



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## biens vacants et sans maître

Question écrite n° 85579

### Texte de la question

M. Daniel Goldberg attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice sur les biens sans maître. L'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques précise que peuvent faire partie des biens sans maître notamment ceux dont le propriétaire est décédé depuis plus de trente ans sans héritier ou dont les héritiers ont refusé la succession. Dans ce cas, et en vertu de l'article 713 du code civil, ces biens appartiennent soit à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés soit, si elle y renonce, à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre dont elle est membre. S'agissant d'un bien immobilier, il souhaiterait savoir si cette voie d'acquisition d'un bien sans maître rend la commune, ou l'EPCI, redevable des charges de copropriété impayées, de la taxe foncière et autres, dues depuis le décès du propriétaire et, le cas échéant, à compter de quelle date. Il souhaiterait savoir aussi si les éventuelles inscriptions hypothécaires qui grèveraient le bien sont opposables à la commune ou à l'EPCI.

### Texte de la réponse

L'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques dispose : "Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L. 1122-1 et qui : /1° Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ; /2° Soit sont des immeubles qui 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. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription ; /3° Soit sont des immeubles qui 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./ Le présent 3° ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription." L'article 713 du code civil prévoit que les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à cet établissement. La propriété est transférée de plein droit à l'Etat si la commune ou l'EPCI renonce à exercer ses droits. Sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, la lecture combinée des articles L 1123-2 du code général de la propriété des personnes publiques et 713 du code civil permet de déduire que le transfert de propriété s'opère à l'expiration du délai de trente ans qui court à compter de l'ouverture de la succession. L'acquisition des biens sans maître par la commune s'opère de plein droit et n'implique à ce titre l'accomplissement d'aucune formalité préalable (CE 21 mars 2011, BIANCO, no 345979). Dans ce cadre, la commune n'intervient pas en qualité de successible ; elle acquiert la propriété après un délai de trente ans à compter du décès. Dès lors, elle n'apparaît pas redevable des charges liées à l'immeuble acquis et dues avant cette acquisition. Les dettes relatives à l'immeuble nées avant le transfert de propriété à la commune sont des dettes successorales. Dans le cas d'une succession vacante, à défaut d'envoi en possession de l'Etat, il appartenait aux créanciers de solliciter du tribunal de grande instance la désignation d'un curateur auprès de qui faire valoir leur créance. Ainsi, sous

réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, la commune ou l'Etat n'apparaît pas devoir être redevable des charges de copropriété et des charges fiscales dues dans le délai de trente ans à l'issue du décès, qui doivent revêtir le caractère de créances successorales. Les inscriptions hypothécaires portant en revanche sur l'immeuble lui-même, elles seront opposables à l'acquéreur si elles sont toujours valables.

## Données clés

**Auteur :** [M. Daniel Goldberg](#)

**Circonscription :** Seine-Saint-Denis (10<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 85579

**Rubrique :** Propriété

**Ministère interrogé :** Justice

**Ministère attributaire :** Justice

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [21 juillet 2015](#), page 5559

**Réponse publiée au JO le :** [12 juillet 2016](#), page 6695