# Biens sans maître. Acquisition par une commune

## Revue - Vie Communale

### Source - JO AN - JO Sénat

[L'article L 1123-1](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045211903) du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) définit deux catégories de biens : les biens sans maître et les biens présumés sans maître.

**1. Les biens sans maître**sont ceux faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ces biens sont acquis de plein droit par la commune en application de [l'article 713](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045211894) du code civil. Si la loi ne prévoit aucune formalité d'acquisition, les communes sont invitées à prendre une délibération permettant de formaliser le transfert, dans leur patrimoine, du bien. Cette délibération sera également utile pour procéder à l'enregistrement du bien auprès des services de la publicité foncière. L'article L 1123-1 (1°) du CG3P, modifié par l'article 98 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite « 3DS », permet pour certains biens de ramener de 30 à 10 ans le délai au terme duquel la collectivité les acquiert sans formalité. Ce délai de 10 ans s'applique à deux conditions :

- d'une part, les biens doivent être situés 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 ;  
 - d'autre part, sont concernées uniquement les successions ouvertes à compter du 1er janvier 2007, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 relative à la réforme du droit des successions qui a également réduit à 10 ans, contre 30 ans auparavant, le délai d'option successorale des héritiers.

Lorsque les deux conditions sont remplies, les biens sont présumés sans maître. Toutefois, dans les cas prévus par l'article 780 du code civil où le délai successoral peut courir au-delà de 10 ans, par exemple par ignorance du décès et en application de l'article L 2222-20 du GG3P, le propriétaire ou ses ayants droit, dont le bien a été acquis par la collectivité moins de 30 ans après le décès, seront en droit de revendiquer la restitution du bien ou, à défaut, d'obtenir une indemnisation.

**2. Les biens présumés sans maître** sont ceux qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties (TFPB ou TFPNB) n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans ou a été acquittée par un tiers. Ces biens sont soumis à une procédure d'acquisition prévue à [l'article L 1123-3](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045211948) du CG3P se déroulant approximativement sur une année. D'abord, un arrêté du maire, pris après avis de la commission communale des impôts directs ([art. R 1123-1](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024884604) du CG3P), constate qu'un bien remplit la condition du non-paiement de la TFPB ou de la TFPNB pendant plus de 3 ans. L'article 99 de la loi « 3DS » a rendu pleinement effective cette première étape : le II de l'article L 1123-3 précité énonce une dérogation expresse au secret fiscal, de sorte qu'il suffira à la commune de fournir aux services fiscaux les références cadastrales de la parcelle d'assise du bien concerné pour recevoir son état de situation d'imposition.

Ensuite, l'arrêté est affiché, publié et notifié aux derniers domiciles connus du propriétaire ainsi qu'à l'habitant ou l'exploitant de l'immeuble et au représentant de l'État dans le département. À l'expiration d'un délai de 6 mois après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité, le bien est présumé sans maître.

Enfin, dans les 6 mois suivants, le conseil municipal peut décider par délibération d'incorporer le bien dans son domaine privé, sinon le bien est attribué à l'État ou au Conservatoire du littoral ou encore au conservatoire régional d'espaces naturels. Le propriétaire dispose d'un droit de revendication ou d'indemnisation en vertu de [l'article L 2222-20](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045211937) du CG3P (*JO* Sénat, 07.09.2023, question n° 05989, p. 5292).