



LES BIENS SANS MAITRE

Me Céline BARTOLOMEO

Notaire à ROQUEBRUNE SUR ARGENS (Var)

- ▶ **QUEL BIEN** ? Un BIEN qui ne peut être qu'un IMMEUBLE
- ▶ Qui n'a pas de **MAITRE** ou qui est présumé ne pas en avoir ? Aucune personne n'a pris d'initiatives ou manifesté son intérêt pour le bien en qualité de propriétaire
- ▶ Pour quelle **FINALITE** ? L'appropriation PUBLIQUE par la commune garantit la paix publique
- ▶ Dans quel **CONTEXTE** ? Une propriété légale déclarative et non recognitive



LES BIENS SANS MAITRE

L. 1123-1 1° CGPPP - 713 cc

Transfert de propriété **DE DROIT**

Conséquence : je dois agir si je n'en veux pas



LES BIENS PRESUMES SANS MAITRE

L. 1123-1 2° - L. 1123-3 – R. 1123-1 CGPPP

Transfert de propriété **CONDITIONNE** au respect d'une procédure

Conséquence : je dois agir si je les veux

BIEN SANS MAITRE : De quoi s'agit-il ?

Un propriétaire CONNU mais décédé

30
ans

Succession ouverte depuis plus de 30 ans

- ° Aucun successible ne s'est présenté
- ° L'Etat n'a pas demandé l'envoi en possession

10
ans

Succession ouverte depuis plus de 10 ans (depuis le 1^{er} janvier 2007)

Aucun successible ne s'est présenté

Le bien est situé dans le périmètre :

- 1/ d'une grande opération d'urbanisme au sens CU art L. 312-3
- 2/ ou d'une opération de revitalisation de territoire au sens CCH art L. 303-2
- 3/ ou dans une zone de revitalisation rurale au sens du CGI
- 4/ ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de la loi du 21 février 2014

BIEN SANS MAITRE : Comment m'y prendre pour sécuriser ma nouvelle propriété déclarative ?

I/ J'effectue une ENQUETE PREALABLE :

Je saisie la DIE pour savoir si le bien n'a pas DÉJÀ ÉTÉ REVENDIQUÉ par l'Etat (Succession en déshérence)

Je recherche si le NOM D'UN PROPRIETAIRE EST RATTACHE à ma parcelle :

- ° au cadastre
- ° au fichier immobilier
- ° aux archives départementales etc...

Je m'assure ensuite de la DATE DU DECES auprès des SERVICES D'ETAT CIVIL



BIEN SANS MAITRE

2/ Je m'empresse de PUBLIER ma nouvelle propriété au FICHER IMMOBILIER



Pourquoi ?



Comment ?

BIEN SANS MAITRE



Par principe, une **PROPRIETE d'ORIGINE LEGALE** n'a pas à être publiée (exception à la règle de l'effet relatif - art 3 d 55-22 du 04/01/55) : elle est opposable de part la loi ; si la commune revend, on indiquera à l'acte de vente qu'elle est propriétaire en vertu des dispositions légales applicables aux biens sans maitre

Toutefois, il est **VIVEMENT CONSEILLE de PUBLIER au FICHIER** ma nouvelle propriété communale au regard de la fonction **d'INFORMATION** de la publicité foncière :

- 1- art 28,4° e) décret 04/01/55 : impose à titre obligatoire la publicité foncière des **actes déclaratifs** (= actes consolidant une situation juridique préexistante)
- 2- **prendre rang** et mettre à mal la publicité subséquente d'une notoriété acquisitive
- 3- art 2 décret 55-22 du 04/01/55 et art 1402 CGI : assurer la **concordance avec la matrice cadastrale**

EN RESUME : publicité non obligatoire mais conseillée aux fins d'information



Notaires
de France

BIEN SANS MAITRE

Je prends :

1/ une **DELIBERATION** « autorisant l'acquisition » avec le cas échéant évaluation du service des domaines

2/ un **PROCES-VERBAL** de prise de possession (constitue une mesure d'exécution de la délibération : ne fait pas grief)

Acte **authentique** requis pour procéder à la publicité foncière (dépôt au rang des minutes exclus, les originaux des décisions administratives étant conservés par les personnes publiques – impossible de déposer une ampliation) :

- soit sur la base d'un **acte reçu en la forme administrative** (procès-verbal de prise de possession respectant art L. 1311-13 CGCT ?)
- soit sur la base d'un **acte notarié** : attestation de propriété ? acte réitérant procès-verbal de prise de possession / pourquoi ne pas utiliser le formalisme applicable au domaine ferroviaire ?



Notaires
de France



Notaires
de France

BIEN SANS MAITRE

L'acte notarié, De la notion d'authenticité...

... à ses effets vertueux :

Article 1317 al 1^{er} du Code civil : « l'acte authentique est celui qui a été reçu par un officier public ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises ».



FOI PUBLIQUE

Ma force publique vaut à l'égard des parties et des tiers

FORCE EXECUTOIRE

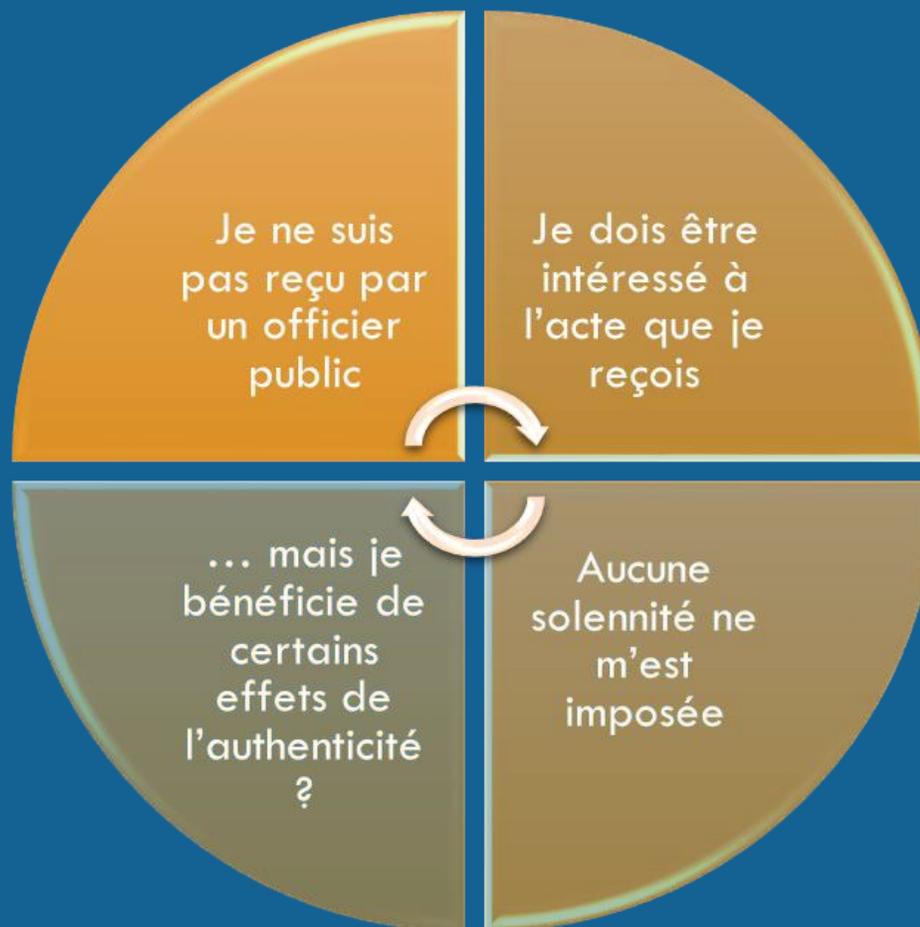
Je peux mobiliser la force publique sans aller devant le juge

FONCIEREMENT PUBLIC

Je peux alimenter les registres publics (fichier immobilier)

BIEN SANS MAITRE

Devinette :



BIEN PRESUME SANS MAITRE : De quoi s'agit-il ?



Propriétaire
INCONNU
OU **DISPARU**



Taxes
foncières

- **Propriétaire inconnu**, il n'existe aucun titre de propriété publié au fichier ni aucun renseignement au cadastre
- **OU propriétaire disparu** : personne identifiée mais disparue sans laisser de représentant ; date du décès indéterminée

- **Non acquittées depuis plus de trois ans**
- **Ou acquittées par un tiers**



Procédure applicable quand taxes foncières exonérées ou non mises en recouvrement

BIEN PRESUME SANS MAITRE : Comment m'y prendre pour me porter acquéreur ?

I/ J'effectue une enquête préalable :

Obligatoire : je sollicite l'AVIS préalable de la commission communale des impôts directs (R. 1123-1 CGPPP)

Non obligatoire mais conseillé : j'effectue les mêmes démarches que pour LES BIENS SANS MAITRE



BIEN PRESUME SANS MAITRE : Comment m'y prendre pour me porter acquéreur ?

2/ Je respecte la procédure dédiée en vue TRANSFORMER la présomption en TITRE de propriété :

ARRETE MUNICIPAL

Je **constate** que le bien respecte les conditions prévues au 2° de art L. 1123-1 CGPPP

DELIBERATION

Je **décide d'incorporer** le bien présumé sans maitre dans le domaine privé communal

ARRETE MUNICIPAL

Je **constate l'incorporation** du bien présumé sans maitre dans le domaine privé communal

Je publie
J'affiche
Je notifie



J'attends 6 mois après la dernière mesure de publicité



Si je ne fais rien à l'issue des 6 mois : propriété du bien est attribuée à Etat ou à l'un des organismes visées au L.1123-3

BIEN PRESUME SANS MAITRE et PUBLICITE FONCIERE : Comment publier mon titre acquisitif au fichier immobilier ?



Mon **ARRETE D'INCORPORATION** constitue mon **titre de propriété - titre translatif** (bien présumé sans maître) : je dois donc obligatoirement en assurer la publication au fichier aux fins d'**OPPOSABILITE** (art 28, 1° a) décret 04/01/1955) et non aux simples fins d'**INFORMATION** quand ma propriété résulte de la loi (bien sans maître)

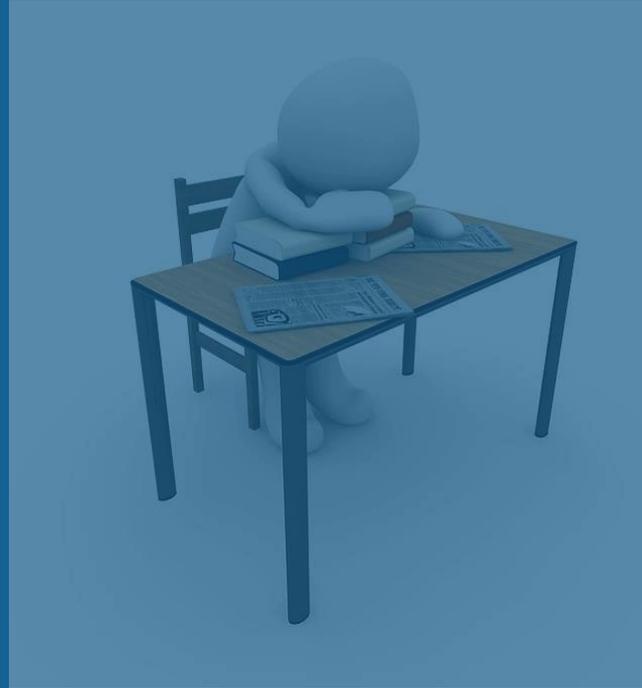


Acte **AUTHENTIQUE** requis pour procéder aux formalités de publicité foncière :

- soit sur la base d'un **acte reçu en la forme administrative** (arrêté incorporation respectant art L. 1311-13 CGCT)
- soit sur la base d'un **acte notarié** :
 - acte de dépôt au rang des minutes exclu (original conservé par la personne publique)
 - acte réitérant arrêté incorporation

EN RESUME : publicité obligatoire aux fins d'opposabilité

Une propriété légale intangible ?





Hypothèse 1

Le bien sans maître m'a été attribué en vertu de l'article L. 1123-1 1° - délai de 30 ans

Risque éventuel : concurrence de droits trentenaires entre la commune et la personne privée.

Le gagnant : celui qui démontrera être le premier dans le temps à pouvoir s'en prévaloir



Hypothèse 2

Le bien sans maître m'a été attribué en vertu de l'article L. 1123-1 1° - délai de 10 ans

Risque : demande en restitution possible sauf si bien aliéné ou utilisé d'une manière s'opposant à la restitution



Hypothèse 3

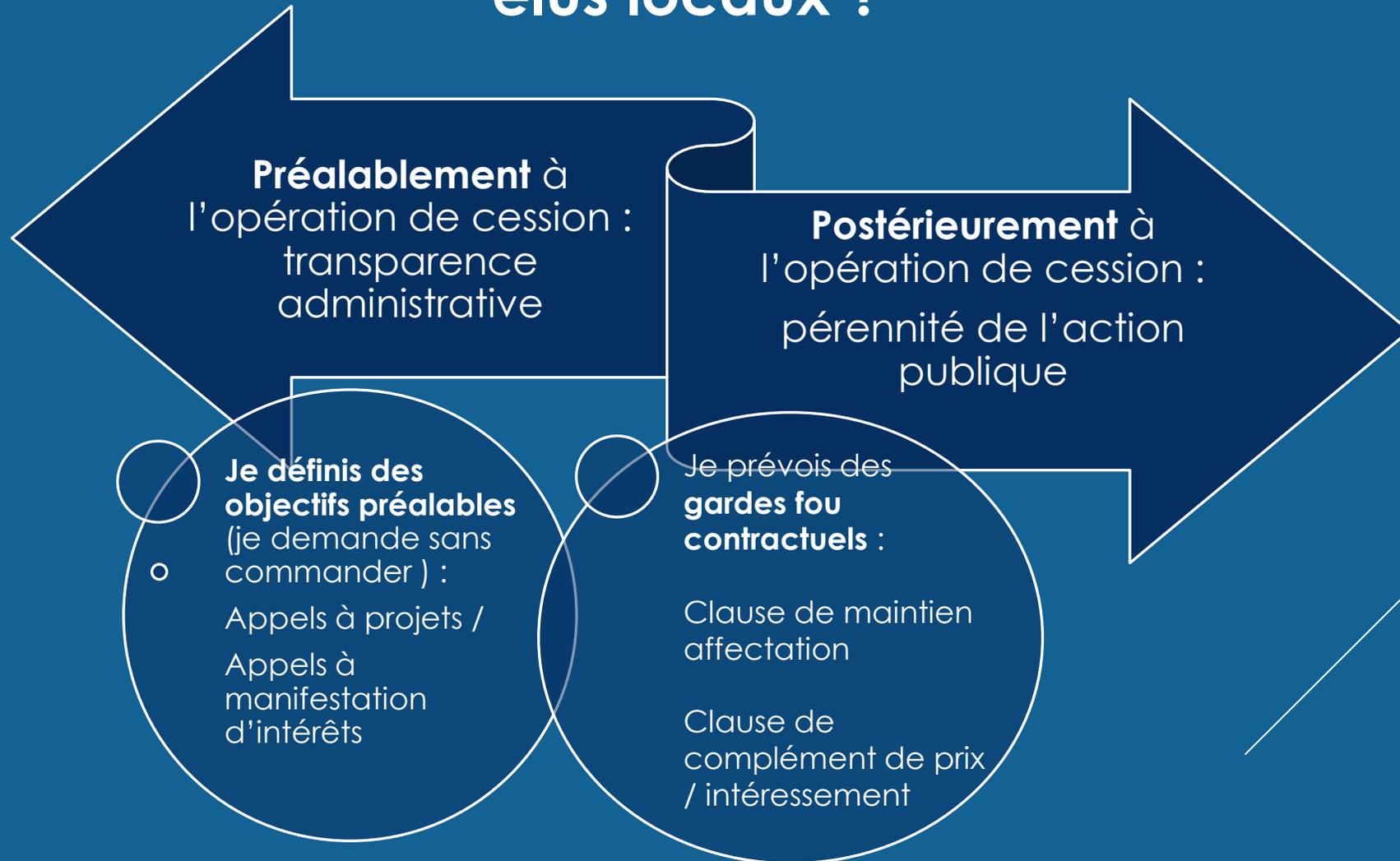
Le bien présumé sans maître m'a été attribué

Risque : demande en restitution possible sauf si bien aliéné ou utilisé d'une manière s'opposant à la restitution

**LES RESTITUTIONS ÉVENTUELLES
ART L. 2222-20 CGPPP**

JE REVENDS MA PROPRIETE PUBLIQUE :

Une gestion domaniale à l'épreuve de la déontologie des élus locaux ?





« La poésie est un élément. Elle est irréductible, incorruptible et réfractaire. Comme la mer, elle dit chaque jour tout ce qu'elle a à dire ; puis elle recommence avec une majesté tranquille, et avec cette variété inépuisable qui n'appartient qu'à l'unité. Cette diversité dans ce qui semble monotone est le prodige de l'immensité »

**Victor Hugo
« William Shakespeare »**