

Beauvais, le **15 JUIN 2023**

La Préfète de l'Oise

à

Mesdames et Messieurs les Maires du département
Mesdames et Messieurs les Présidents des établissements publics
de coopération intercommunale
Madame la Présidente du conseil départemental de l'Oise
Monsieur le Président de l'union des maires de l'Oise

Pour information à

Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de l'Oise
Mesdames et Messieurs les sous-préfets

Objet : Les biens sans maître ou présumés sans maître

Références : 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 loi « 3DS »
Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)

P. J. : Annexe 1 – Délai d'acquisition d'un bien sans maître
Annexe 2 – Procédure d'acquisition d'un bien présumé sans maître
Annexe 3 – Formulaire de demande de renseignements à la DDFIP concernant le recouvrement des taxes foncières
Annexe 4 – Formulaire de formule de publication n° 3265-SD (modèle pré-rempli)

La loi dite « 3DS » vient apporter des changements significatifs concernant les biens sans maître ou présumés sans maître. Ils apparaissent dans les articles 98 et 99 de ladite loi et portent sur le délai d'acquisition, la procédure d'acquisition et le transfert aux conservatoires d'espaces naturels.

Ces modifications sont entrées en vigueur le 23 février 2022.

L'article L. 1123-1 du CG3P modifié ne distingue plus selon que le bien est bâti ou non bâti, il ne prévoit plus que deux cas évoqués ci-après.

I. Acquisition des biens sans maître

A. Droit commun : successions ouvertes depuis plus de 30 ans et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

Les biens sans maître sont ceux faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successeur ne s'est présenté.

Dans cette hypothèse, la loi dite « 3DS » ne change rien au principe selon lequel ces biens sont acquis **de plein droit** par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI-FP). Le code précise que ces biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés (articles L.1123-2 du CG3P et 713 du code civil). Le décès doit être établi avec certitude pour que la commune/l'EPCI-FP puisse faire valoir ses droits à l'égard du bien concerné.

Aucune formalité particulière n'est exigée, mais afin d'éviter toute difficulté ultérieure, **il est conseillé afin de sécuriser la procédure :**

- de s'assurer que le/les bien(s) ne fait/font pas partie d'une succession vacante ou administrée par le service des domaines ou par le pôle gestion des patrimoines privés ;
- de vérifier si les mairies des lieux de naissance ou de la dernière adresse connue du propriétaire présent sur le relevé de propriété issu de VisuDGFIP-cadastre disposent d'informations relatives ou au décès ou à une radiation des listes électorales de celui-ci ;
- de vérifier que le/les bien(s) concerné(s) ne fait/font pas l'objet de démembrement de propriété ;
- d'adresser au service de publicité foncière territorialement compétent une demande de renseignements afin de vous assurer de la situation exacte et actualisée de la/des parcelle(s) concernée(s) ([imprimé 3233 SD](#)).

De même, il paraît pertinent que vous **preniez une délibération autorisant le maire à procéder à l'acquisition**. La prise de possession sera en outre formalisée par un procès-verbal établi par le maire désignant précisément le bien concerné qui sera affiché en mairie. À défaut, le bien entrerait dans le domaine communal sans qu'aucun acte juridique ne le constate.

Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'EPCI-FP dont elle est membre.

Si la commune ou l'EPCI-FP renonce à exercer ses droits, la/les parcelle(s) ainsi identifiée(s) est/sont transférée(s) de plein droit, selon les cas prévus au 1^o et 2^o de l'article 713 du code civil, au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, au conservatoire régional d'espaces naturels ou, en dernier lieu, à l'État.

Pour les successions ouvertes avant le 1er janvier 2007, le principe d'une acquisition de plein droit de la propriété au bout de 30 ans reste la règle.

B. Nouveauté de la loi : réduction de 30 à 10 ans du délai d'acquisition de certains biens sans maître selon leur localisation

L'article L. 1123-1 du CG3P prévoit que le délai peut être réduit à 10 ans pour les successions **ouvertes à compter du 1er janvier 2007**, date d'entrée en vigueur de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 relative à la réforme du droit des successions, **lorsque les biens se situent** :

- dans le périmètre d'une **grande opération d'urbanisme (GOU)** au sens de l'article L.312-3 du code de l'urbanisme ;
- dans le périmètre d'une **opération de revitalisation de territoires** au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, dans une zone de revitalisation rurale au sens de l'article 1465A du code général des impôts ;
- ou dans un **quartier prioritaire de la politique de la ville** au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014.

II. Acquisition des biens présumés sans maître

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 pendant plus de trois ans ou a été acquittée par un tiers. Ces biens sont soumis à une procédure d'acquisition se déroulant approximativement sur une année.

L'article L. 1123-4 du CG3P a été abrogé pour revenir à la procédure antérieure prévue aux articles L. 1123-1 et L. 1123-3 du CG3P.

La procédure d'acquisition des biens présumés sans maître redevient donc **entièrement à l'initiative des communes** et il n'est plus nécessaire que le préfet arrête la liste annuelle des biens présumés sans maître.

La procédure s'applique sans distinction aux biens bâtis ou non-bâtis présumés sans maître.

A. Nouveauté de la loi : la vérification du paiement de la taxe foncière

Une commune ou un EPCI-FP pouvait se heurter au secret fiscal prévu à l'article L. 103 du code de procédures fiscales lorsqu'elle souhaitait vérifier que la TFPB ou la TFPNB n'avait pas été acquittée.

La loi dite « 3DS » prévoit une **dérogation expresse au secret fiscal** introduite à l'article L. 1123-3 du CG3P.

En pratique, la collectivité devra fournir aux services fiscaux les références cadastrales de la parcelle d'assise du bien concerné pour recevoir son état de situation d'imposition. Elle transmettra la demande de renseignements de recouvrement (cf annexe 3) à l'adresse mail suivante : ptgc.oise@dgfip.finances.gouv.fr avec pour objet BSM + nom de la commune. Cette adresse mail est appelée à changer avec la mise en place du Service départemental des impôts foncier (SDIF) de l'Oise en septembre 2023, et je ne manquerai pas de vous communiquer la nouvelle adresse de contact.

B. La procédure d'acquisition

La procédure à suivre est la suivante :

Elle commence par un arrêté du maire, pris après avis de la commission communale des impôts directs (article R. 1123-1 du CG3P), ou par un arrêté du président de l'EPCI-FP constatant qu'un

bien remplit la condition du non-paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ou de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) pendant plus de trois ans.

L'arrêté est affiché et notifié au dernier domicile connu du propriétaire et au représentant de l'État dans le département. Une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'occupant ou à l'exploitant ainsi qu'aux tiers qui auraient acquitté les taxes foncières.

Dans le cas où un propriétaire ne s'est pas 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. La commune ou l'EPCI-FP peut, par délibération, l'incorporer dans son domaine privé.

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 à l'État. Toutefois, lorsque le bien est situé dans l'une des zones définies à l'article L.322-1 du Code de l'environnement, la propriété est transférée au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au Conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de l'article L.414-11 du même code lorsqu'il en fait la demande. Lorsque le bien est situé en dehors de ces zones, la propriété peut également être transférée, après accord du représentant de l'État dans la région, au Conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre du même article L. 414-11 lorsqu'il en fait la demande.

Le transfert du bien est constaté par un acte administratif ou notarié. Cet acte devra faire l'objet d'une publication au Service des Impôts des Particuliers compétent (Annexe 4 - imprimé 3265- SD complété et accompagné des pièces justificatives) afin de mettre à jour le fichier immobilier et garantir l'opposabilité aux tiers.

Pour information : Les bois et forêts présumés sans maître acquis selon cette procédure sont soumis au régime 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, du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou au conservatoire régional d'espaces naturels agréé) et qu'au cours de cette période, il peut être procédé à toute opération financière.

III. La restitution/rétrocession des biens sans maître ou présumés sans maître (L. 2222-20 du CG3P)

Il n'est pas exclu qu'un ayant droit du propriétaire se fasse connaître tardivement.

1^{er} cas – Acquisition du bien sans maître après 30 ans

Il n'y a pas d'action en restitution prévue par l'article L. 2222-20 du CG3P.

2^e cas – Acquisition du bien sans maître après 10 ans dans les conditions prévues par la loi

Pour préserver le droit de propriété, la loi dite « 3DS » est venue reconnaître un droit de restitution sur le fondement de l'article L. 2222-20 du CG3P aux propriétaires ou ayants droit des biens définitivement sans maître et acquis par la collectivité moins de 30 ans après l'ouverture de la succession, situés dans les périmètres particuliers précités (GOU, ORT, ZRR, QPV).

Il appartient dans ce cas à la personne qui s'estime privée de son droit de propriété d'en exiger la restitution. Le principe est qu'il s'agit d'une restitution matérielle mais, en cas d'impossibilité (par exemple, lorsque le bien a été aliéné ou est utilisé d'une manière s'opposant à la restitution) celle-ci consistera au versement d'une indemnité correspondant à la valeur de l'immeuble dans son état de conservation, au jour de l'acte d'aliénation ou, le cas échéant, au jour du procès-verbal constatant la remise effective de l'immeuble au service ou à l'établissement public utilisateur.

À défaut d'accord amiable entre les parties, l'indemnité est fixée par le juge compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

La restitution de l'immeuble, ou à défaut, le paiement de l'indemnité, est subordonnée au paiement par le propriétaire ou ses ayants droit du montant des charges qu'ils ont éludées, apprécié depuis le point de départ du délai de trois ans mentionné aux 2° et 3° de l'article L. 1123-1 du présent code pour les immeubles mentionnés aux mêmes 2° et 3°, ainsi que du montant des dépenses nécessaires à la conservation du bien engagées par la commune, par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, par l'État, par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou par le conservatoire régional d'espaces naturels agréé.

3° cas – Acquisition du bien présumé sans maître

En outre, le législateur n'a pas remis en cause la possibilité pour les propriétaires ou ayants droit de biens présumés sans maître de solliciter la restitution dudit bien.

Mes services et ceux de la direction départementale des finances publiques se tiennent à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez utile aux contacts ci après :

Pour la Préfecture :

Direction des Collectivités Locales et des Élections (DCLE)
Bureau des affaires juridiques et de l'urbanisme

Mme Catherine DANGU

courriel : catherine.dangu@oise.gouv.fr - pref-pole-juridique@oise.gouv.fr

téléphone : 03.44.06.12.86

Pour la DDFIP :

Division des Particuliers, des Missions Foncières et des Affaires Juridiques
Service Missions foncières :

ddfip60.missionsfoncierres@dgfip.finances.gouv.fr

Mme Pascale MAILLE

courriel : pascale.maille@dgfip.finances.gouv.fr

téléphone : 03.44.79.55.19

Service du Domaine, pour les biens en déshérence et en état d'abandon manifeste :

courriel : ddfip60.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Pour la préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Sébastien LIME

ANNEXE 1

Délai d'acquisition d'un bien sans maître

Successions ouvertes **depuis plus de 30 ans** et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

1^{re} phrase du 1^o de l'article L.1123-1 du CG3P



Conditions :

→ Successions ouvertes depuis plus de 30 ans avant le 1^{er} janvier 2007 et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

OU

→ Successions ouvertes depuis plus de 30 ans après le 1^{er} janvier 2007 lorsque le bien ne se situe pas dans une des zones visées à la 2^e phrase du 2^o de l'article L.1123-1 du CG3P. et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

Conséquences :

→ Acquisition de plein droit du bien au bout de 30 ans

→ Pas d'action en restitution ouverte par l'article L.2222-20 du CG3P

Successions ouvertes **depuis plus de 10 ans après le 1^{er} janvier 2007** et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

2^e phrase du 1^o de l'article L.1123-1 du CG3P



Conditions :

→ Successions ouvertes depuis plus de 10 ans après le 1^{er} janvier 2007 pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

ET

→ Lorsque le bien situe soit dans :

- le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ;
- ou une opération de revitalisation de territoires (ORT) ;
- ou une zone de revitalisation rurale (ZRR) ;
- ou un quartier prioritaire de la politique de la ville.

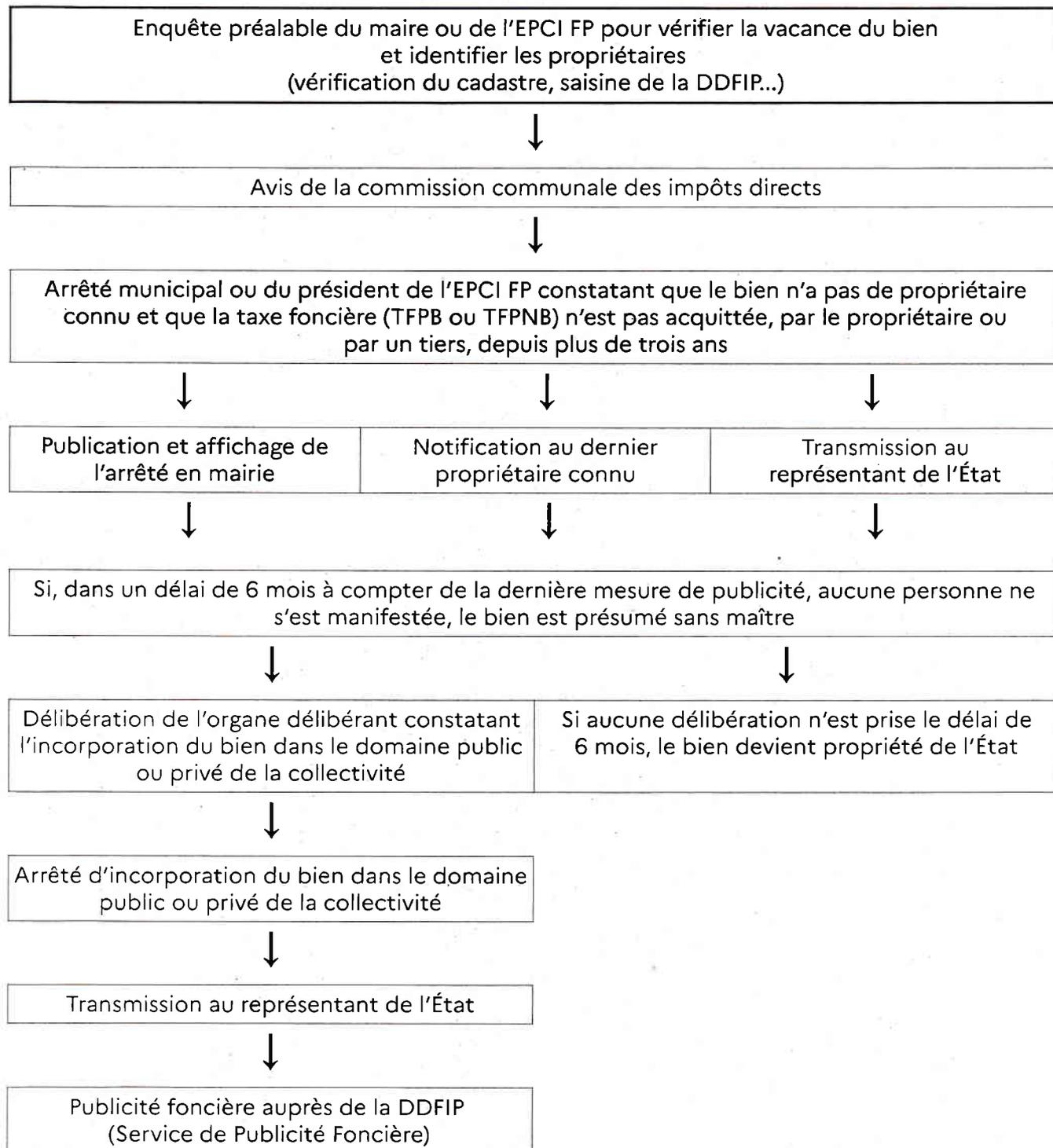
Conséquences :

→ Acquisition de plein droit du bien au bout de 10 ans

→ Action en restitution ou à défaut, indemnisation du bien par le propriétaire ou ses ayants droit (article L.2222-20 du CG3P)

ANNEXE 2

Procédure d'acquisition d'un bien présumé sans maître



ANNEXE 3

Commune :

Demande de renseignements réalisée dans le cadre de l'acquisition de biens présumés sans maître présentée par la commune ou par l'EPCI ⁽¹⁾

(Articles L 1123-1 à L 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques)

ÉTAT DE SITUATION DU RECouvreMENT DES TAXES FONCIÈRES PENDANT AU MOINS 4 ANNÉES CONSÉCUTIVES

Références cadastrales (section et parcelle)	DONNÉES OBLIGATOIRES		DONNÉES FACULTATIVES		CADRE RÉSERVÉ A L'ADMINISTRATION		
	Adresse du bien	Bâti ou non bâti	Désignation du titulaire propriétaire connu (nom et prénom)	Numéro de compte communal ⁽²⁾	Date de la demande	Taxes foncières impayées ou payées par un tiers durant les quatre dernières années (indiquer les années)	Autres renseignements ou observations (le cas échéant, nom et adresse du tiers qui a payé la TF)
AH 59	CHAMP RENARD	Non bâti	DUPOND Jean	D00033			

(1) Rayer la mention inutile

(2) Le compte communal est composé de l'ensemble des personnes exerçant des droits concurrents sur un ou plusieurs biens d'une commune. Cette donnée figure dans la matrice cadastrale mise à disposition des communes.



FORMULAIRE À IMPRIMER RECTO/VERSO

Formule de publication (pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)		
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE	DÉPÔT	DATE VOL N°
	TAXES : CSI ⁽¹⁾ : _____ <div style="text-align: right;">TOTAL _____</div>	
<p>Date de la demande: l'an deux mille vingt _____, le (à compléter en toutes lettres). Objet : Acte administratif d'appréhension de bien vacant et sans maître.</p> <p>La commune de (à compléter) Numéro SIRET: (à compléter) Siège social : (adresse de la mairie à compléter) Représentée par : (à compléter Identité + titre)</p> <p>Demande au Service de Publicité Foncière et d'Enregistrement de Beauvais de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour pour faire opérer la publicité foncière, conformément aux prescriptions de l'article 25 du décret n° 55-221 du 4 janvier 1955 et de l'article 68 du décret n° 55-1350 du 14 janvier 1955.</p> <p>La copie certifiée conforme d'un extrait du registre des délibérations du conseil Municipal de la commune de XXXXXX constatant que par délibération (s au pluriel éventuellement) du XX/XX/XXXX (à compléter) n° XX/XX/XX (à compléter) visée (s au pluriel éventuellement) par la Préfecture de l'Oise le XX/XX/XX, le conseil municipal a autorisé (le cas échéant si unanimité, le préciser) le Maire à procéder à l'incorporation dans le domaine communal du bien vacant et sans maître identifié sous la référence cadastrale xxxx lieu dit ou adresse (contenance cadastrale).</p>		

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

