe d'une destination d'habitation à une destination de stockage. Une déclaration préalable devrait en informer la commune. La notion d'abandon manifeste n'est pas la même lorsque la destination du bien a changé. Un bien qui sert d'entrepôt n'est pas apprécié de la même façon qu'un immeuble d'habitation. Néanmoins, l'agriculteur se met en faute

*Réunions téléphoniques | Compte rendu du 17 juin 2021 — L'acquisition des biens sans maître ou en abandon manifeste : fondamentaux juridiques — Territoires Conseils, un service Banque des Territoires — Téléchargeable sur [www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils](http://www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils) — Rubrique Centre de ressources/Compte rendu*

quand il ne déclare pas le changement de destination du bien. S'il le déclare, le bien n'est plus en état d'abandon manifeste puisqu'il sert de lieu de stockage.  
Vous pouvez prendre cet indice en considération, mais je ne crois pas qu'il suffira à faire pencher la balance d'un côté ou de l'autre.

#### **UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE**

Nous sommes confrontés indirectement à l'acquisition de biens en état d'abandon manifeste, y compris de ceux qui comptent du bâti. **Nous mettons toujours les élus en garde**, leur disant que s'ils récupèrent une ruine, ils récupèrent également sa responsabilité. **Existe-t-il un dispositif qui les protège lorsqu'ils récupèrent une ruine, afin qu'ils ne soient pas tenus d'effectuer des travaux immédiatement ?**

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Il n'existe pas de procédure particulière. La logique veut que le bien soit mis en sécurité le plus rapidement possible. Vous avez raison, un transfert de responsabilité intervient. Le plus évident à mon sens est d'interdire l'accès au bien en mettant en place des barrières, par exemple. Si des administrés ne respectent pas l'interdiction, la commune n'est pas responsable, puisqu'elle a pris les mesures nécessaires pour, au minimum, interdire l'accès au bien. La commune n'est pas tenue de réhabiliter un bien délabré du jour au lendemain. Là encore, nous pouvons basculer vers la notion de péril. Néanmoins, la procédure de péril ne peut concerner un bien communal. Elle doit prendre toutes les mesures nécessaires au moment où elle devient propriétaire pour éviter les risques et tant qu'elle n'est pas propriétaire, elle peut reporter la responsabilité vers le propriétaire.  
Le transfert de responsabilité à la commune intervient si elle n'agit pas. Si elle agit et interdit l'accès au bien, la responsabilité sera transférée à celui qui s'y sera rendu malgré l'interdiction.

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'ÉPINAL**

**Est-ce que l'arrêté qui est pris dans le cas d'abandon manifeste concernant un logement peut prescrire la remise en état et sur le marché de ce logement ?**

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Dans quel cadre nous trouvons-nous ? Quelle procédure ?

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'ÉPINAL**

La procédure d'abandon manifeste. Un logement est vacant depuis de longues années, le bien se dégrade. Nous engageons une procédure d'acquisition de bien en état d'abandon manifeste. Que doit prescrire l'arrêté pour que le propriétaire sorte ce bien de cette situation ? Prescrit-il une réhabilitation du logement ?

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Normalement, oui. Le terme de réhabilitation est peut-être un peu fort. Le cas que vous citez entre dans ce que prescrit le code, à savoir construction, réhabilitation à fins d'habitat ou tout intérêt collectif, etc. Dans la délibération qui déclare l'abandon, vous devez mentionner les travaux qui doivent être faits. Cela ne signifie pas que vous demandez la réhabilitation complète du bien. Vous demandez à mettre fin à l'état d'abandon manifeste. La réhabilitation d'un bien passe souvent par des travaux à l'intérieur de ce bien.

#### **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'ÉPINAL**

Absolument, mais un logement vacant de très longue date et en état d'abandon manifeste ne laisse d'autre choix que de le remettre entièrement en état.

#### **CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Vous avez tout à fait raison. Dans certains cas, le logement est dans un tel état que seule la réhabilitation totale peut l'extraire de son état d'abandon manifeste pour le remettre sur le marché.

*Réunions téléphoniques / Compte rendu du 17 juin 2021 — L'acquisition des biens sans maître ou en abandon manifeste : fondamentaux juridiques — Territoires Conseils, un service Banque des Territoires — Téléchargeable sur [www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils](http://www.banquedesterritoires.fr/territoires-conseils) — Rubrique Centre de ressources/Compte rendu*

#### COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION D'ÉPINAL

Nous nous exonérons donc de l'appréciation de dégradation ou autre. Le bien est de toute façon vacant et doit être remis sur le marché. La question des travaux est autre.

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**  
Exactement, tout à fait.

#### COMMUNE DE LA RIVIERE-DE-CORPS

Nous nous sommes aperçus à l'occasion d'une succession **qu'une voirie que nous pensions appartenir au domaine public n'a jamais été incorporée**. Cela date de 1974. Un morceau de la voirie appartient donc à différents propriétaires. Il n'est pas en état manifeste d'abandon car les services municipaux l'entretiennent par défaut. **Que pouvons-nous faire dans ce cas ?**

#### CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS

Ce que vous m'exposez m'évoque la prescription acquisitive. Un bien privé, d'un particulier, qui est utilisé par un autre — qu'il s'agisse d'une commune ou d'un privé, peu importe — pendant plus de trente ans à titre de propriétaire, non équivoque, de manière paisible, public, peut conduire à faire valoir l'usucapion devant le juge. Dans la mesure où une personne use du bien depuis plus de trente ans, est considérée par tous comme le propriétaire et entretient le bien, elle demande au juge d'opérer un transfert de propriété automatique. C'est ce que nous appelons la prescription acquisitive. Celle-ci peut jouer entre deux privés. Si vous avez un terrain que vous entretenez depuis plus de trente ans, dont tout le monde s'accorde à dire qu'il est le vôtre et que votre voisin ne le conteste pas, vous pouvez déclarer que vous êtes désormais propriétaire du terrain. Le juge, si les critères sont remplis, le confirmera. La prescription acquisitive peut par exemple intervenir dans le cas de chemins ruraux des communes. Si un propriétaire entretient un chemin rural pendant trente ans et que tout le monde estime que le chemin lui appartient, le propriétaire peut saisir les tribunaux civils pour établir sa propriété. Si les critères sont remplis, le chemin rural passe de la propriété privée communale à la propriété du particulier.

#### COMMUNE DE LA RIVIERE-DE-CORPS

Cette procédure serait intéressante et nous éviterait de recourir à d'autres.

#### CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS

Prêtez néanmoins attention aux conditions. Cela ne concernerait pas une personne qui tond la pelouse sur un terrain dont tout le monde sait qu'il appartient à quelqu'un autre.

#### COMMUNE DE LA RIVIERE-DE-CORPS

Nous avons programmé des investissements pour la réfection de cette voirie, mais, lors de la succession, l'acte du notaire a établi que la voirie n'appartient pas à la commune.

#### CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS

La prescription acquisitive semble appropriée. Si des propriétaires demandent à la commune d'entretenir un chemin alors que ce chemin leur appartient, je pense que vous avez des arguments à proposer. Vous avez mentionné l'année 1974, qui signifie que cela fait plus de trente ans. Vous pouvez reprendre **les articles 2258 et suivants du Code civil, notamment les articles 2261 et 2272**. Le délai de prescription pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.

#### COMMUNE DE VAL-DE-MEUSE

Pourriez-vous revenir au cas n° 3 ? Vous disiez que cette disposition est nouvelle ?

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Oui. Évidemment, elle l'est de moins en moins à mesure que le temps passe. Elle est prise par **l'article L.1123-4 du Code général de la propriété des personnes publiques**. L'article est apparu en 2014. Il est donc récent et avant sa rédaction, nous ne disposions que de **l'article L.1123-3** qui englobait les deux cas de biens bâtis ou non bâtis. Le législateur a décidé de scinder la procédure en deux, avec une procédure particulière pour le bâti et une autre pour le non bâti.

**UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE**

Je peux compléter votre réponse, parce que nous avons mené l'enquête concernant ce cas n° 3 depuis 2016, première année de sa mise en application. Ce cas a été introduit par la loi de modernisation de l'agriculture, par le ministère de l'Agriculture, sans qu'il ait consulté le ministère de l'Économie et des Finances. Si vous avez des retours de cette situation, je serais curieux de les connaître, car j'ai entendu que le ministère de l'Économie et des Finances n'est pas d'accord avec ce cas et fait tout pour ne pas l'appliquer.

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Cela expliquerait que les DDFIP n'envoient pas les listes de biens concernés aux communes.

**UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE**

En effet. Cependant, comme le Ministère ne veut pas agir hors la loi, celle-ci est appliquée au sens strict. Une requête nationale identifie les propriétaires inconnus. Au cadastre, le nom du propriétaire est écrit en toutes lettres « inconnu ».

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Ce nom doit donc être noté « inconnu », en tant que tel ?

**UNION REGIONALE DES COLLECTIVITES FORESTIERES OCCITANIE**

Oui. Or, il est très rare que cela arrive. Dans des cas de rénovation du cadastre, il est arrivé que quelqu'un note ne pas avoir trouvé le propriétaire — cela n'avait aucun lien avec la vacance du bien — et écrive « inconnu ». De nombreux départements qui font la requête ne trouvent rien, car ce n'est pas un formalisme du cadastre que d'écrire « inconnu ». La liste n'est ainsi pas envoyée.

Dans certains départements, des biens sans maître sont trouvés et la préfecture adresse une liste restreinte. Dans d'autres départements, les préfectures sont zélées et donnent des listes d'État. Les textes ne le prévoient pourtant pas. Ces listes sont produites une fois.

**CHARLES VOGIN, JURISTE ASSOCIE DU SERVICE DE RENSEIGNEMENTS TELEPHONIQUES DE TERRITOIRES CONSEILS**

Je comprends mieux les témoignages de communes avec qui j'échange par téléphone, qui me répondent qu'aucune liste ne leur a été envoyée.

Certaines questions posées par les participants renvoient à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie qui dépasse le cadre de ces réunions. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez le service de renseignements téléphoniques de Territoires Conseils :

par téléphone au 0970 808 809

par mail sur le site Internet [www.banquedesterritoires.fr](http://www.banquedesterritoires.fr) en cliquant dans le menu la rubrique « Service de renseignements juridiques et financiers » puis « poser une question », ou par le lien suivant : [Service de renseignements juridiques et financiers - SRJF | Banque des Territoires](#)

Vous y trouverez également une rubrique « Questions-réponses ».

Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Banque des Territoires, ce service est accessible gratuitement à toutes les intercommunalités, quels que soient leur taille et leur type, ainsi qu'aux communes de moins de 20 000 habitants.