

L'incorporation effective des parcelles «biens vacants et sans maître» dans le domaine privé communal

RAPPEL PROCÉDURAL

Les biens présumés sans maître (bâti ou non bâti) relèvent d'une procédure d'appropriation spécifique menée à l'**initiative des communes** ou de leur EPCI, destinée à s'assurer de l'absence de propriétaire. Ces biens reviennent en priorité aux communes sur le territoire desquelles ils se trouvent. La procédure est gratuite.

Dans ce cas, la procédure d'appropriation, telle que prévue à l'article L.1123-3 du **Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP)**, issu de la loi 3DS du 21 février 2022, s'effectue en trois temps:

• Phase de recensement des immeubles concernés:

- Enquêtes préalables: Pour vérifier la vacance des biens et identifier les propriétaires notamment via les services de la DDFIP pour connaître la situation fiscale des biens.
- Ediction d'un arrêté de constat: le maire (ou le président de l'EPCI) constate par arrêté, pris après avis de la commission communale des impôts directs (article R. 1123-1 du CG3P), que les immeubles répondent aux conditions mentionnées au 2° de l'article L. 1123-1 du CG3P.

• Phase de publicité de la présomption de vacance :

- Information du public: le maire de chaque commune concernée procède alors à une publication et à un affichage de cet arrêté (qui est par ailleurs transmis au contrôle de légalité).
- Information des intéressés: le maire procède également à une double notification, au dernier domicile du dernier propriétaire connu, s'il y a lieu, et le cas échéant, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières.
- Présomption de vacance: si aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans un délai de six mois à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble est présumé sans maître.

• Phase d'incorporation des immeubles:

- La commune dans laquelle est situé ce bien peut, par délibération du conseil municipal, décider de l'incorporer dans le domaine communal .
- L'incorporation est ensuite constatée par arrêté du maire (ou du président de l'EPCI).
- La délibération et l'arrêté sont alors transmis au service de la publicité foncière dont relève la collectivité pour conclure l'incorporation aux hypothèques.
- A défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien (soit un an après l'accomplissement de la dernière formalité de publicité), la propriété de l'immeuble est attribuée de plein droit à l'État, ce transfert devant être constaté par acte administratif (arrêté préfectoral prévu à l'article R. 1123-2 du CG3P) ou par acte notarié (article L. 1123-1 alinéa 5 du CG3P).
- Lorsque le maire en fait la demande (et le cas échéant, après accord du représentant de l'Etat dans la région), la propriété peut également être transférée au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (CELRL) ou, à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels (CREN).