



COMMUNES FORESTIÈRES

Bourgogne-Franche-Comté

Guide méthodologique du foncier forestier

destiné aux élus et aux secrétaires de mairie



Pour acquérir
des biens sans maître
et les incorporer
au domaine privé de la commune

Juin 2023

Cette action bénéficie du concours financier de



Depuis la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et la circulaire ministérielle du 8 mars 2006 précisant les modalités d'application, **les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.**

Toutefois, la commune **peut renoncer** à exercer ce droit sur tout ou partie de son territoire au profit de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) dont elle est membre. Si l'EPCI y renonce, la propriété est transférée de plein droit à l'État ou, dans certains cas, au conservatoire régional d'espaces naturels.

Parmi les mesures de simplification de l'action publique locale, la loi n°2022-217 du 21/02/2022 précise **les biens immobiliers pouvant être considérés comme n'ayant pas de maître** (article L.1123-1 du Code général de la propriété des personnes publiques - CGPPP) :

- Les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ; ce délai étant ramené à dix ans dans certains cas et notamment pour les communes en zone de revitalisation rurale (ZRR) ;
- Les biens 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.

Les articles L.1123-2 à L.1123-3 (CGPPP) précisent les modalités d'acquisition des parcelles classées biens sans maître et notamment l'implication des services des impôts fonciers puis de la préfecture dans le processus d'appréhension des biens non bâtis par les communes. **La procédure d'acquisition est applicable lorsque les taxes foncières font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement** en application de l'article 1657 du Code général des impôts : « *Les cotisations d'impôts directs dont le montant total par article de rôle est inférieur à 12 € ne sont pas mises en recouvrement* ».

Les bois et forêts acquis dans les conditions prévues par cette procédure **relèvent du régime forestier** (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'État**. Dans ce délai, il peut être procédé à toutes opérations foncières.

- Le schéma ci-après précise la définition d'un bien sans maître et synthétise la procédure d'acquisition et d'incorporation.
- Les fiches « enquête », « procédure spécifique » et « procédure de plein droit » indiquent toutes les étapes à suivre.
- L'ensemble des documents types associés à chacune de ces étapes sont disponibles sur l'espace « documentation » du site internet des Communes forestières Bourgogne-Franche-Comté :
<https://www.communesforestieres-bourgognefranchecomte.fr>

étape A

Enquête préalable

pour s'assurer
de pouvoir qualifier
les biens de « sans maître »

Qui solliciter ?

- **Étape 1** : le cadastre
- **Étape 2** : le fichier des décès de l'Insee et/ou les registres d'état civil
- **Étape 3** : les services de la DDFIP sur l'état de recouvrement de la taxe foncière
- **Étape 4** : le fichier immobilier (demande hors formalité)

Voir la fiche page 4

Un bien est dit « sans maître », si le propriétaire est...

Disparu

- Bien ayant appartenu à une personne connue
- Date de décès n'ayant pu être déterminée (pas de preuve : extrait d'acte de naissance ne mentionnant pas le décès, etc)
- Personne disparue sans laisser de représentant
- Bien n'étant pas devenu la propriété d'une autre personne (prescription acquisitive)
- Taxe foncière non acquittée ou acquittée par un tiers depuis plus de 3 ans



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)
- Taxe foncière non acquittée, ou acquittée par un tiers depuis plus de 3 ans



Connu, mais décédé il y a...

Plus de 30 ans

(voire 10 ans dans certains cas), sans héritiers ou avec des héritiers n'ayant 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. »



Moins de 30 ans

sans héritiers ou héritiers refusant la succession.

La succession est qualifiée « en déshérence » et ne peut être appréhendée que par l'État aux termes d'une procédure d'envoi en possession et après que le juge ait prononcé la vacance de la succession (art 539 du Code civil)



étape B

Mise en œuvre

de la procédure d'acquisition
ou d'incorporation

Acquisition spécifique

Voir la procédure détaillée page 5.



Acquisition de plein droit

Pour ces successions, voir la procédure détaillée page 6.



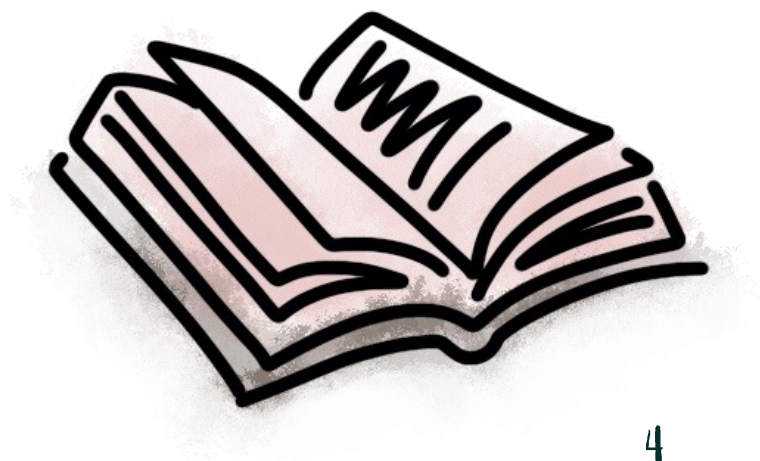
Attendre le délai de trente ans pour éventuellement lancer une procédure d'acquisition par la commune.

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

Objectif | qualifier les biens sans maître
et constituer une liste à l'échelle communale

Phase d'enquête de la procédure « biens sans maître »

- Étape 1** **Analyse du cadastre pour constituer une liste des parcelles susceptibles d'être sans maître** à partir de l'outil informatique des Communes forestières.
- Étape 2** **Recherche de preuve de décès** à partir du fichier des décès de l'Insee et des registres d'état civil.
- Étape 3** **Demande d'un état de situation du recouvrement des taxes foncières** à la DDFiP pour les parcelles dont le seuil de recouvrement est dépassé.
- Étape 4** **Demande de renseignement au service de la publicité foncière** pour recueillir les informations sur le dernier propriétaire connu au fichier immobilier pour les biens susceptibles d'être sans maître.
- Remarque : Les étapes 3 et 4 peuvent être menées en parallèle.*



fiche **Acquisition** spécifique

Pour les biens qui n'ont pas de propriétaire connu et n'ont pas donné lieu au paiement de la taxe foncière depuis plus de 3 ans.

Procédure de constat - le bien est sans maître

Étape 1 **Avis de la commission communale des impôts directs¹**

Étape 2 **Arrêté** du maire constatant des biens sans maître sur la commune

Étape 3 **Publication et affichage** de l'arrêté en mairie

Notification de l'arrêté au dernier domicile connu du dernier propriétaire, s'il y a lieu

Étape 4 **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

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

Étape 5 **Délibération²** du conseil municipal incorporant le bien présumé sans maître dans le domaine communal

Étape 6 **Arrêté** du maire incorporant le bien sans maître dans le domaine communal

Étape 7 Courrier au **cadastre** pour demander un extrait cadastral modèle 1

Étape 8 **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)

Étape 9 Incorporation du bien par une **opération d'ordre budgétaire**

¹ Devant la commission communale des impôts directs, il convient de présenter la procédure des biens sans maître engagée par la commune, l'enquête menée par la commune pour pouvoir qualifier les biens de sans maître et la liste des parcelles localisées sur la commune.

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

fiche **Acquisition** de plein droit

Pour les successions ouvertes depuis plus de 30 ans (voire 10 ans) ou aucun successible ne s'est présenté.

Procédure d'incorporation

- Étape 1** **Délibération** du conseil municipal autorisant le maire à procéder à l'acquisition d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune
- Étape 2** **Procès-verbal** affiché en mairie pour constater cette prise de possession
- Étape 3** **Courrier au cadastre** pour demander un extrait cadastral modèle 1
- Étape 4** **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)
- Étape 5** Incorporation des biens dans le domaine communal par une **opération d'ordre budgétaire**

