



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

biens vacants et sans maître

Question écrite n° 45771

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann demande à M. le ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales de lui préciser si les biens vacants et sans maître visés à l'article 539 du code civil font partie du patrimoine de l'État, et si à l'endroit des personnes mitoyennes l'État est tenu à se charger des obligations du propriétaire en matière de servitude d'écoulement des eaux de pluie, d'entretien de l'immeuble, de désordres causés aux immeubles voisins.

Texte de la réponse

L'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a profondément modifié le régime juridique des biens dits vacants et sans maître. Aux termes de l'article 713 du code civil, dans sa nouvelle rédaction issue du texte précité, les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, si la commune renonce à exercer ses droits en la matière, la propriété de ces biens est transférée de plein droit à l'État. En complément, l'article L. 27 bis du code du domaine de l'État prévoit désormais que lorsqu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été acquittées depuis plus de trois années, il est susceptible d'être présumé sans maître au titre de l'article 713 du code civil, et peut alors être incorporé dans le domaine de la commune où il est situé. À cet effet, la situation de l'immeuble est constatée, après avis de la commission communale des impôts directs, par un arrêté du maire. Ce dernier doit publier et afficher cet acte et le notifier au représentant de l'État dans le département. Ultérieurement, si le propriétaire ne s'est pas fait connaître, l'immeuble est présumé sans maître et la commune peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par un arrêté du maire. Il est à noter qu'à défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée de plein droit à l'État. Par ailleurs, les biens des personnes qui sont décédées sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'État. Ainsi, la commune ou l'État, propriétaires selon le cas des biens sans maître ou de ceux dépendant de successions sans héritiers ou abandonnées sont soumis, à l'égard des propriétés voisines, aux obligations qui pèsent sur tout propriétaire d'immeuble en matière de servitude d'écoulement des eaux de pluie, d'entretien d'immeuble et de désordres causés aux immeubles voisins.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 45771

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 août 2004, page 6187

Réponse publiée le : 14 décembre 2004, page 10048