AGENZA D'URBANISIMU È D'ENERGIA DI A CORSICA

COLLECTIVITÉS, QUE FAIRE FACE À UN BÂTIMENT ABANDONNÉ ?

1- Les procédures de biens sans maître

AGENCE D'URBANISME ET D'ÉNERGIE DE LA CORSE

CULLETTIVITÀ DI CORSICA
COLLECTIVITÉ DE CORSE
Agenzia d'Urbanisimu è Energia di a Corsica
Agence d'Urbanisme et Énergie de la Corse

De nombreuses collectivités souhaitent pouvoir proposer du logement ou des locaux professionnels à leurs habitants actuels ou futurs sans pour autant artificialiser de nouvelles terres ou devoir acquérir du foncier.

En parallèle, elles constatent souvent la présence de bâtiments abandonnés, parfois dangereux, dans leur village ou leur ville qui pourraient permettre d'accueillir de nouveaux habitants ou de nouvelles activités.

Cet abandon peut découler de plusieurs situations : désintérêt des propriétaires, indivision successorale, mais aussi absence de propriétaire.

En présence de propriétaires connus, le maire peut, si une **démarche amiable** pour la réhabilitation et la réutilisation du local échoue, enclencher une **procédure d'abandon manifeste** (pour la réalisation d'une opération d'intérêt collectif), voire prendre un **arrêté de mise en sécurité** (en cas de danger). Nous détaillerons ces procédures dans de prochains articles.

En l'absence de propriétaire, il est possible de « récupérer » le bien par la procédure des biens sans maître.

En effet, si Napoléon avait prévu, dans son Code civil de 1803, que ces biens sans maître revenaient à l'Etat, depuis 2004[1] ils peuvent devenir propriété des communes et intercommunalités (au-delà de 30 ans ou 10 ans selon les cas détaillés ci-après). En effet, le code civil (art. 713) prévoit que « *Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés* » (ou à l'EPCI par délibération du conseil municipal).

Notons que cette procédure peut s'appliquer à des biens **bâtis ou non bâtis** (en outre pour le foncier agricole, d'autres outils sont mobilisables et seront détaillés ultérieurement).

En réalité, il convient de faire la distinction entre un « bien sans maître » et un « bien présumé sans maître », car les procédures sont différentes.

[1] Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

1. Le bien sans maître

Dans le 1er cas, le bien sans maître est un bien appartenant à une **succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté**[2]**. Le décès doit être établi avec certitude**[3].

Depuis 2022, la Loi 3DS[4] est venue réduire à 10 ans ce délai pour les biens des successions ouvertes depuis le 1er janvier 2007 et non partagées compris dans certains périmètres : opérations de revitalisation de territoire (ORT), grande opération d'urbanisme (GOU), quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou encore dans une commune classée « France Ruralités Revitalisation » (92% des communes de Corse).

Une **enquête préalable** sérieuse doit permettre de vérifier que ces conditions sont effectivement réunies pour qualifier le bien de « bien sans maître » : enquête auprès du service du cadastre, du service de publicité foncière, de l'état civil, du centre des impôts fonciers, d'études notariales, du voisinage, des services de la poste, etc.

Si les conditions sont réunies, la commune (ou l'EPCI) peut alors incorporer le bien à son domaine par **délibération** du conseil municipal (communautaire). Un **arrêté** du Maire (ou Président de l'EPCI) constatant cette incorporation fera l'objet des mesures de publicité habituelles (affichage en mairie ou au siège de l'EPCI, transmission au Préfet) ainsi que d'une publication au service de publicité foncière.

Si la commune renonce à exercer son droit de propriété sur les biens identifiés par délibération, l'EPCI dont elle est membre est réputée propriétaire de ces biens. Si l'EPCI renonce à son tour, la propriété est transférée, à leur demande, au Conservatoire du Littoral (sur ses zones d'intervention) ou au Conservatoire régional d'espaces naturels à leur demande, ou, à défaut, à l'Etat.

L'utilisation des biens ainsi acquis par la collectivité et incorporés en principe dans son domaine privé n'est pas limitée par les textes.

[2] Doit être regardé comme s'étant présenté à la succession, au sens de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, le successible qui se manifeste dans le délai de trente ans suivant le décès du propriétaire d'un immeuble pour en réclamer la transmission successorale, et, ainsi, faire obstacle à son appropriation publique (Cass. 3e civ., S., 27 mars 2025, n° 23-17.940)

[3] Cela exclut notamment les biens des successions vacantes ou en déshérence des personnes décédées depuis moins de 30 ans sans héritiers et n'ayant pas fait l'objet d'un leg universel qui appartiennent à l'Etat (articles 539 du code civil et L. 1122-1 du CG3P).

4 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

2. Le bien présumé sans maître

Dans le 2e cas, le bien **présumé** sans maître doit répondre à 2 conditions cumulatives :

- **le bien ne doit pas avoir de propriétaire connu**
  - soit parce qu'aucun renseignement de nature cadastrale ou aucun titre de propriété publié au service de la publicité foncière ne permet d'identifier le propriétaire ;
  - soit parce que le propriétaire a disparu (on ne dispose pas de la preuve de son décès) sans laisser d'héritier connu et le bien n'est devenu la propriété d'aucune autre personne (via la prescription acquisitive par exemple) ;
- **et les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans** (ou ont été acquittées par un tiers), ceci même si le bien est exonéré de taxes foncières ou si celles-ci ne sont pas mises en recouvrement.

Les recherches préalables permettant de vérifier que le bien répond bien aux conditions ci-dessus sont similaires à la procédure des biens sans maître. Au surplus, la **commission communale des impôts directs doit ici être consultée pour avis**. La Loi 3DS est venue préciser que l'administration fiscale devait transmettre au Maire, à sa demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition des biens présumés sans maître.

Une fois le bien identifié, le Maire (ou le Président de l'EPCI) prend **un premier arrêté « de constat »** de l'état de bien présumé sans maître. Cet arrêté fait l'objet de **formalités de publicité renforcées** : au-delà de son affichage au siège de la collectivité (et éventuellement sur site), de sa notification au préfet et de sa publication au registre des arrêtés du maire (ou au Recueil des Actes administratifs de l'EPCI) - et dans un journal local même si cela n'est pas obligatoire - il devra être notifié, s'il y a lieu, aux derniers domicile et résidence du **dernier propriétaire connu**, à **l'habitant** ou à **l'exploitant** du bien ainsi qu'**au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières.** Le défaut de notification de l'arrêté à ces personnes est susceptible d'entacher la procédure d'irrégularité.

Si aucun propriétaire ne s'est fait connaître **6 mois** après la dernière des mesures de publicité, le bien est présumé sans maître. La commune ou l'EPCI peut alors l'incorporer dans son domaine par **délibération du conseil municipal** ou du conseil communautaire. Cette incorporation est constatée par **un deuxième arrêté** du Maire ou du Président de l'EPCI.

A défaut de délibération prise dans un délai de 6 mois, la propriété du bien est transférée à l'Etat. Cependant, si le bien est situé sur une zone d'intervention du Conservatoire du Littoral, ce dernier, ou, à défaut, le conservatoire régional d'espaces naturels (CEN) en deviennent propriétaires à leur demande. En-dehors de ces zones, la propriété peut également être transférée au CEN après accord du Préfet de région.

Là encore, l'utilisation des biens ainsi acquis par la collectivité et intégrant son domaine privé n'est pas limitée par les textes. Notons cependant que les bois et forêts ainsi acquis sont soumis au **régime forestier** 5 ans après leur incorporation au domaine communal ou leur transfert à l'Etat.

Et si un propriétaire se manifeste ultérieurement ?

Les biens incorporés dans le cadre de l'une ou l'autre procédure peuvent être restitués à un propriétaire ou à ses ayants droits qui se manifesteraient ultérieurement[5] (et qui établiraient la preuve de leur qualité de propriétaire). Cependant, dans le cas d'un bien sans maître incorporé « de droit », cette restitution est envisageable seulement si

5 Article L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques

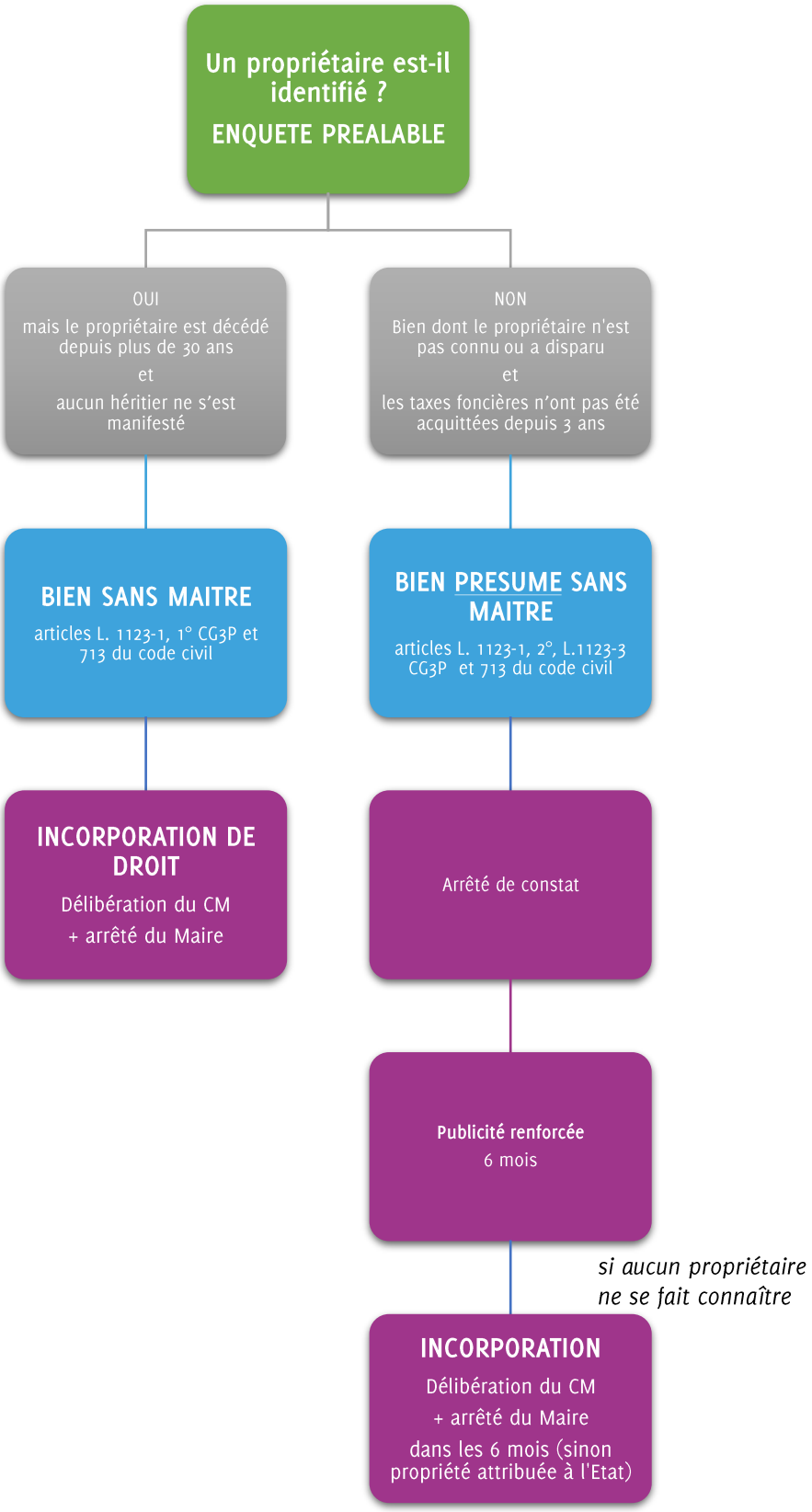
l'incorporation a eu lieu moins de 30 ans après l'ouverture de la succession.

Dans tous les cas, la restitution du bien n'est pas possible « *si le bien a été aliéné ou utilisé d'une manière d'opposant à cette restitution* ». Dans ce cas, ils ne pourront obtenir que le paiement d'une **indemnité** représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'aliénation ou, le cas échéant du procès-verbal constatant la remise effective de l'immeuble au service ou à l'établissement public utilisateur.

En tout état de cause, la restitution ou le paiement de l'indemnité sont conditionnées au paiement par le propriétaire des charges et des dépenses engagées pour la conservation du bien.

Notons enfin que ces deux procédures ne font pas obstacle à ce qu'une personne, occupant un bien de manière continue, paisible, non équivoque et à titre de propriétaire depuis 10 ou 30 ans (selon les situations prévues par le code civil) demande à bénéficier de la **prescription acquisitive** sur ce même bien.

Pour résumer :



Renseignements :
Estelle Dampne – Agence d'Urbanisme et d'Energie de la Corse – 04 95 10 98 24 – estelle.dampne@isula.corsica
Girtec : 04 95 10 94 04

www.aue.corsica

Agence d'Urbanisme et d'Énergie de la Corse
C.C Castellani, avenue du Mont Thabor
CS 20 020 - 20 090 Aiacciu cedex 9

04 95 10 98 64
aue@isula.corsica