



**PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Circulaire préfectorale n° DRCL-BLE-2022115-0001

Signée par

Adrien BAYLE, Secrétaire Général de la Préfecture d'Eure-et-Loir

le 25 avril 2022

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

Circulaire préfectorale relative aux biens sans maîtres ou présumés sans maîtres

CIRCULAIRE PREFECTORALE DU 25 AVR. 2022

RUBRIQUE : AFFAIRES GENERALES

APPELLE UNE REPONSE : NON

APPLICATION PERMANENTE

LE PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

à

**Mesdames et Messieurs les Maires des communes
d'Eure-et-Loir et leurs établissements publics
Messieurs les Présidents de communautés de
communes et d'agglomération et leurs
établissements publics
Mesdames et Messieurs les Présidents de syndicats
Messieurs les Présidents des Offices Publics d'HLM
Monsieur le Président du Conseil départemental
d'Eure-et-Loir
Monsieur le Président du service départemental
d'incendie et de secours d'Eure-et-Loir**

Pour information à :

**Monsieur le Président de l'Association des Maires et
des établissements Publics de Coopération
Intercommunale d'Eure-et-Loir
Monsieur le Président de l'Association des Maires
ruraux d'Eure-et-Loir
Monsieur le Directeur départemental des Finances
publiques d'Eure-et-Loir
Madame et Messieurs les Sous-Préfets**

Objet : Les biens sans maître ou présumés sans maîtres

Pièce jointe : Annexe 1 – Délai d'acquisition d'un bien sans maître
Annexe 2 – Procédure d'acquisition d'un bien présumé sans maître

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS », vient apporter des changements significatifs concernant les biens vacants ou présumés sans maître :

- lorsqu'un bien est sans maître à la suite d'une succession, le délai de 30 ans au terme duquel la collectivité peut lancer la procédure d'acquisition est ramené à 10 ans dans certaines situations ;
- la distinction entre les biens bâtis et non bâtis a été supprimée. Une procédure unique d'acquisition a été mise en place.

Ces modifications apparaissent dans les articles 98 et 99 de ladite loi.

Ces modifications sont entrées en vigueur le 23 février 2022.

I. Les biens sans maître

Il s'agit de biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successeur ne s'est présenté.

Ces biens sont acquis de plein droit par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI-FP).

Le 1° de l'article L.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), modifié par l'article 38 de la loi « 3DS », permet de ramener à 10 ans le délai au terme duquel la collectivité acquiert de plein droit la propriété d'un bien.

Cette acquisition peut se faire si la collectivité se trouve :

- 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 au sens de l'article 1465A du code général des impôts ;
- 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 1° de l'article L.1123-1 du CG3P 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 n°2006-728 du 23 juin 2006 relative à la réforme du droit des successions. 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 reste la règle.

II. Les biens présumés sans maître

Il s'agit de biens 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.

L'article L. 1123-4 du CG3P qui avait été créé en 2014 a été abrogé pour revenir à la procédure antérieure telle que prévue aux articles L. 1123-1 et L. 1123-3 du CG3P. La procédure d'acquisition des biens présumés sans maîtres redevient donc entièrement à l'initiative des

communes sans qu'il ne soit plus nécessaire que le préfet publie une liste des biens présumés vacants sans maîtres sous forme d'arrêté.

Ces biens sont soumis à une procédure d'acquisition se déroulant approximativement sur une année. Conformément au droit successoral, un héritier peut demander la restitution ou l'indemnisation de son bien s'il revendique la succession, alors même que le bien a été acquis moins de 30 ans après le décès.

a. La vérification du paiement de la taxe foncière

Lorsqu'une collectivité souhaite vérifier que la TFPN ou TFPNB n'a pas été acquittée, elle pouvait se heurter au secret fiscal prévu à l'article L.103 du code des procédures fiscales. Aussi, dorénavant, 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 collectivité devra fournir aux services fiscaux les références cadastrales de la parcelle d'assise du bien concerné pour recevoir son état de situation d'imposition.

b. La procédure d'acquisition

Les biens présumés sans maître non bâtis sont recensés annuellement par la DDFIP. Ce recensement est, par la suite, transmis à la préfecture qui établit un arrêté préfectoral. Cet arrêté est communiqué aux communes concernées.

Dorénavant, les collectivités souhaitant récupérer des biens présumés sans maître non bâtis peuvent utiliser la même procédure que pour l'acquisition des biens présumés sans maître bâtis.

Cette procédure est détaillée en annexe 2 de la présente circulaire.

* *
*

A l'avenir, je vous invite à observer avec la plus grande vigilance ces principes afin de protéger juridiquement l'acquisition des biens vacants ou présumés sans maître au sein de votre collectivité.

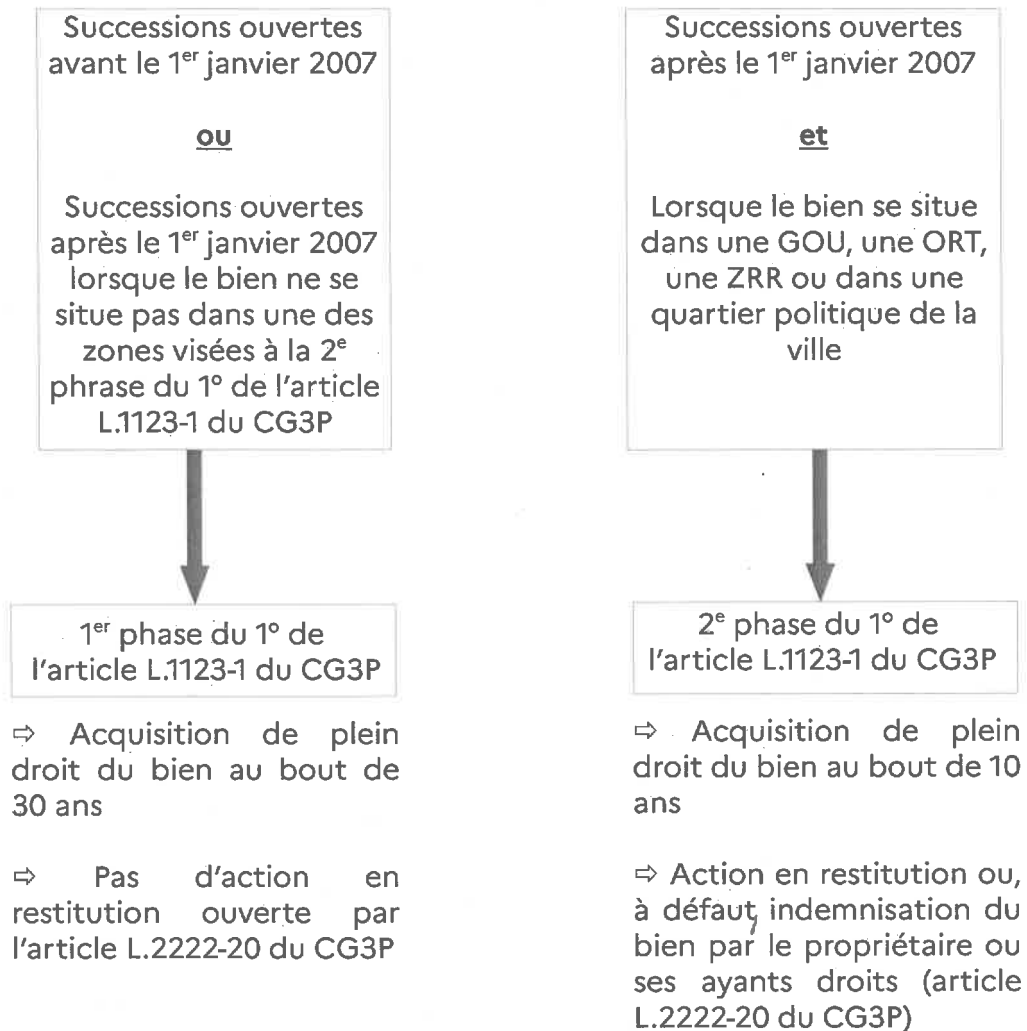
Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ces nouvelles dispositions.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Adrien BAYLE

Annexe 1 – Délai d'acquisition d'un bien sans maître



Annexe 2 – Procédure d'acquisition d'un bien *présumé sans maître*

