

Loi 3DS - Les biens sans maître

L'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) définit deux catégories de biens : les biens sans maître et les biens présumés sans maître.

Les *biens sans maître* sont ceux faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ces biens sont acquis de plein droit par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Les *biens présumés sans maître* sont ceux qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties (TFPB ou TFPNB) n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans ou a été acquittée par un tiers. Ces biens sont soumis à une procédure d'acquisition se déroulant approximativement sur une année. Le propriétaire peut demander la restitution ou l'indemnisation de son bien.

Les articles 98 et 99 de la loi 3DS apportent trois changements significatifs portant sur le délai d'acquisition, la procédure d'acquisition et le transfert aux conservatoires d'espaces naturels.

Ces dispositions sont applicables à compter du 23 février 2022, date d'entrée en vigueur de la loi, aux successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 et non encore partagées.

1. Réduction de 30 à 10 ans du délai d'acquisition des biens situés dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme ou d'une opération de revitalisation du territoire, dans une zone de revitalisation rurale ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (article 98) – voir annexe.

L'article L.1123-1, 1^o du CG3P, modifié par l'article 98 de la loi 3DS, permet, pour certains biens, de ramener à 10 ans le délai au terme duquel la collectivité acquiert de plein droit la propriété du bien.

Le délai de 10 ans s'applique lorsque le bien se situe :

- dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme ;
- dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire (ORT) au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- dans une zone de revitalisation rurale (ZRR) au sens de l'article 1465 A du code général des impôts (liste des communes concernées : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/zones-de-revitalisation-rurale-zrr>) ;
- dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014.

Le raccourcissement du délai est lié à la réforme du droit des successions par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 qui a également réduit à 10 ans (contre 30 ans auparavant) le délai accordé aux héritiers pour exercer leur option successorale (article 780 du code civil).

L'article L. 1123-1, 1^{er} du CG3P modifié prévoit ainsi que le délai de 10 ans ne s'applique que pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007, date d'entrée en vigueur de la loi du 23 juin 2006 précitée. Pour les successions ouvertes avant le 1^{er} janvier 2007, le principe d'une acquisition de plein droit de la propriété au bout de 30 ans demeure.

En outre, le droit successoral permet, dans certains cas, à un héritier de pouvoir revendiquer la succession plus de 10 ans après le décès. La loi prévoit donc un mécanisme permettant de préserver les droits légitimes des héritiers.

Ainsi, en application de l'article L. 2222-20 du CG3P, modifié par l'article 98 de la loi 3DS, le propriétaire ou ses ayants-droits, dont le bien a été acquis par la collectivité moins de 30 ans après le décès, seront en droit d'exiger la restitution du bien. Si cette restitution s'avère impossible, la disposition leur ouvre droit à une indemnisation à la valeur de l'immeuble dans son état de conservation au jour de l'acte d'aliénation ou, le cas échéant, du procès-verbal constatant la remise effective de l'immeuble. A défaut d'accord amiable entre les parties, l'indemnité sera fixée par le juge de l'expropriation.

2. Simplification de la procédure d'acquisition des biens présumés sans maître (article 99)

- **Une seule procédure d'acquisition sous la seule responsabilité de la collectivité : suppression de la procédure spéciale relative aux biens non-bâti**

Les communes rencontraient des difficultés à mettre en œuvre la procédure relative aux biens non-bâti prévue à l'article L. 1123-4 du CG3P. En effet, le centre des impôts fonciers devait signaler chaque année au préfet de département les immeubles non bâtis présumés sans maître afin que celui-ci arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmette à chaque maire concerné. Cependant, dans les faits, les services n'étaient pas en mesure de délivrer la liste ou alors de manière incomplète.

L'article 99 de la loi 3DS supprime cette procédure spécifique. Dorénavant, l'article L. 1123-3 du CG3P, relatif à la procédure pour les biens bâtis, est applicable à l'ensemble des biens, bâtis ou non-bâti, présumés sans maître.

La procédure commence par un arrêté du maire, pris après avis de la commission communale des impôts directs (article R. 1123-1 du CG3P), ou un arrêté du président de l'EPCI à fiscalité propre, constatant qu'un bien remplit la condition du non-paiement de la TFPB ou de la TFPNB pendant plus de 3 ans. L'arrêté est affiché, publié et notifié aux derniers domiciles connus du propriétaire ainsi qu'à l'habitant ou l'exploitant de l'immeuble et au représentant de l'État dans le département. A

l'expiration d'un délai de 6 mois après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité, le bien est présumé sans maître. Dans les 6 mois suivants, le conseil municipal ou le conseil communautaire peut décider par délibération d'incorporer le bien dans le domaine privé de la collectivité, sinon le bien est attribué à l'État ou au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou encore au conservatoire régional d'espaces naturels.

- **Critère du non-paiement de la TFPB ou de la TFPNB pendant plus de 3 ans : levée du secret fiscal permettant aux communes et aux EPCI à fiscalité propre d'accéder aux données de la DGFIP**

Lorsqu'une commune ou un EPCI à fiscalité propre souhaitait vérifier que la TFPB ou la TFPNB n'avait pas été acquittée, elle pouvait se heurter au secret fiscal prévu à l'article L. 103 du code des procédures fiscales¹.

L'article L. 1123-3 du CG3P, modifié par l'article 99 de la loi 3DS, prévoit une dérogation expresse au secret fiscal.

En pratique, la commune ou l'EPCI à fiscalité propre fournira aux services fiscaux les références cadastrales de la parcelle d'assise du bien concerné pour recevoir son état de situation d'imposition.

3. Transfert de biens vacants et sans maître aux Conservatoires régionaux d'espaces naturels, au-delà des limites des périmètres d'intervention du Conservatoire du littoral (article 98)

La loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a permis, sous conditions, le transfert des biens vacants et sans maître aux Conservatoires régionaux d'espaces naturels. L'application de cette procédure était toutefois limitée aux seuls périmètres de compétence géographique du Conservatoire du littoral, alors que la stratégie nationale relative aux aires protégées, adoptée début 2021, met en exergue le fort enjeu de préservation des écosystèmes sur l'ensemble du territoire.

L'article 98 de la loi 3DS modifie l'article L. 1123-3 du CG3P afin de permettre que, lorsque le bien est situé en dehors de ce périmètre, la propriété puisse également être transférée au Conservatoire régional d'espaces naturels, après accord du représentant de l'État dans la région.

¹ Voir, par exemple, QE AN n° 36622 du 6 avril 2021 (<https://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-36622QE.htm>)

ANNEXE – PRESENTATION DU DISPOSITIF

