

Procédure d'incorporation/d'acquisition de biens sans maître dans le domaine communal visant la restructuration forestière, la mobilisation des bois, la maîtrise du foncier sur des zones à enjeu

Du point de vue législatif

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 713 du Code civil).

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et la circulaire ministérielle du 8 mars 2006 qui en précise les modalités d'application, modifie le régime juridique des biens sans maître, faisant des communes les principales bénéficiaires de la procédure visant les immeubles sans maître.

La loi n°2014-1170 du 13/10/2014 relative à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et son instruction technique DGPE/SDFCB/2015-1044 du 03/12/2015 est venue enrichir, à travers l'article 72, la procédure d'appréhension des parcelles forestières classées biens sans maître.

Ces deux lois ont modifié l'article L. 1123-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), lequel précise les trois catégories de biens immobiliers considérées comme n'ayant pas de maître :

- Les biens font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ;
- Les biens 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 ;
- Les biens 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.

L'article L.1123-4 (CGPPP) ajoute que la procédure applicable aux forêts concerne aussi les biens qui font l'objet d'une exonération de la taxe foncière ou dont la taxe foncière n'est pas mise en recouvrement en application du code général des impôts (article 1657). Cet article, issu de la loi d'avenir, précise l'implication des services des impôts fonciers puis de la Préfecture dans le processus d'appréhension des biens non bâtis par les Communes, cependant cette procédure ne trouvant pas, pour le moment, d'application immédiate, le dispositif antérieur est maintenu.

Les bois et forêt acquis dans les conditions prévues par cette procédure relèvent du régime forestier, prévu à l'article L.211-1 du code forestier, à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'incorporation au domaine communal ou du transfert dans le domaine de l'Etat. Dans ce délai, il peut être procédé à toutes opérations foncières.

La procédure biens sans maître est un outil efficace pour la restructuration forestière qui se trouve très souvent confrontée à de nombreux comptes de propriété dont le propriétaire n'est pas identifié.

Définition d'un bien sans maître

Biens dont le propriétaire est inconnu

disparu :

- Bien ayant appartenu à une personne connue
- Date de décès n'a pu être déterminée (pas de preuve) (par exemple, extrait d'acte de naissance ne mentionnant pas le décès)
- Personne disparue sans laisser de représentant
- Bien n'étant pas devenu la propriété d'une autre personne (prescription acquisitive)

inconnu :

- Matrice cadastrale indique propriétaire inconnu
- Aucun titre de propriété publié au fichier immobilier
- Bien n'étant pas devenu la propriété d'autres personnes (l'État par le biais de la déshérence ou un tiers privé par prescription acquisitive)

Acquisition spécifique

S'il n'y a pas de propriétaire connu et si la contribution foncière n'a pas été acquittée depuis plus de 3 ans ou acquittée par un tiers, ou exonéré, ou dont le montant est inférieur au seuil de recouvrement (12€), il est fait application de la **procédure de constat et d'incorporation** détaillée dans le tableau page suivants.

Biens dont le propriétaire est connu mais décédé

Propriétaire identifié, **décès > 30 ans**, sans héritiers ou héritiers n'ont pas accepté la succession expressément ou tacitement pendant la période.

« Par conséquent, ces héritiers ne peuvent plus recueillir les biens en cause en application du principe de la **prescription trentenaire** en matière de succession (article 789 code civil). Ces biens n'ont plus de propriétaire et sont donc sans maître. Le décès doit être établi avec certitude. »

Acquisition de plein droit

Pour les successions ouvertes depuis plus de trente ans et pour lesquelles aucun successible ne s'est présenté, il est fait application de la procédure détaillée dans le tableau page suivante.

Décès < 30 ans, sans héritiers ou héritiers refusant la succession : la succession est qualifiée « en déshérence » et ne peut être appréhendée que par l'Etat aux termes d'une procédure d'envoi en possession et après que le juge a prononcé la vacance de la succession (art 539 du Code civil)

Attendre le délai de trente ans pour éventuellement lancer une procédure d'acquisition par la commune.

Les services communaux intègrent le bien par le biais d'une opération d'ordre budgétaire

Etape 1 :

Enquête préalable pour s'assurer de pouvoir qualifier les biens de sans maître

Enquête pouvant solliciter :

- ✓ le cadastre
- ✓ le logiciel VisuDGFIP et la DDFiP sur le recouvrement taxes foncières
- ✓ le fichier immobilier (demande hors formalité)
- ✓ les registres d'état civil
- ✓ le service des domaines (biens en déshérence, hypothèque)
- ✓ l'enquête de voisinage
- ✓ etc.

Adapter la méthode de l'enquête à l'enjeu

Etape 2 :

Mise en œuvre de la procédure d'acquisition

Acquisition de plein droit pour les successions ouvertes depuis plus de trente ans et pour lesquelles aucun successible ne s'est présenté

Procédures¹

Etape 1	Délibération par le conseil municipal (autorisant l'acquisition par le maire d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune)
Etape 2	Procès verbal affiché en mairie pour constater cette prise de possession
Etape 3	Courrier au service des domaines pour demander la valeur vénale du bien
Etape 4	Courrier au cadastre pour demander un extrait cadastral modèle 1
Etape 5	Publication du procès verbal au fichier immobilier (formule de publication, bordereau des actes déposés et des formalités requises, extrait cadastral modèle 1, extrait d'acte, demande de renseignement sur formalité)
Etape 6	Incorporation des biens dans le domaine communal par une opération d'ordre budgétaire

Acquisition spécifique dans le cas où les biens n'ont pas de propriétaire connu et n'ont pas donné lieu depuis plus de 3 ans au paiement de la taxe foncière

Procédure de constat que le bien est sans maître

Etape 1	Avis de la commission communale des impôts directs
Etape 2	Arrêté du maire constatant des biens sans maître sur la commune
Etape 3	Publication et affichage en mairie de l'arrêté
Etape 4	Notification de l'arrêté aux derniers domiciles et résidence connus du dernier propriétaire, s'il y a lieu
Etape 5	Notification de l'arrêté à l'habitant ou exploitant, ainsi qu'au tiers qui aura acquitté les taxes foncières, si l'immeuble est habité ou exploité
Etape 6	Notification de l'arrêté au représentant de l'Etat dans le département

Si aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans un délai de 6 mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicités, l'immeuble est présumé sans maître.

Procédure d'incorporation

Etape 7	Délibération² du conseil municipal pour incorporer le bien présumé sans maître dans le domaine communal
Etape 8	Arrêté du maire incorporant les biens sans maître dans le domaine communal
Etape 9	Courrier au service des domaines pour demander la valeur vénale du bien
Etape 10	Courrier au cadastre pour demander un extrait cadastral modèle 1
Etape 11	Publication de l'arrêté au fichier immobilier (formule de publication, bordereau des actes déposés et des formalités requises, extrait cadastral modèle 1, extrait d'acte, demande de renseignement sur formalité)
Etape 12	Incorporation du bien par une opération d'ordre budgétaire

¹ Les Communes forestières disposent, pour leurs adhérents, de documents types pour faciliter la mise en œuvre des différentes étapes

² Prise dans un délai de 6 mois, sinon la propriété sera attribuée à l'Etat.

Retour d'expérience de la Charte forestière des Hauts du Val de Saône (CFT) :

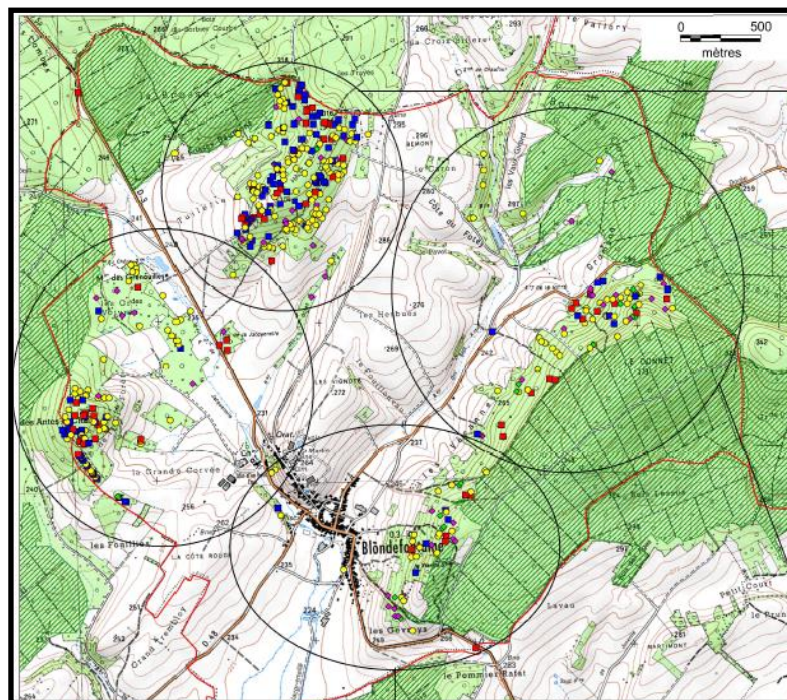
Le diagnostic de la CFT a montré une structure foncière forestière très morcelée pénalisant la gestion forestière et la valorisation de la ressource bois. 6 000 ha de forêt privée sont répartis entre 4 500 propriétaires privées, dont 77 % ont moins de 1 ha représentant 20 % de la surface forestière privée.

L'action de la CFT sur « l'amélioration du foncier forestier » vise à incorporer dans le domaine communal des biens sans maître en vue d'aménager le territoire, de dynamiser la restructuration du foncier forestier privé et de mobiliser du bois par une action type bourse foncière.

Depuis 2014, 10 communes sont engagées dans la procédure des biens sans maître pour un potentiel cumulé de l'ordre de 50 ha. Les communes n'ont pas pour objectif de conserver tous les terrains incorporés/acquis par la procédure des biens sans maître mais d'utiliser ces biens pour faire des échanges (vente/acquisition) sur des secteurs à enjeu spécifique et d'intégrer le reste des biens dans la bourse foncière dont l'objectif est de restructurer le foncier forestier privé et de favoriser la mobilisation des bois. Exemples d'enjeux : création ou prolongement d'un chemin/desserte d'un massif forestier public ou privé, constituer une réserve foncière, conserver un terrain touchant la forêt communale, devenir propriétaire des terrains autour d'un captage d'eau, autour d'un monument, pour créer une place de dépôt...

Exemple de la commune de Blondfontaine :

- Incorporation dans le domaine communal de 175 parcelles sans maître, de nature boisée, représentant une superficie de 10,33 ha ;
- L'actif de la Commune est renforcé de la valeur vénale des biens évaluée à 18 443 € ;
- Dépenses : environ 2 600 € (courriers, demande hors et sur formalité, contribution de sécurité immobilière) ;
- Durée de la démarche : 2 ans ;
- Projet de restructuration foncière : réaliser des échanges pour prolonger la desserte d'un massif forestier, constituer une réserve foncière, agrandir la forêt communale, restructurer le foncier forestier privé par une bourse foncière ;
- Bourse foncière en cours de constitution.



Procédure des biens sans maître : en fonction des besoins des élus, quels accompagnement et services proposés par l'association des Communes forestières pour ses adhérents ?

ACCOMPAGNEMENT ET SERVICES DES COFOR

Conseils et explications sur les tenants et aboutissants

Mise en réseau avec des territoires et des élus pouvant témoigner d'un retour d'expérience

Diffusion de modèles types (délibération, procès-verbal, courrier, etc.) pour chacune des étapes de deux procédures

Accompagnement des communes dans la mise en œuvre de la procédure : renseignement des documents administratifs, mise en réseau avec les acteurs et personnes ressources

Nous contacter : Union Régionale des Associations de Bourgogne Franche-Comté (URACOFOR BFC)



Maison de la Forêt et du Bois - 20 rue François Villon

25041 Besançon Cedex

Tél./Fax : 03.81.41.26.44

Courriel : bourgognefranchecomte@communesforestieres.org

Action financés par :



REGION
BOURGOGNE
FRANCHE
COMTE