



**Circulaire conjointe de la Direction Départementale  
des Finances Publiques d'Eure-et-Loir  
et  
de la Préfecture d'Eure-Loir**

**Signée par**

**Jean-Luc BARCON-MAURIN, Directeur départemental des Finances Publiques d'Eure-et-Loir**

**Sophie BROCAS, Préfète de la Préfecture d'Eure-et-Loir**

**le 11 octobre 2018**

**28 – Préfecture d'Eure-et-Loir  
DRCL – Direction des relations avec les collectivités locales  
Bureau de la légalité et des Elections**

**Circulaire conjointe de la Direction départementale des Finances Publiques et de la Préfecture  
d'Eure-et-Loir portant sur le régime juridique des biens sans maître.**





**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES**  
Pôles Gestion Publique et Gestion Fiscale

**PREFECTURE**  
Direction des relations avec les collectivités locales  
Bureau de la légalité et des élections

**CIRCULAIRE DU 11 OCT. 2018**

**RUBRIQUE :**

**APPELLE UNE RÉPONSE :**

**APPLICATION PERMANENTE / NON**

**LA PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR**

à

Mesdames et Messieurs les Maires  
Mesdames et Messieurs les Présidents  
d'établissements publics de coopération  
intercommunale à fiscalité propre.

**Copie pour information**

Madame et Messieurs les Sous-Préfets  
d'arrondissement  
Monsieur le Président de l'Association des Maires et  
des Présidents d'EPCI d'Eure-et-Loir

**Objet : Régime juridique des biens sans maître**

**Pièces jointes :**

- annexe 1 : Acquisition de biens issus d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans
- annexe 2 : Acquisition de biens sans maître bâtis
- annexe 3 : Acquisition de biens sans maître non bâtis

A la suite des évolutions législatives intervenues en 2014 en matière de biens sans maître, la présente circulaire a pour objet de vous informer des modifications apportées à leur régime juridique.



## Définition des biens sans maître

Les biens sans maître sont des immeubles, c'est-à-dire des parcelles bâties ou non bâties, dont les propriétaires ne peuvent pas être identifiés. Une commune ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI-FP) sur le territoire duquel est situé un bien sans maître peut s'en porter acquéreur, en application des dispositions des articles L.1123-1 à L.1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et de l'article 713 du code civil.

L'article L.1123-1 du CG3P considère « *comme n'ayant pas de maître, les biens autres que ceux relevant de l'article L.1122-1 et qui :*

1. *Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;*
2. *Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription ;*
3. *Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés non bâties ou pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. Le présent 3° ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. ».*

## Les acquéreurs des biens sans maître

### 1. Les communes

Les biens sans maître reviennent en principe à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés et tombent dans le domaine privé communal.

### 2. Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI-FP)

En procédant à la modification de l'article 713 du code civil, le législateur a également permis aux EPCI-FP d'acquérir des biens sans maître après accord de la commune.

En effet, l'article 713 du code civil dispose désormais que : « *par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre* ».

### 1. Recherches auprès des services des finances publiques

Dans chacun de ces trois cas exposés au paragraphe *Définition des biens sans maître*, la procédure doit impérativement débiter par une enquête auprès des services locaux des finances publiques compétents, notamment du cadastre, de la publicité foncière, de la trésorerie ou du service des impôts des particuliers, et de l'état civil <sup>1</sup>.

C'est au terme de ces différentes recherches que la commune ou l'EPCI-FP pourra déterminer à quel cas de figure correspond le bien convoité et la procédure qu'il convient ainsi de mettre en œuvre.

Les schémas d'acquisition des trois types de biens sans maître sont présentés en annexe<sup>2</sup> de la présente circulaire.

### 2. Les différentes procédures

#### a) Les biens issus d'une succession ouverte depuis plus de trente ans

Cette procédure peut concerner des biens bâtis comme non bâtis.

Une délibération du conseil municipal autorisant le maire à procéder à leur acquisition est nécessaire.

La prise de possession est ensuite formalisée par un procès-verbal établi par le maire précisant le bien concerné et affiché à la mairie.

Si la commune renonce à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre, la même procédure est applicable à ce dernier (délibération de l'assemblée délibérante et procès-verbal établi par le président).

#### b) Les immeubles bâtis pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers

Avant toute chose, le maire ou le président de l'EPCI-FP doit vérifier que le bien concerné n'a pas de propriétaire. Pour ce faire, il doit procéder, comme indiqué *infra*, à des recherches auprès des différents services concernés tels que le cadastre, le service de la publicité foncière, les services de recouvrement de la taxe foncière (trésorerie ou service des impôts des particuliers). Pratiquement, il convient de saisir la Direction départementale des Finances Publiques d'Eure-et-Loir, par courrier ou par courriel ([ddfip28.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr), à l'attention de Jean-Marc Prieur) car, en cas de contestation, la commune ou l'EPCI-FP doit pouvoir apporter la preuve qu'elle a procédé à une enquête.

Les modalités de l'acquisition des immeubles bâtis, pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas encore été acquittée ou a été acquittée par un tiers, sont précisées par l'article L.1123-3 du CG3P :

- (1) - Un arrêté du maire ou du président de l'EPCI-FP constate que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers depuis plus de trois ans. L'arrêté est pris après avis de la commission communale des impôts directs (article R.1123-1 du CG3P). La commission

1 Circulaire NOR MCT/B/03/00026/C du 8 mars 2006

2 Annexe 1 : schéma d'acquisition des biens issus d'une succession ouverte depuis plus de trente ans

Annexe 2 : schéma d'acquisition des biens sans maître bâtis

Annexe 3 : schéma d'acquisition des biens sans maître non bâtis

n'a pas pour rôle d'autoriser la procédure mais seulement de constater que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les taxes n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans.

- (2) - Il est procédé par les soins du maire ou du président de l'EPCI-FP à une publication (dans un recueil des actes administratifs pour les collectivités concernées) et à un affichage de cet arrêté et, s'il y a lieu, à une notification au dernier domicile ou dernière résidence du dernier propriétaire connu. Une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant, ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières. Cet arrêté est notifié au préfet.
- (3) - Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées précédemment, l'immeuble est présumé sans maître. La commune ou l'EPCI-FP peut, par délibération de son organe délibérant, l'incorporer dans son domaine. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire ou du président de l'EPCI-FP.

Il convient d'indiquer qu'à défaut de délibération prise dans un délai de six mois, la propriété du bien est attribuée à l'État.

c) Les immeubles non bâtis pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers

Le transfert de ce type de biens à un EPCI-FP n'est pas prévu par la loi.

Les immeubles qui ne relèvent pas de la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers peuvent être acquis par la commune conformément à la procédure mentionnée à l'article L.1123-4 du CG3P.

Au 1<sup>er</sup> mars de chaque année, la Direction départementale des Finances Publiques signale au représentant de l'État dans le département les immeubles satisfaisant aux conditions prévues au 3<sup>o</sup> de l'article L.1123-1 dudit code. Au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de chaque année, le représentant de l'État dans le département arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmet au maire de chaque commune concernée. Le préfet et le maire de chaque commune concernée procèdent à la publication et à l'affichage de cet arrêté ainsi que, s'il y a lieu, à une notification au dernier domicile ou dernière résidence du dernier propriétaire connu. Une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant, ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

Dans le cas où le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées précédemment, l'immeuble est présumé sans maître. Le préfet de département notifie cette présomption au maire de la commune dans laquelle est situé le bien.

La commune dans laquelle est situé ce bien peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est ensuite constatée par un arrêté du maire.

A défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la notification de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'État. Le transfert du bien dans le domaine de l'État est constaté par arrêté du représentant de l'État dans le département.

L'article L.1123-4 du CG3P précise que les bois et forêts acquis dans les conditions prévues au présent article sont soumis au régime forestier prévu à l'article L.211-1 du code forestier au terme d'un délai de 5 ans à compter de l'incorporation dans le domaine communal ou du transfert dans le domaine de l'État, afin de permettre le remembrement forestier.

Si une collectivité souhaite acquérir un bien ne figurant pas sur l'arrêté, il lui sera dans un premier temps nécessaire d'apporter le maximum de renseignements le concernant : localisation précise, références cadastrales, nom du dernier propriétaire connu ou éventuellement de ses héritiers, coordonnées du notaire qui s'est occupé des affaires familiales. Il est conseillé de formaliser cette démarche en adressant un courrier ou par courriel ([ddfip28.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip28.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr)), à l'attention de Jean-Marc Prieur à la Direction départementale des Finances Publiques d'Eure-et-Loir.

Chaque demande fait alors l'objet d'une enquête approfondie auprès du cadastre, du service de la publicité foncière, voire aux archives départementales. Si le bien est susceptible d'entrer dans la catégorie des immeubles non bâtis pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers, il est intégré à la liste transmise en préfecture le 1<sup>er</sup> mars.

### 3. La publicité foncière

Une commune ou un EPCI-FP ayant acquis un bien sans maître sont assujettis aux formalités de publicité foncière de l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Aussi à l'issue de chacune des procédures énumérées ci-dessus, il leur revient de ne pas omettre d'assurer la publication au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles concernées par celles-ci.

\*\*\*

Il convient d'être particulièrement attentif à l'application stricte de la procédure prévue par le code de la propriété des personnes publiques rappelée dans la présente circulaire sous peine de voir celle-ci annulée par le juge administratif.

Pour votre complète information, je tiens à vous indiquer que l'article L.2222-20 du CG3P prévoit la possibilité pour toute personne intéressée d'exercer une action en restitution du bien ou de son indemnisation éventuelle en cas d'impossibilité de restitution (CAA de Douai, 7 avril 2016, n° 12DA002847).

Nos services respectifs se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le Directeur départemental  
des Finances Publiques

Jean-Luc BARCON-MAURIN

La Préfète

Sophie BROCCAS

2023/09/01





## Annexe n°1

### Acquisition de biens issus d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans

ACQUISITION DE PLEIN DROIT EN APPLICATION  
DES ARTICLES 713 DU CODE CIVIL  
ET L 1123-2 DU CG3P

Délibération du conseil municipal autorisant le maire à procéder à l'acquisition des biens faisant partie d'une succession depuis plus de 30 ans

La prise de possession est formalisée par un procès-verbal établi par le maire précisant le bien concerné.

Affichage du procès-verbal en mairie



Annexe n°2

Acquisition de biens sans maître **bâtis**

ARTICLE L 1123-3 DU CG3P

- Cadastre  
- Publicité foncière  
- Recouvrement taxes foncières

Enquête préalable diligentée par le maire ou le président de l'EPCI-FP auprès des services de l'État des notaires, du voisinage, des registres d'état civil, pour vérifier que le bien n'a effectivement pas de maître

Avis de la commission communale des impôts directs

Un arrêté municipal ou du président de l'EPCI-FP constate que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu et que la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée, même par un tiers, depuis plus de trois ans

Publication et affichage de l'arrêté précité par le maire ou par le président de l'EPCI-FP. Notification au dernier domicile ou dernière résidence du dernier propriétaire connu, Si l'immeuble est habité ou exploité, envoi d'une notification à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières.

Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois à compter de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble est présumé sans maître

Délibération de l'organe délibérant adoptant l'incorporation du bien dans le domaine public ou privé communal par arrêté

Incorporation du bien dans le domaine public ou privé communal par arrêté de l'organe délibérant

Si aucune délibération n'est prise dans ce délai de six mois, le bien devient propriété de l'Etat



Annexe n°3

Acquisition de biens sans maître **non bâtis**  
ARTICLE L 1123-4 DU CG3P

Transmission au représentant de l'État dans le département  
par le centre des impôts fonciers,  
des informations relatives aux immeubles satisfaisant  
au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L.1123-1 du CG3P

Le représentant de l'État dans le département arrête la liste de ces immeubles  
et la transmet aux maires des communes concernées

Publication et affichage de l'arrêté fixant la liste des biens sans maître par le représentant  
de l'État dans le département et le maire de chaque commune concernée.  
Notification, s'il y a lieu au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu  
(une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant  
ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières).

Publication et affichage de l'arrêté précité par le maire,  
Notification au dernier domicile ou résidence du dernier propriétaire connu,  
Si l'immeuble est habité ou exploité, envoi d'une notification à l'habitant ou à l'exploitant  
ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières.

Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de 6 mois  
à compter de la dernière des mesures de publicité,  
l'immeuble est présumé sans maître

Délibération du conseil municipal  
adoptant l'incorporation du bien  
dans le domaine public ou privé communal

Incorporation du bien dans le domaine public  
ou privé communal par arrêté du maire

Si aucune délibération n'est prise  
dans ce délai de six mois par la commune,  
le bien devient propriété de l'État.  
Le transfert du bien est constaté par arrêté  
du représentant de l'État dans le département.

