

**Le Service France DOMAINE de la Trésorerie Générale de VAUCLUSE, 5 rue Martin Luther KING, 84022, AVIGNON Cedex 1 ( changement d'adresse le 1<sup>er</sup> juillet 2008).**

Tél. : 04-90-27-56-90.

Fax : 04-90-27-56-91.

Huit fonctionnaires au 29 mai 2008 :

Chef de Service : Michel MORÉNO, Trésorier Principal.

Gestion : Charles BENITO, Inspecteur.  
Jean-Marc SACRIPANTI, Contrôleur.

Evaluations : Olivier VALLET, Inspecteur.  
Christiane AIMÉ, Inspectrice.  
Anne-Marie JULIA : Inspectrice.  
Julie MIGNARD : Contrôleuse.

Secrétariat : Martine BUHLER, agent.

**A) France DOMAINE est un véritable partenaire des collectivités locales en matière de gestion de leur patrimoine immobilier, à travers l'expertise immobilière : 85% des consultations de France DOMAINE émanent en effet des collectivités locales.**

**Son action en matière d'évaluation répond à un triple objectif :**

- assurer la transparence des opérations immobilières des collectivités publiques. (ETAT, collectivités territoriales et leurs groupements) et de certaines personnes de droit privé placées sous leur contrôle ;
- assurer la réalisation de ces opérations à un prix conforme au marché et éviter qu'elles ne perturbent celui-ci ;
- assurer l'égalité des citoyens devant les acquisitions publiques.

**Opérations visées : il s'agit des :**

- acquisitions et prises à bail ;
- acquisitions poursuivies par voie d'expropriation ( à toutes ses étapes : dossier d'enquête préalable, offres amiables, fixation de l'indemnité par le juge) ;
- acquisitions par application des différents droits de préemption énoncés dans le code de l'urbanisme (DPU, espaces naturels sensibles etc....) ;
- cessions ;
- fiscalité de l'urbanisme ( dépassement de PLD, cession gratuites de terrains aux collectivités dans le cadre des permis de construire.....) ;
- fixation des valeurs locatives et des redevances ( **à titre simplement officieux pour les collectivités locales**).

**Personnes concernées :**

- l'ETAT ;
- les collectivités territoriales et leurs groupements, en ce qui concerne les cessions seules les communes de plus de 2000 habitants sont visées (loi n°95-127 du 8 février 1995) ;
- les organismes HLM ;
- les organismes reconnus d'utilité publique soumis à la tutelle administrative ;
- les SAFER.

**Limites minimales de consultation : elles sont fixées par un arrêté ministériel du 17 décembre 2001 :**

- en matière de prise à bail, 12.000 euros de loyer annuel, charges comprises ;
- en matière d'acquisitions, lorsque la valeur des biens acquis excède 75.000 euros. Les dispositions relatives à la consultation de France DOMAINE, pour les opérations d'acquisition à l'amiable, sont codifiées au sein des articles L 1311-9 et suivants du code général des collectivités territoriales.
- en matière d'expropriation, il n'existe pas de seuil et dans le cadre d'une opération d'ensemble, le seuil est apprécié au vu du montant global de l'opération.

***Vous trouverez d'autres renseignements d'ordre législatif ou réglementaire, et en particulier plusieurs réponses ministérielles relatives aux acquisitions d'immeubles par les collectivités territoriales (contrôle de légalité), sur le site [www.colloc.bercy.gouv.fr](http://www.colloc.bercy.gouv.fr), gestion locale, domaine.***

**En cas d'expropriation**, France DOMAINE, en tant que commissaire du gouvernement ( article R 13-7 du Code de l'Expropriation) , est également chargé d'éclairer objectivement et de façon impartiale le juridiction de l'expropriation sur toutes les questions relatives à l'évaluation du bien et à la détermination des indemnités destinées à réparer les préjudices subis par les personnes expropriées.

**B) La gestion des biens vacants et sans maître, qui appartiennent désormais aux Communes ( loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ) et en cas de renonciation à l'ETAT, est aussi l'occasion de relations avec les collectivités locales, car la procédure n'est pas facile à appréhender lorsqu'on ne dispose pas d'un Service Juridique.**

Une circulaire du 8 mars 2006 apporte des précisions sur ce nouveau régime défini aux articles L 1123-1 et suivants du Code général de la propriété des Personnes publiques ( CG3P). Elle précise notamment que les biens sans maître sont des biens immobiliers dont le propriétaire est inconnu ou dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de trente ans, sans héritiers, ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession. Elle détaille ensuite les modalités d'acquisition des biens sans maître et les modalités de restitution des immeubles acquis.

### **Les biens sans maître**

Un bien immobilier est dit sans maître :

- lorsqu'il est sans propriétaire connu
- ou bien lorsque son propriétaire est décédé depuis plus de trente ans, ne laissant pas d'héritier ou laissant des héritiers qui n'ont pas accepté la succession.

Ces biens appartiennent de droit à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, celle-ci peut renoncer à exercer son droit, auquel cas l'Etat devient propriétaire de ces biens.

### **Les biens issus des successions en déshérence**

A la différence des biens sans maître, les biens immobiliers de personnes décédées depuis moins de trente ans, sans héritier ou dont les héritiers ont refusé la succession, appartiennent à l'Etat.

Au-delà de cette période de trente ans, ces biens peuvent être acquis par la commune.

### **Enquête préalable**

Les biens sans maître sont acquis par la commune :

- soit de plein droit (en application des articles 713 du Code civil et L. 25 du Code du domaine de l'Etat) ;
- soit au terme d'une procédure décrite à l'art. L. 27 bis du Code du domaine de l'Etat.

Avant toute chose cependant, la commune doit diligenter une enquête préalable relative à la propriété des biens, pour vérifier la légitimité de leur classement sans maître.

### **Acquisition de plein droit**

Cette acquisition nécessite que le conseil municipal prenne une délibération autorisant l'acquisition par le maire d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune.

Cette prise de possession est constatée par procès-verbal affiché en mairie. En revanche, ce procès-verbal peut ne pas être publié au fichier immobilier, dans la mesure où il ne crée pas de nouveau droit, mais il est conseillé de le faire dans la mesure où le droit de propriété de la commune pourra être ainsi connu de tous.

Si la commune renonce à exercer son droit de propriété, elle en informe le préfet par courrier. Ce dernier constate alors par arrêté préfectoral le transfert du bien dans le domaine de l'Etat. Une copie de l'arrêté est transmise au service du Domaine.

Notons enfin qu'une commune peut renoncer à l'acquisition d'un bien identifié, mais non renoncer en principe et par avance à l'ensemble des biens sans maître qui pourraient lui échoir.

### **Acquisition par application de l'art. L. 27 bis**

La procédure de l'art. L. 27 bis du Code du domaine de l'Etat se décompose en deux phases.

Tout d'abord, il faut constater que le bien est présumé sans maître. Cette procédure s'applique lorsqu'un immeuble n'a plus de propriétaire connu et que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis trois ans. La situation est alors constatée par arrêté du maire, après avis de la commission communale des impôts directs.

l'arrêté doit alors être publié et affiché selon les modalités classiques de l'art. L. 2121-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il doit également être notifié aux derniers domicile et résidence du propriétaire, ainsi que, le cas échéant, à l'habitant ou exploitant de l'immeuble.

Enfin, il doit être notifié au préfet.

Si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois, à compter de la dernière des mesures de publicité prévues ci-dessus, le bien est présumé sans maître.

La deuxième phase de la procédure se rapproche de l'acquisition de plein droit.

L'incorporation du bien présumé sans maître dans le domaine communal est décidée par une délibération du conseil municipal et constatée par arrêté du maire.

La délibération du conseil municipal doit être prise dans un délai de six mois, à compter de la date à laquelle le bien a été présumé sans maître.

A défaut de délibération prise dans ce délai de six mois, la commune doit informer par courrier le préfet de son refus d'appréhender le bien présumé sans maître. La propriété est alors transférée à l'Etat et ce transfert est constaté par arrêté préfectoral.

### **Modalités de restitution**

Le régime de droit commun prévoit que, dans le cas où le propriétaire initial d'un bien ou ses ayants-droit se manifestent après l'acquisition de ce bien par une personne publique, celle-ci a l'obligation de le restituer dans son état d'origine.

Par exception à ce régime de droit commun, l'ancien propriétaire n'est plus en mesure d'exiger la restitution d'un bien acquis au terme de la procédure de l'art. L. 27 bis du Code du domaine de l'Etat, si ce bien a été vendu par la personne publique à un tiers, ou si ce bien a été aménagé, notamment à des fins d'intérêt général.

En revanche, l'ancien propriétaire peut alors obtenir de la personne publique concernée une indemnité égale à la valeur de l'immeuble à la date de son aliénation ou de son utilisation.

En cas de désaccord, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.