



BANQUE des  
**TERRITOIRES**

**Territoires Conseils**  
un service Banque des Territoires



# L'acquisition de biens sans maître ou en abandon manifeste

Les fondamentaux juridiques

# Sommaire

<b>01</b>	<b>L'acquisition de biens sans maître</b>	<b>3</b>
<b>02</b>	<b>Acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste</b>	<b>11</b>



**L'acquisition de biens  
sans maître**



**01**

# L'acquisition de biens sans maître

- *Définition des biens sans maître :*

*Biens autres que ceux issus d'une succession d'une personne décédée sans héritier ou d'une succession abandonnée*

## **ET QUI**

- *font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté **OU***
- *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 **OU***
- *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*

# L'acquisition de biens sans maître

- *Modalités d'acquisition des biens sans maître :*
  - *Enquête préalable : s'assurer que les biens peuvent être qualifiés de sans maître et ne doivent pas revenir à l'Etat sur le fondement du régime des biens en déshérence (circulaire du 8 mars 2006 relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n°2004-809)*
  - *Informations recueillies auprès du cadastre, notaires, voisinage...*

# L'acquisition de biens sans maître

- 3 modalités d'acquisition différentes :
  - Cas n°1 : cas des biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté
  - Cas n°2 : cas 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
  - Cas n°3 : cas 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

# L'acquisition de biens sans maître

- *Cas n° 1*

*Acquisition de plein droit : pas de formalités prévues pour l'acquisition de ces biens*

*Délibération autorisant le maire à procéder à cette acquisition*

*Pour les successions ouvertes depuis moins de 30 ans, seul l'Etat est compétent pour engager l'acquisition (RM Sénat n°23056 du 26/10/2006)*

# L'acquisition de biens sans maître

- Cas n° 2

*Avis de la commission communale des impôts directs*



*Arrêté du maire*



*Publication + affichage + notification au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu + notification à l'habitant ou l'exploitant s'il en existe un + notification aux tiers qui auraient acquittés les taxes*



*Notification de l'arrêté au Préfet*



*Immeuble considéré comme sans maître si aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans les 6 mois*



*Délibération du conseil municipal + arrêté du maire*

# L'acquisition de biens sans maître

- Cas n° 3

1er mars : le centre des impôts informe le Préfet des immeubles concernés



Préfet arrête les listes et les transmet aux maires au plus tard le 1er juin



Préfet et maire : publication + affichage + notification au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu + notification à l'habitant ou l'exploitant s'il en existe un + notification aux tiers qui auraient acquittés les taxes



Immeuble présumé sans maître si aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans les 6 mois



Préfet notifie cette présomption aux maires



Délibération du conseil municipal + arrêté du maire

# L'acquisition de biens sans maître

- *La 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*

*Propriétaire ou ayants droit peuvent en exiger la restitution ou obtenir une indemnité*

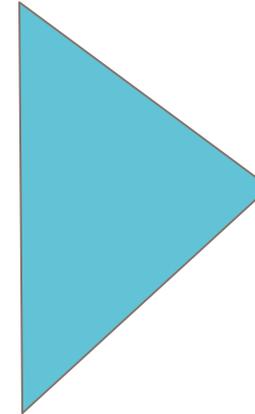
*Restitution ou indemnité uniquement une fois que certaines charges auront été réglées*

02

**Acquisition de  
parcelles en état  
d'abandon manifeste**

# Acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste

- *Quels biens sont concernés ?*
  - *immeubles et parties d'immeubles*
  - *voies privées assorties d'une servitude de passage public*
  - *installations et terrains sans occupant à titre habituel*



*qui ne sont manifestement plus entretenus*

- *Pour quelles raisons mettre en œuvre cette procédure ?*

*« 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 »*

# Acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste

- *Quelle procédure suivre ?*

*Recherche d'éventuels propriétaires*



*PV provisoire du maire affiché 3 mois à la mairie et sur les lieux concernés + insertion dans 2 journaux régionaux ou diffusés dans le Département*



*PV notifié au propriétaire*



*A l'issue des 3 mois : PV définitif constatant l'abandon manifeste*



*Maire saisit le conseil municipal qui délibère afin de poursuivre l'expropriation*

# Acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste

- La procédure « simplifiée » d'expropriation :

Dossier avec le projet simplifié d'acquisition publique + évaluation du coût

Dossier transféré au Préfet et mis à disposition du public

Arrêté du Préfet déclarant l'utilité publique du projet, la cessibilité des biens et le montant de l'indemnité

Préfet précise la date possible de prise de possession des biens

Arrêté publié au niveau départemental + affichage en mairie + notification au propriétaire

Arrêté transmis par le Préfet au juge qui prend l'ordonnance d'expropriation

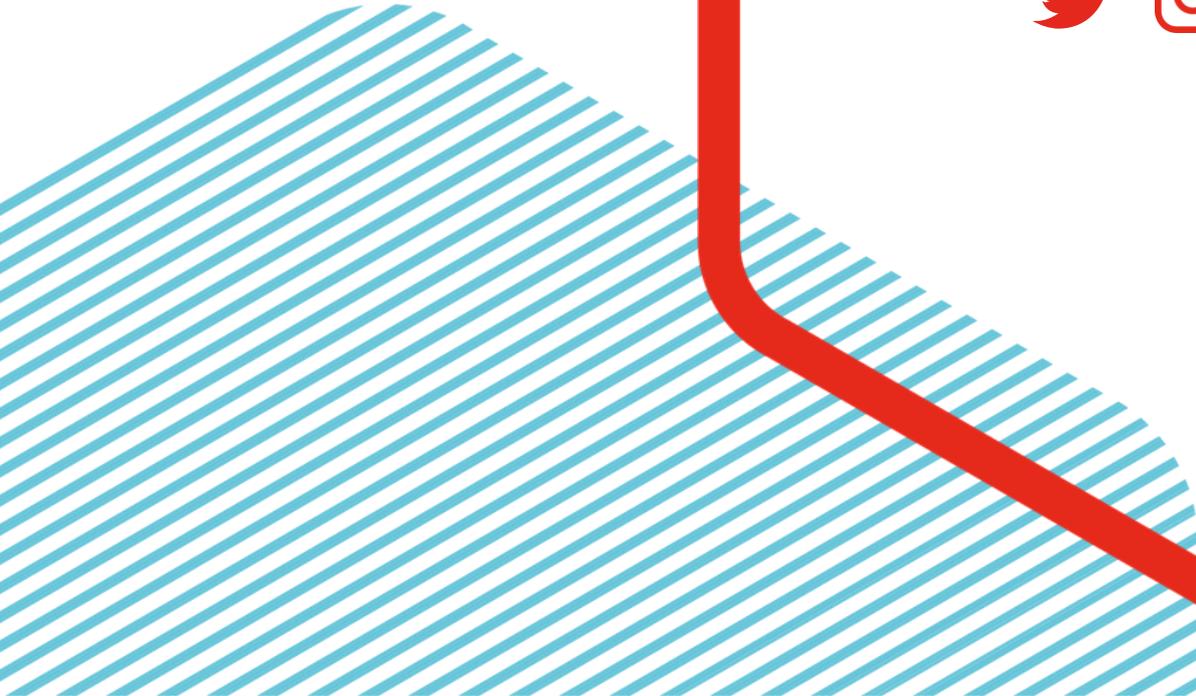
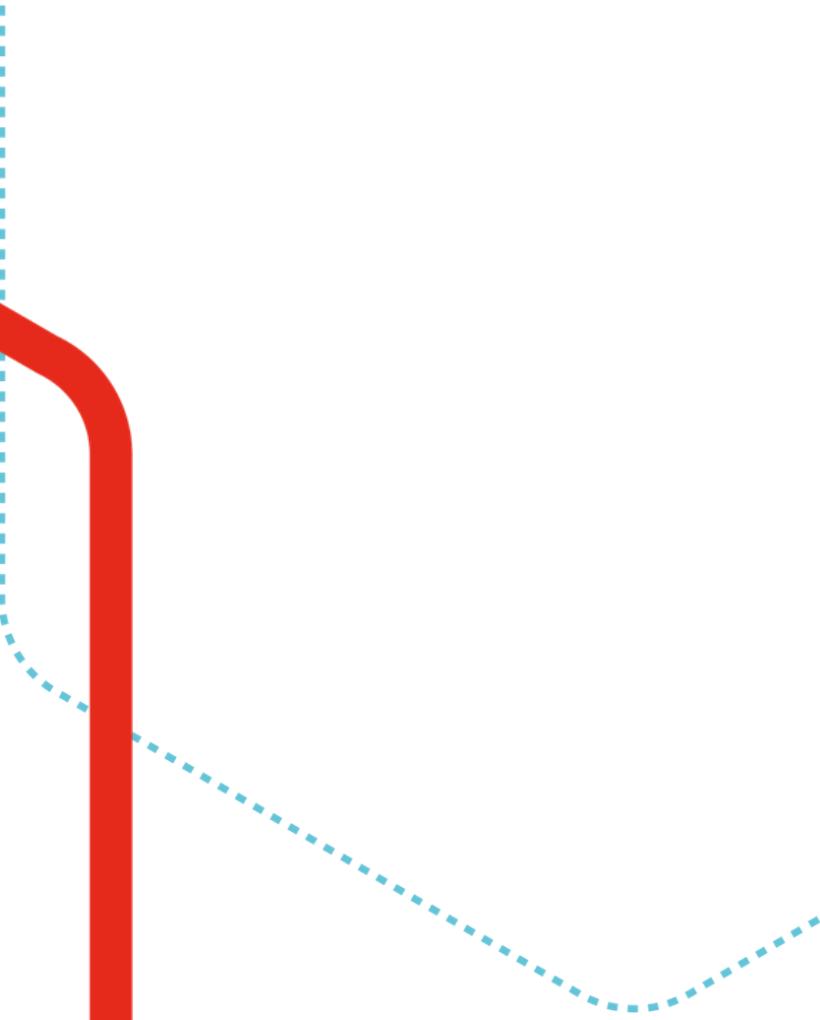
Ordonnance notifiée par le maire à l'ancien propriétaire + publication aux hypothèques

# Service de renseignement téléphonique juridique et financier

Certaines questions posées par les participants peuvent renvoyer à des situations très particulières, qui nécessitent une réflexion plus approfondie dépassant le cadre de ces webconférences. Afin d'obtenir la meilleure réponse possible, contactez notre service de renseignements téléphoniques \* :

- par téléphone au 0970 808 809
- par mail sur le site Internet [www.banquedesterritoires.fr](http://www.banquedesterritoires.fr), espace Territoires Conseils, Service de renseignements juridiques et financiers – rubrique Contact
  
- Retrouvez également toutes nos ressources dans un dossier spécial « **Nouveaux élus : nos outils** » sur notre plateforme numérique : <https://www.banquedesterritoires.fr/municipales-2020> (notes juridiques, visioconférences, questions-réponses....)

*\* Dans le cadre des missions d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, ce service de renseignements est accessible gratuitement à toutes les communes de moins de 20 000 habitants, toutes les communes nouvelles et les intercommunalités sans limite de taille.*



**banquedesterritoires.fr**



| @BanqueDesTerr