

## PROPOS INTRODUCTIFS

*Successions vacantes, en déshérence,  
biens sans maîtres...  
de quoi parle-t-on ?*

)

**Il ne peut être expliqué la procédure des biens sans maître sans définir, au préalable, ce qu'est une succession vacante et une succession en déshérence.**

La succession est dite **vacante** lorsqu'elle n'est réclamée ou acceptée par aucun héritier.

Une succession peut être déclarée vacante par le juge lorsque :

- personne ne réclame la succession et il n'y a pas d'héritier connu ;
- les héritiers connus ont tous renoncé à la succession ;
- les héritiers connus n'ont pas accepté la succession après un délai de 6 mois à compter de l'ouverture de la succession (date du décès).

Elle est dite **en déshérence** lorsqu'elle est recueillie par l'État, à défaut de tout héritier connu et acceptant.

**C'est l'Etat et lui seul, qui est, alors « à la manœuvre ».**

### **Article 539 du Code Civil**

« Les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'Etat. »

### **■ L'Etat prend possession des successions vacantes en qualité de gestionnaire (articles 809-I, 810 à 810-2 du Code Civil)<sup>4</sup>**

Après avoir constaté la vacance de la succession (recherche infructueuse d'héritiers, renonciations à succession), le juge, saisi sur requête de tout créancier, de toute personne qui assurait pour le compte de la personne décédée, l'administration de tout ou partie de son patrimoine, d'un notaire, de toute autre personne intéressée ou du ministère public, confie la **curatelle** de la succession vacante à l'autorité administrative chargée du domaine (la DNID = direction nationale des interventions domaniales).

L'ordonnance de curatelle fait l'objet d'une publicité dans un journal d'annonces légales pour informer les créanciers successoraux. La recherche des successions vacantes peut être faite sur le site [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr). (pour celles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007).

Le curateur établit un inventaire du passif et des actifs de la succession, règle les créances et procède à l'apurement du passif, y compris par la vente des biens.

L'objet de la procédure est la gestion et l'aliénation éventuelle de l'actif pour le paiement des dettes successorales et la délivrance des legs particuliers.

- = pendant les six mois suivants l'ouverture de la succession : possibilité pour le curateur de réaliser des actes conservatoires d'administration provisoire et vente des biens périssables
- = au-delà de six mois : tous pouvoirs sont donnés au curateur (vente, paiement des dettes, délivrance des legs,,)

Une fois l'actif réalisé et les dettes payées, le solde net est consigné à la Caisse des Dépôts et Consignations ; il est restitué aux héritiers dont les droits sont reconnus ; à défaut l'Etat est envoyé en possession

### ■ L'Etat devient propriétaire des successions en déshérence

La déshérence est l'état d'une succession sans héritier (pas de conjoint, ni de testament ni d'héritiers légaux en deçà du 6<sup>ème</sup> degré) ou abandonnée justifiant l'appropriation par l'Etat

=> l'Etat appréhende l'universalité des biens de la personne décédée, pour laquelle il n'y a pas d'héritier et ce, quelle que soit la date du décès.

=> la procédure de transfert à l'Etat suppose un acte volontaire de l'Etat.

L'Etat hérite en vertu de ses pouvoirs régaliens, de son droit de souveraineté. Toutefois, l'Etat doit être envoyé en possession par le tribunal judiciaire, qui vérifie si les conditions de la déshérence se trouvent réunies et confère, le cas échéant, la saisine de la succession à l'Etat.

L'Etat peut alors appréhender les biens de la succession en qualité de propriétaire.

### **Article 811 Code Civil**

« Lorsque l'Etat prétend à la succession d'une personne qui décède sans héritier ou à une succession abandonnée, il doit en demander l'envoi en possession au tribunal »

## Article L 1122-1 CG3P

« Par application des dispositions des [articles 539](#) et [768](#) du code civil, l'Etat peut prétendre aux successions des personnes qui décèdent sans héritiers ou aux successions qui sont abandonnées, à moins qu'il ne soit disposé autrement des biens successoraux par des lois particulières.

Conformément à [l'article 724](#) du code civil, l'Etat doit demander l'envoi en possession selon les modalités fixées au premier alinéa de [l'article 770](#) du même code. »

## Article 1354 Code de Procédure Civile

« L'administration chargée des domaines est dispensée de recourir au ministère d'avocat pour demander l'envoi en possession prévu à [l'article 811 du code civil](#).

Elle fait procéder à l'insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales diffusé dans le ressort du tribunal compétent.

Le tribunal statue sur la demande, après avis du ministère public, quatre mois après la réalisation de la publicité prévue à l'alinéa précédent. »

**Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)**, quant à eux, sont **substitués à l'Etat** pour la propriété des biens sans maîtres  
= les biens sont les propriétaires sont inconnus ou dépendant d'une succession ouverte depuis plus de 10 ou 30 ans non appréhendée par l'Etat au titre des successions en déshérence.

- Ils n'ont pas vocation à recueillir une universalité de patrimoine
- Ils ne peuvent prétendre qu'aux biens immeubles situés sur leur territoire, l'Etat appréhendant les autres biens

La législation sur les biens sans maître (art. L. 1123-1 et s. du CGPPP) figure au nombre des procédures employées par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour **remédier à la présence de biens abandonnés** sur leur territoire susceptibles de constituer une menace pour la sécurité des personnes et des biens.

**L'appropriation des immeubles sans maître constitue un des modes d'acquisition de la propriété exorbitant du droit commun et réservé aux collectivités locales.**

# *LES BIENS SANS MAITRE*

**Un outil d'acquisition immobilière dédié à  
l'interventionnisme foncier des collectivités**

)

# EVOLUTION LEGISLATIVE

Initialement, en 1804, les biens sans maître, comme les biens vacants, appartenaient à l'Etat.

La loi du 13 août 2004 relatives aux libertés et responsabilités locales a dévolu aux communes la propriété des biens sans maître.

Le régime des biens sans maître a ensuite été modifié en 2014 par la loi ALUR (l'article 713 C.civ. a été complété pour faire place au EPCI), par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages et dernièrement par la loi dite « loi 3DS » du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, qui est venue modifier la définition des biens sans maître et simplifier les modalités d'acquisition par les communes, les EPCI à fiscalité propre ou, à défaut l'Etat.

La commune est devenue le bénéficiaire principal des biens sans maître, laquelle peut décider sur délibération du conseil municipal de transférer ses droits sur tout ou partie de son territoire à l'EPCI à fiscalité propre dont elle dépend. Si la commune ou l'EPCI renonce à exercer leurs droits, la propriété est dévolue soit aux Conservatoires de l'espace littoral et des rivages lacustres, soit aux Conservatoire régionaux d'espaces naturels, uniquement pour les biens compris dans les zones de compétence du Conservatoire concerné.

**Actuellement la matière est régie par l'article 713 du Code civil et les articles L.1123-1 et ss. du Code générale de la propriété des personnes publiques**

Le dispositif présente un caractère hybride. Il relève à la fois du droit privé en ce qu'il détermine les conditions du dessaisissement du propriétaire ainsi que son successeur et du droit public pour l'aspect procédural de l'acquisition.

# LES TEXTES ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

## Article 713 Code Civil

« Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat si la commune renonce à exercer ses droits. »

## Article L 1123-1 CG3P

« Sont considérés 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. Ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article [L. 312-3](#) du code de l'urbanisme ou d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article [L. 303-2](#) du code de la construction et de l'habitation, dans une zone de revitalisation rurale au sens de l'article [1465 A](#) du code général des impôts ou 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 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ; la présente phrase ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription ;
- 2° Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. »

# PLAN DE L'INTERVENTION

Nous aborderons dans un premier temps et classiquement les cas d'ouverture de la procédure (I) avant d'envisager la procédure de transfert de propriété elle-même (II).

Par ailleurs, s'agissant d'un dispositif exceptionnel, dessaisissant un propriétaire de son droit au profit d'une personne publique, il était constitutionnellement nécessaire de prévoir les conditions d'une indemnisation ou d'une restitution du bien au propriétaire d'origine en cas de revendication (art. L.2222-20 du CGPPP) (III).

# I- DÉTERMINATION DES BIENS SANS MAÎTRE

Il existe **deux catégories de biens dits sans maître** susceptibles d'appropriation par la collectivité.

= les biens sans maître à proprement parler

= les biens présumés sans maître

## A – LES BIENS SANS MAÎTRE A PROPREMENT PARLER

= biens ayant appartenu à une personne déterminée et connue qui est décédée (ou déclarée absente) sans qu'aucun héritier ne se soit approprié la succession pendant 30 ans et sans que l'État ne se soit fait envoyer en possession dans le cadre de la procédure de la déshérence.

= et, depuis la loi 3DS, biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 10 ans (pour les successions ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 alignement avec le délai de prescription de l'option successorale) si le bien se situe dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU), d'une opération de revitalisation de territoire (ORT), dans une zone de revitalisation rurale (ZRR) ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)

Nota : le droit des biens sans maître n'a pas été totalement aligné sur la réforme des successions ; initialement la durée de 30 ans correspondait à la prescription en matière successorale (article 780 ancien du Code Civil), interdisant aux héritiers d'appréhender la succession au-delà de ce délai ; le délai de prescription a été ramené à 10 ans par la réforme de 2006 sur les successions mais le texte relatif aux biens sans maître ne prend en compte cette nouvelle prescription que dans des cas limités

# I- DÉTERMINATION DES BIENS SANS MAÎTRE

→ 10 ans après l'ouverture d'une succession, les biens ne pourront plus être revendiqués par les successibles mais ne pourront pas non plus être appréhendés par la collectivité publique avant un nouveau délai de 20 ans, sauf dans les cas où le bien se situe dans une GOU, ORT, ZRR ou QPV ; pendant cette période, il est plus vraisemblable que la déshérence soit constatée et que l'État devienne propriétaire.

En conséquence, entre dans le champ d'application de l'article L.1223-1-1° :

- **les seuls biens immeubles non vendus par le curateur**
- **situés sur le territoire de la commune concernée**
- **issus d'une succession pour laquelle, dans le délai de trente ans suivant son ouverture (ou 10 ans si le bien se situe dans une GOU, ORT, ZRR ou QPV), aucun héritier ou légataire ne s'est présenté et pour laquelle l'État n'a pas été envoyé en possession.**
- **et qui ne sont pas non plus devenus la propriété d'une autre personne par l'effet de la prescription acquisitive.**

# I- DÉTERMINATION DES BIENS SANS MAÎTRE

Aucune procédure particulière n'est imposée aux collectivités.

Toutefois, la circulaire interministérielle du 8 mars 2006 (NOR : MCTB0600026C) :

- conseille aux collectivités de diligenter une enquête préalablement à la mise en œuvre de la procédure, afin de de s'assurer que le décès est établi avec certitude et que le bien en cause a donc effectivement appartenu à une succession.

Cette vérification peut être faite en interrogeant l'état civil, les notaires, le fichier immobilier ....

Notons que les biens dont le propriétaire était connu mais décédé sans pour autant que la date du décès puisse être établie de façon certaine (absence de certificat de décès ou de jugement déclaratif d'absence.....) pourront relever de la seconde catégorie des biens sans maître (biens présumés sans maître).

- invite le conseil municipal à délibérer préalablement pour autoriser le maire à procéder à l'acquisition du bien (rappelons qu'en vertu de l'article L.2121-29 du CGCT, le conseil municipal règle les affaires de la commune et que l'article L.2241-1 du CGCT prévoit que le bilan des acquisitions d'une commune de plus de 2.000 habitants donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal)

# I- DÉTERMINATION DES BIENS SANS MAÎTRE

## B – LES BIENS PRESUMES SANS MAITRE

**= immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières (bâti ou non bâti) n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.**

(biens dont le propriétaire est inconnu ou a disparu sans qu'il soit possible d'apporter la preuve qu'il est décédé ou qu'il n'existe pas des ayants droit à la propriété de son patrimoine)

A noter que la loi 3 DS fait disparaître la troisième catégorie (art. L. 1123-1 3° abrogé) qui concernait les « immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties 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 ».

Les deux procédures (2° et 3°) relatives à l'acquisition d'un bien sans maître sont ainsi fusionnées dans le 2° qui concerne le bâti et le non bâti.

# I- DÉTERMINATION DES BIENS SANS MAÎTRE

**En pratique comment établir que le bien immobilier peut effectivement être présumé sans maître ?**

Une enquête préalable devra être diligentée :

## 1- Pour rechercher un éventuel propriétaire

La consultation du cadastre et du fichier immobilier et du fichier d'Etat civil seront utiles. Ainsi par exemple si le nom d'un propriétaire figure au cadastre mais pas au fichier immobilier, cela peut laisser supposer que la personne est décédée et qu'une succession est en cours (en ce cas retour à l'hypothèse précédente.)

## 2- Pour vérifier si les taxes foncières (sur le bâti ou le non bâti) n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers depuis plus de trois ans

L'obtention de cette information pouvait auparavant poser quelques difficultés en raison du secret fiscal ; c'est pourquoi la loi 3DS a institué une dérogation expresse, afin de permettre aux collectivités d'obtenir des services fiscaux les informations relatives au recouvrement des taxes foncières.

La commune peut ainsi fournir les références cadastrales du bien concerné pour recevoir son état de situation d'imposition : le but est de faciliter la procédure d'acquisition des biens présumés sans maître. Il suffira désormais de saisir les directions départementales des finances publiques pour recevoir d'elles les informations utiles à la mise en œuvre de la procédure.

# I- DÉTERMINATION DES BIENS SANS MAÎTRE

Cette phase d'enquête préalable n'est régie par aucun texte.

Chaque commune (ou EPCI) est donc libre de définir la procédure qu'elle va suivre toutefois la circulaire de 2006 précitée tout comme une réponse ministérielle de 2018 (RM n° 02449, JO Sénat, 1er février 2018, p. 441) apportent quelques conseils méthodologiques en recommandant aux communes de se rapprocher des services déconcentrés de l'État (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières, Direction de l'immobilier de l'État), des notaires et de consulter les registres de l'état civil ou bien encore de mener des enquêtes de voisinage (les voisins en effet peuvent connaître d'autres personnes à même d'apporter d'autres renseignements sur le propriétaire éventuel ou des membres de la famille).

Une fois la qualification de biens sans maître établie, peut se dérouler la procédure d'appropriation qui sera, là encore, différente selon qu'il s'agira de biens sans maître à proprement parler ou de biens présumés sans maître.

## II- L'INCORPORATION DU BIEN DANS LE PATRIMOINE DE LA PERSONNE PUBLIQUE

### A – L'APPROPRIATION DES BIENS SANS MAITRE A PROPRES PARLER

Les textes ne prévoient aucune procédure formalisée. L'article L.1123-2 du CGPPP renvoie à l'article 713 du Code civil lequel pose le principe d'un transfert de propriété de plein droit et automatique.

- ➔ le bien est incorporé directement dans le patrimoine communal / intercommunal : la commune/l'EPCI n'acquiert pas le bien du propriétaire mais par l'effet de la loi.
- ➔ la prise de possession est constatée par un procès-verbal affiché en mairie (art. L.2131-1 du CGCT), qui ne doit pas être obligatoirement publié au service de publicité foncière puisqu'il ne crée pas de droits.

Toutefois, il est recommandé soit :

- de régulariser une attestation de propriété par acte authentique, publiée au service de la publicité foncière, établie au visa de la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI constatant la réunion des conditions permettant l'incorporation du bien dans le domaine communal à laquelle on peut annexer le procès-verbal de prise de possession.
- soit d'établir le procès-verbal constatant la prise de possession du bien et son incorporation dans le domaine communal (ou intercommunal) par acte administratif publié au service de la publicité foncière.

Cela permettra notamment d'écartier une éventuelle prescription acquisitive par un tiers.

## II- L'INCORPORATION DU BIEN DANS LE PATRIMOINE DE LA PERSONNE PUBLIQUE

### **B – L'APPROPRIATION DES BIENS PRESUMES SANS MAITRE**

Le transfert de propriété n'est pas de droit. Il s'opère en deux phases (**article L 1123-3 CG3P**)

#### ■ constatation des conditions de la procédure

Le maire (ou le Président de l'EPCI) constate par **arrêté** :

I- que l'immeuble n'a pas de propriétaire connu

Selon la circulaire du 8 mars 2006, l'absence de propriétaire connu peut renvoyer :

- à un propriétaire disparu = biens immobiliers appartenant à une personne identifiée, disparue sans laisser de représentant (personne connue mais dont la date du décès n'a pu être déterminée à l'issue des recherches effectuées par la personne publique) et qui ne sont pas devenues la propriété d'une autre personne.
- à un propriétaire inconnu = biens immobiliers pour lesquels il n'existe aucun titre de propriété déclaratif ou translatif, publié au fichier immobilier, y compris une attestation immobilière dressée à la suite de la mise en œuvre de la prescription acquisitive, ni aucun document cadastral susceptible d'apporter des renseignements quant à l'identité des propriétaires.

## II- L'INCORPORATION DU BIEN DANS LE PATRIMOINE DE LA PERSONNE PUBLIQUE

2- que les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou ont été acquittées par un tiers ; l'arrêté devra être précédé de l'avis de la commission communale des impôts directs (CCID)

- si le paiement est effectué par une autre personne que celle figurant sur la matrice cadastrale, il est inopposable à la commune
- si le paiement est effectué par la personne dont le nom figure sur la matrice mais qu'il n'y a pas de possibilité d'identifier le propriétaire de manière incontestable, il est opposable à la commune qui ne pourra alors plus engager la procédure
- si les taxes foncières font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement pendant 3 ans, l'absence de propriétaire connu suffira pour déclencher la procédure.

L'arrêté est publié dans un journal d'annonces légales, affiché en mairie et notifié au dernier domicile connu du propriétaire ou en mairie. Il doit également être notifié au tiers qui a acquitté les taxes foncières et au préfet.

Ces publication et notification(s) permettent au propriétaire éventuel de se faire connaître dans les six mois à dater de la dernière mesure de publicité. A défaut de réaction du propriétaire dans ce délai, le bien peut être incorporé dans le domaine de la commune.

## II- L'INCORPORATION DU BIEN DANS LE PATRIMOINE DE LA PERSONNE PUBLIQUE

### ■ constatation de l'incorporation

Si dans le délai de six mois de la dernière des mesures de publicité, le propriétaire éventuel ne se fait pas connaître, l'immeuble peut être appréhendé par la commune ou l'EPCI.

L'incorporation est constatée par **arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre** pris après délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI décidant de l'incorporation du bien dans son patrimoine.

En l'absence de délibération à l'issue du délai de six mois le bien est attribué par acte administratif à l'Etat ou suivant la situation du bien au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au Conservatoire régional d'espaces naturels.

**Le transfert du bien est constaté par un acte administratif ou notarié** qui doit, cette fois-ci être obligatoirement publié au service de la publicité.

### III- LA RESTITUTION DES IMMEUBLES SANS MAÎTRE

**Le régime des biens sans maître ne transfère pas une propriété intangible. Ainsi tant que la prescription acquisitive immobilière de droit commun (30 ans) n'est pas acquise, le propriétaire (ou ses ayants-droits) a la possibilité de demander la restitution du bien.**

Le régime de cette restitution est régi par l'article L.2222-20 du CG3P :

«

- *Lorsque la propriété d'un immeuble a été transférée ou attribuée, dans les conditions fixées aux articles [L. 1123-3 \(...\)](#) à une commune, à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou, à défaut, à l'Etat, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de [l'article L. 414-11 du code de l'environnement](#), le propriétaire ou ses ayants droit sont en **droit d'en exiger la restitution**. Il en est de même lorsque, en application du 1° de l'article [L. 1123-1](#) du présent code et de [l'article 713 du code civil](#), la propriété d'un bien a été transférée aux personnes publiques mentionnées à la première phrase du présent alinéa moins de trente ans après l'ouverture de la succession.*
- *Toutefois, il ne peut être fait droit à cette demande si le bien a été aliéné ou utilisé d'une manière s'opposant à cette restitution. Ils ne peuvent, dans ce cas, obtenir de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, de l'Etat, du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou du conservatoire régional d'espaces naturels agréé que le **paiement d'une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation** ou, le cas échéant, du procès-verbal constatant la remise effective de l'immeuble au service ou à l'établissement public utilisateur.*

### III- LA RESTITUTION DES IMMEUBLES SANS MAÎTRE

- *A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.*
- *La restitution de l'immeuble, ou à défaut, le paiement de l'indemnité, est subordonné au **paiement par le propriétaire ou ses ayants droit du montant des charges qu'ils ont éludées**, apprécié depuis le point de départ du délai de trois ans mentionné aux 2° et 3° de l'article L. 1123-1 du présent code pour les immeubles mentionnés aux mêmes 2° et 3°, **ainsi que du montant des dépenses nécessaires à la conservation du bien engagées** par la commune, par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, par l'Etat, par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou par le conservatoire régional d'espaces naturels agréé.»*

## **ADDENDUM :** **QUELQUES AUTRES PROCEDURES MARGINALES D'INTERVENTION**

### **La déclaration d'abandon de l'article 140 I CGI**

« Les contribuables ne peuvent s'affranchir de l'imposition à laquelle les terres vaines et vagues, les landes et bruyères et les terrains habituellement inondés ou dévastés par les eaux doivent être soumis, que s'il est renoncé à ces propriétés au profit de la commune dans laquelle elles sont situées.

La déclaration détaillée de cet abandon perpétuel est faite par écrit, à la mairie de la commune, par le propriétaire ou par un fondé de pouvoir spécial.

Les cotisations des terrains ainsi abandonnés comprises dans les rôles établis antérieurement à l'abandon restent à la charge du contribuable imposé.

Pour les rôles postérieurs, la taxe foncière est supportée par la commune.

Le paiement de la taxe foncière afférente aux marais et terres vaines et vagues qui n'ont aucun propriétaire particulier ainsi qu'aux terrains connus sous le nom de biens communaux, incombe à la commune tant qu'ils ne sont point partagés.

La taxe due pour des terrains qui ne sont communs qu'à certaines portions des habitants d'une commune est acquittée par la section de commune. »

## **La procédure d'abandon manifeste**

### **Article L 2243-1 CGCT(issu de la loi du 21 février 2022)**

« Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste. »

### **Article L 2243-2 (issu de la loi du 24 mars 2014)**

« Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des [articles L. 2243-1 à L. 2243-4](#). Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie. »

## **Article L2243-3 CGCT (issu de la loi du 21 février 2022)**

« A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à [l'article L. 2243-2](#), le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou de tout autre organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à [l'article L. 300-4](#) du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit de la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien. »

## **Les immeubles menaçant ruine**

### **Article L2213-24 CGCT (issu de l'ordonnance du 16 septembre 2020)**

« Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments, édifices ou monuments funéraires menaçant ruine dans les conditions prévues au chapitre Ier du titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation.»

## **L'injonction de travaux sur terrain non bâti**

### **Article L2213-25 CGCT (issu de la loi du 21 février 2022)**

« Faute pour le propriétaire ou ses ayants droit d'entretenir un terrain non bâti ou une partie de terrain non bâtie situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant, le maire peut, pour des motifs d'environnement, lui notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure.

Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux de remise en état du terrain ou de la partie de terrain prescrits n'ont pas été effectués, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit.

Si le propriétaire ou, en cas d'indivision, un ou plusieurs des indivisaires n'ont pu être identifiés, la notification les concernant est valablement faite à la mairie.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.»