

Objectifs

- Acquérir des biens sans propriétaires,
- Lutter contre la dégradation du tissu bâti,
- Réhabiliter le bâti à forte valeur patrimoniale.

Références législatives

- Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), articles : L. 1123-1 à 4 et L. 2222-20
- Code civil, articles : 539, 713

Moyens à mobiliser

Prendre contact relativement tôt avec les services fiscaux (service du cadastre, de la publicité foncière et du recouvrement des taxes foncières).

Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :
Mail : amv88@vosges.fr

BIEN VACANT ET SANS MAITRE

ACQUISITION DE BIENS IMMOBILIERS VACANTS SANS MAITRE

Les communes, les intercommunalités (EPCI) ou à défaut l'État peuvent incorporer gratuitement (hors coût de procédure) des biens immobiliers sans maître dans leur patrimoine.

Biens concernés	Il existe trois types de biens sans maître, listés à l'article L 1123-1 du CG3P (voir ci-dessous). Ils sont à distinguer des biens en déshérence, qui sont les biens des personnes décédées depuis moins de trente ans, sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession. Ces derniers relèvent de la compétence de l'État, et la commune ne pourra intervenir avant l'expiration du délai de trente ans.		
Compétence	Cette procédure est de la compétence de la commune sur laquelle se situe le bien et elle est conduite à son initiative. Par délibération, la commune peut renoncer à exercer ses droits sur tout ou partie de son territoire au profit de l' EPCI dont elle est membre. Si l'EPCI y renonce, cette compétence revient à l' État .		
Contexte	Bien issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans, dont aucun héritier ne s'est présenté	Bien de propriétaire non connu pour lequel la taxe foncière sur la propriété bâtie n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans ou a été acquittée par un tiers	Bien de propriétaire non connu, qui n'est pas assujéti à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lequel la taxe foncière sur la propriété non bâtie n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans ou a été acquittée par un tiers
Procédure : Étape 1 : constat que le bien est présumé sans maître	→ Intégration de plein droit Enquête préalable de la commune ou de l'EPCI afin de s'assurer de la qualification de bien sans maître. Des informations peuvent être recueillies auprès des services de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières) ou des notaires. Il est également possible de prendre l'attache du services de France Domaine.	Arrêté constatant que l'immeuble est sans maître, après avis de la commission communale des impôts directs Publication et affichage de cet arrêté pendant six mois Notification de l'arrêté au Préfet et aux derniers domicile et résidence connus du propriétaire, à l'habitant ou exploitant de l'immeuble ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes Passé un délai de six mois : si le propriétaire ne s'est pas fait connaître, l'immeuble est présumé sans maître	Au 1 ^{er} juin de chaque année : un arrêté préfectoral dressant la liste des immeubles concernés par commune est transmis aux maires Publication et affichage en mairie de cet arrêté Notification de l'arrêté aux derniers domicile et résidence connus du propriétaire, à l'habitant ou exploitant de l'immeuble ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières Passé un délai de six mois : si le propriétaire ne s'est pas fait connaître, le bien est présumé sans maître par le Préfet, qui le notifie au maire
Étape 2 : incorporation dans le domaine communal	Délibération autorisant l'acquisition du bien par le maire ou le président de l'EPCI Affichage en mairie (ou siège de l'EPCI) du procès-verbal constatant la prise de possession de l'immeuble	Délibération incorporant le bien dans le patrimoine (inter)communal Arrêté constatant cette incorporation A noter : à défaut de délibération dans un délai de six mois après la qualification de bien sans maître (<i>voir plus-haut</i>), la propriété de l'immeuble est attribuée à l'État	Délibération incorporant le bien dans le patrimoine (inter)communal Arrêté constatant cette incorporation A noter : à défaut de délibération dans un délai de six mois après la qualification de bien sans maître (<i>voir plus-haut</i>), la propriété de l'immeuble est attribuée à l'Etat

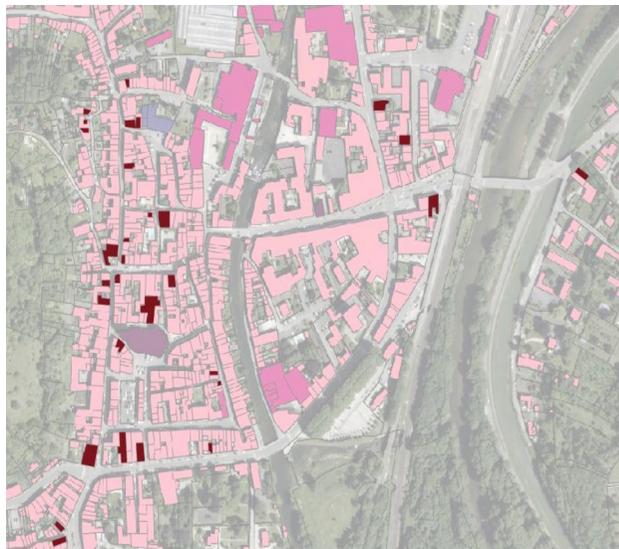


Commune de Joinville,
Haute-Marne

JOINVILLE, UNE COMMUNE QUI S'INVESTIT DANS LA REVITALISATION DE SON BOURG

La ville de Joinville, bourg-centre de Haute-Marne (3 486 habitants), mène depuis 2012 une **politique globale et active** de requalification de son centre. Pour mener à bien son projet, la commune a réalisé un **diagnostic** général, mis en place un Comité Local d'Accélération des Politiques Publiques (CLAPP) et s'est dotée de moyens humains : elle a recruté un chargé de projet afin de créer un binôme dynamique technicien/élu.

Ainsi, en ayant les moyens techniques, la Ville a pu se doter d'une **stratégie immobilière** visant à remettre sur le marché des immeubles vacants depuis longtemps et dégradant fortement l'image du bourg. Le recours à la procédure de biens sans maître sur 5 immeubles a été pertinent puisque la Ville a pu **acquérir ces biens aux coûts de procédure** (en moyenne moins de 1 000 euros pour un immeuble) et les remettre sur le marché après une mise en sécurité ou une restauration complète selon l'état du bâtiment.



Immeubles en état d'abandon manifeste, de péril, d'insalubrité, de non décence, en ravalement obligatoire, vacants et sans maître ou en ORI...
...près de 40 édifices font l'objet d'une procédure coercitive

BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- **Enquête préalable** de la commune auprès des services fiscaux pour savoir si les taxes foncières sur les propriétés bâties ont été acquittées,
- La commune devra **anticiper ce qu'elle va faire de son bien** à l'issue de la procédure,
- La collectivité va pouvoir mener son projet de revitalisation de bourg-centre à moindre coût.

POINTS DE VIGILANCE / LIMITES

- Un notaire devrait être présent au cours de la procédure car elle fait appel à des notions complexes de droit des successions,
- Les communes peuvent se **rapprocher des services de France Domaine** pour s'assurer qu'elles ne sont pas en train d'appréhender par mégarde un bien en déshérence revenant à l'État (moins de 30 ans).

PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

PERTINENCE ++

Outil relativement pertinent :

Le territoire vosgien est le témoin d'un bâti abandonné à forte valeur patrimoniale.

Cet outil permet de régler les problèmes de succession, d'acquérir les biens dégradés (ou en voie de dégradation) ou jouissant d'une localisation stratégique (pour la collectivité).

FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE ++

Outil complexe nécessitant un appui technique et réglementaire

OUTILS A ASSOCIER

Cet outil dans le cadre d'une **politique de revitalisation de bourg-centre** pourra être cumulé avec :

- TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BATIES pour inciter à la vente de ces parcelles non exploitées.
- TAXE D'AMENAGEMENT pour favoriser les constructions par secteur de la ville.
- BAIL A REHABILITATION si le besoin de logements locatifs sociaux est connu.

SITUATION DE BLOCAGE

Si la procédure de biens vacants a atteint ses limites, il faut recourir à des outils plus contraignants :

- EXPROPRIATION si **l'inertie de l'héritier** perdure et/ou que la procédure de biens vacants est mise en échec, la commune pourra envisager l'expropriation pour acquérir définitivement le bien.