



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

propriété

Question écrite n° 96711

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, sur la récente circulaire envoyée par les préfectures vers les maires et concernant les modalités d'application de l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relatif aux biens sans maître qui devraient appartenir désormais aux communes. Or il semblerait que ladite circulaire n'en vide l'objectif généreux voulu par le législateur : fixer à trente ans après le décès du dernier propriétaire connu, l'appropriation ne va pas faciliter la disparition des bâtiments en ruine qui subsistent dans beaucoup de petites communes, et qui auraient pu trouver une nouvelle vie. D'autant que l'État, quant à lui, récupère ces biens immédiatement dès que la succession est en déshérence. En outre, les modalités d'application sont parfois surprenantes : le propriétaire doit être décédé depuis plus de trente ans, sans héritier, et en revanche les contributions financières ne doivent pas avoir été acquittées depuis plus de trois ans. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir l'éclairer sur les incohérences, qui, de fait, pérenniseraient la présence de bâtiments à l'abandon, l'État n'ayant aucune structure pouvant se charger de réhabiliter des maisons isolées et abandonnées. En conséquence, il lui demande de lui faire connaître sa position à ce sujet.

Texte de la réponse

Les dispositions de l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales modifient le régime juridique d'acquisition des biens sans maître et des biens issus des successions en déshérence. En effet, cet article opère désormais une distinction, en prévoyant que les biens sans maître peuvent être acquis par les communes et les biens en déshérence par l'État. La circulaire interministérielle n° NOR MCT/B/06/00026C, du 8 mars 2006, associant le ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire et le ministère de l'économie, des finances et de l'industrie a pour seul objectif de préciser la volonté du législateur d'opérer cette distinction. Cette circulaire rappelle que les communes peuvent uniquement acquérir les biens immobiliers, dont le propriétaire est inconnu ou dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de trente ans, sans héritiers ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession. Concernant la situation dans laquelle le propriétaire est inconnu, la commune dispose pour incorporer le bien concerné dans son domaine privé, de la procédure instituée par l'article L. 27 bis du code du domaine de l'État. Cette procédure peut être mise en oeuvre dès lors que deux conditions sont respectées, à savoir que, d'une part, l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et, d'autre part, les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans. Concernant la situation dans laquelle le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de trente ans, donc hors régime de succession, la commune peut, en application de l'article 713 du code civil et de l'article L. 25 du code du domaine de l'État, l'acquérir de plein droit. En revanche, les biens dont le propriétaire est décédé depuis moins de trente ans constituent des biens en déshérence. Or, conformément au souhait du législateur, les biens des personnes qui sont décédées depuis moins de trente ans, sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées reviennent à l'État, en application de l'article 539 du code civil. En effet, de telles successions en déshérence ne sont pas constituées uniquement de biens individualisés, mais d'une universalité composée de biens et de droits, tels que les créances. L'envoi en possession de ces successions induit un certain nombre de formalités, qui ont pour but d'avertir les ayants-droit de l'ouverture de la succession et d'en établir officiellement la consistance, notamment par l'apposition de scellés et la confection d'un inventaire (article 769

du code civil). À l'issue de cette procédure, qui relève de la compétence du tribunal de grande instance (article 770 du code civil), le bénéficiaire doit administrer la succession, à savoir en gérer l'actif et le passif. Le bénéficiaire de la succession demeure dès lors dans une situation précaire, car la restitution de la succession peut être réclamée pendant trente ans à compter de son ouverture. Cette procédure inhérente aux successions en déshérence étant complexe et précaire, le législateur n'a pas souhaité en faire bénéficier les collectivités territoriales. En tout état de cause, les dispositions relatives aux biens sans maître sont, depuis le 1er juillet 2006, codifiées au sein du code général de la propriété des personnes publiques, aux articles L. 1123-1 et suivants. Ces articles reprennent la distinction qui est opérée entre les biens sans maître et les biens en déshérence, dont l'acquisition se fait respectivement au profit des communes et de l'État. Par conséquent, il revient uniquement à l'État le droit d'appréhender les biens dont le propriétaire est décédé depuis moins de trente ans, sans héritiers ou dont les héritiers n'ont pas accepté la succession. Les communes ne pourront intervenir, au titre de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, qu'au terme du délai de prescription trentenaire.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marc Roubaud](#)

Circonscription : Gard (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 96711

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : intérieur et aménagement du territoire

Ministère attributaire : intérieur et aménagement du territoire

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 13 juin 2006, page 6115

Réponse publiée le : 24 octobre 2006, page 11109