



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

biens vacants et sans maître

Question écrite n° 29568

Texte de la question

M. Francis Saint-Léger appelle l'attention M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie au sujet des biens vacants et sans maître régis par le code civil et le code du domaine de l'État. La complexité des procédures d'acquisition décourage bien souvent les personnes intéressées. Ainsi, de nombreux édifices ruiniformes demeurent vacants notamment dans les zones rurales, avec le manque à gagner fiscal et les désagréments esthétiques que cela implique. Il désire savoir quelles mesures il entend prendre pour instaurer plus de souplesse dans le dispositif.

Texte de la réponse

Jusqu'en 2004, les articles 539 et 713 du code civil prévoyaient que les biens vacants et sans maître appartenaient à l'État. Toute demande d'acquisition d'un tel bien formulée par un particulier ou par une collectivité publique devait entraîner préalablement la mise en oeuvre d'une procédure d'appréhension par l'État. Ce cadre juridique n'apparaissait pas satisfaisant pour les communes concernées qui n'avaient pas la maîtrise de la procédure d'appréhension des biens présumés sans maître. L'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a profondément modifié le régime juridique des biens considérés. Aux termes de l'article 173 du code civil, dans sa nouvelle rédaction issue du texte précité, les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, si la commune renonce à exercer ses droits en la matière, la propriété de ces biens est transférée de plein droit à l'État. En complément, l'article L. 27 bis du code du domaine de l'État prévoit désormais que lorsqu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été acquittées depuis plus de trois années, il est susceptible d'être présumé sans maître au titre de l'article 713 du code civil, et peut alors être incorporé dans le domaine de la commune où il est situé. À cet effet, la situation de l'immeuble est constatée, après avis de la commission communale des impôts directs par un arrêté du maire. Ce dernier doit publier et afficher cet acte et le notifier au représentant de l'État dans le département. Ultérieurement, si le propriétaire ne s'est pas fait connaître, l'immeuble est présumé sans maître et la commune peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par un arrêté du maire. Il est à noter qu'à défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien la propriété de celui-ci est attribuée de plein droit à l'État. Désormais, la procédure d'appréhension des biens présumés sans maître est donc diligentée par le maire en lieu et place du préfet, ce qui permet de la mettre en oeuvre plus rapidement. Ces précisions paraissent de nature à répondre aux préoccupations exprimées par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Francis Saint-Léger](#)

Circonscription : Lozère (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29568

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er décembre 2003, page 9126

Réponse publiée le : 23 mai 2006, page 5424