



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Procédure d'appréhension des biens sans maître non bâtis

Question écrite n° 38016

Texte de la question

M. Jean-Bernard Sempastous attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur l'appréhension des biens sans maître non bâtis. Depuis 2014, cette procédure est déclenchée par l'élaboration d'une liste des parcelles concernées confiée au centre des impôts fonciers (CDIF), que relaie le préfet à chaque commune de son ressort. Cette procédure était destinée à aider les communes à identifier les biens sans maître non bâtis les plus nombreux. Les critères choisis et la procédure imposée ont toutefois provoqué un effet inverse : ils ont paralysé les communes désireuses d'agir sur leur territoire, qui se sont trouvées jugulées par ce mode opératoire. Tant les CDIF que les préfetures peinent à remplir leur tâche : les données cadastrales ne sont pas à jour et les mots-clés insérés dans les moteurs de recherche des CDIF font ressortir des listes quasi vides de parcelles. Cette procédure doit rester une aide pour les communes et ne pas les limiter dans l'appréhension de parcelles sans maître qu'elles ont identifiées et dont elles sont responsables juridiquement. Par ailleurs, le texte comporte un doublon dans la formalité à accomplir à l'égard des propriétaires ou occupants des biens identifiés (lettre recommandée avec accusé de réception). En effet, tel que rédigé, il laisse entendre que la préfecture et le maire doivent tous deux écrire en recommandé. Or un seul envoi doit suffire à informer les intéressés et l'oubli actuellement rencontré du côté des préfetures reste susceptible de créer un vice de procédure dommageable. Il l'interroge ainsi sur les pistes d'amélioration qui pourraient être apportées à cette procédure et souhaiterait connaître son avis sur la pertinence de permettre l'application de l'ancien dispositif tel qu'énoncé par l'ancien article L. 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques en cas d'absence de transmission d'informations par les préfetures aux communes concernées.

Texte de la réponse

L'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) définit deux catégories de biens : les biens sans maître et les biens présumés sans maître. Les biens sans maître sont ceux faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ces biens sont acquis de plein droit par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. Les biens présumés sans maître sont ceux 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. Ces biens sont soumis à une procédure d'acquisition. Afin de répondre aux difficultés rencontrées par les communes pour mettre en œuvre, la procédure relative à l'acquisition des biens non-bâtis prévue à l'article L. 1123-4 du CG3P, l'article 99 de 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 « 3DS », a supprimé cette procédure spécifique. Dorénavant, la procédure de l'article L. 1123-3 du CG3P qui ne concernait que les biens bâtis, est applicable à l'ensemble des biens, bâtis ou non-bâtis, présumés sans maître. Il n'existe ainsi qu'une seule procédure d'acquisition sous la seule responsabilité de la collectivité puisqu'il reviendra au maire ou au président de l'EPCI à fiscalité propre de lancer la procédure qui s'achèvera par une délibération de l'assemblée délibérante. Dans le sens d'une meilleure efficacité de la

procédure d'acquisition, l'article 99 de la loi 3DS prévoit également une dérogation expresse au secret fiscal. En effet, lorsqu'une commune ou un EPCI à fiscalité propre souhaitait vérifier que la TFPB ou la TFPNB n'avait pas été acquittée pendant plus de trois ans, il pouvait se heurter au secret fiscal prévu à l'article L. 103 du code des procédures fiscales. Désormais, il suffira à la commune ou à l'EPCI à fiscalité propre de fournir aux services fiscaux les références cadastrales de la parcelle d'assise du bien concerné pour recevoir son état de situation d'imposition.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Bernard Sempastous](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 38016

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [13 avril 2021](#), page 3185

Réponse publiée au JO le : [12 avril 2022](#), page 2379