

Jean-Pierre COSSET

Droit des mesures d'exécution

Thomas DROUINEAU

D.E.A. de Droit Privé

D.E.S.S. Droit de la Construction et de
l'Urbanisme**Florent BACLE**DESS et Magistère Droit des
Techniques de l'Information et de la
Communication**Avocats Associés****Anne MEUNIER**Master II administration et gestion des
Collectivités Territoriales**Marion LE LAIN**

Master II Droit de la Construction et de

l'Urbanisme

Master II Droit des Marchés Publics et
des Délégations de service public**Mélanie de LEUSSE**Master II Droit Fiscal
Master II Droit du Patrimoine

Professionnel

**Jonathan MUÑOZ
SUÁREZ****Avocats**

Tél : 05-49-88-02-38

Fax : 05-49-88-98-96

drouineau.cosset@eurojuris.fr**24 Rue Arsène Orillard
BP 83
86003 POITIERS Cedex**SCP au capital de 16 540 €
RCS POITIERS 305 811 986
NAF 6910 ZMembre d'une association agréée, le
règlement des honoraires par chèque est
accepté.N° intracommunautaire FR
76305811986(XX028)

Commune de AUSSAC VADALLE

Mairie

16560 AUSSAC VADALLE

PAR EMAIL UNIQUEMENT mairie@aussac-vadalle.fr

Poitiers le 4 août 2011

N.REF. 110493 AM/ASW
AUSSAC VADALLE/EARL DE
VADALLE

V.REF. Monsieur Gérard LIOT

Monsieur le Maire,

Je reviens vers vous après avoir réceptionné les différents documents relatifs à la demande de Madame BAVOIX qui, par l'intermédiaire de son Conseil, conteste le congé sur terre que vous lui avez adressé aux motifs qu'elle considère que la commune ne serait pas devenue propriétaire de la parcelle cadastrée E1024 sise sur la commune d'Aussac Vadalle.

Qualifié d'immeuble sans maître, cette parcelle E1024 a été incorporée dans le domaine communal suivant un arrêté de votre part en date du 16 février 2010.

En effet, l'article L1123-1 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 les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. Ces dispositions ne sont pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. »

Il ressort de ces dispositions qu'il existe deux procédures différentes pour acquérir ces deux catégories différentes de biens sans maître.



Ainsi, l'article L1123-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) précise que les règles relatives à la propriété des biens mentionnés au 1^o de l'article L1123-1 sont fixées par l'article 713 du Code Civil.

L'article L1123-3 du CG3P mentionne quant à lui que l'acquisition des immeubles mentionnés au 2^o de l'article L1123-1 est opérée selon une procédure prescrite dans ce même article.

Il ressort des documents que vous m'avez adressés que la parcelle E1024 a été qualifiée de bien sans maître tant au regard du 1^o que du 2^o de l'article 1123-1 du CG3P précité.

1- La procédure à suivre

a) Sur la catégorie de bien sans maître proprement dit (1^o Article L1123-1 du CG3P)

- Il s'agit des biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

La jurisprudence considère que constitue un bien sans maître tout immeuble inclus dans une succession n'ayant fait l'objet d'aucune réclamation dans un délai de 30 ans à compter de la date du décès du dernier propriétaire connu.

En d'autres termes, il s'agit de biens immobiliers dont le propriétaire, identifié, est décédé depuis plus de 30 ans, sans héritier ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession pendant cette période.

Auparavant, les héritiers ne pouvaient plus recueillir les biens en cause en application de la prescription trentenaire en matière de succession.

Depuis la réforme des successions applicable au 1^{er} janvier 2007, le nouvel article 780 du code civil prescrit que les héritiers qui n'ont pas accepté la succession, au moins tacitement, sont présumés avoir renoncé dix ans après le décès.

Malgré cette prescription de 10 ans opposable aux héritiers, le CG3P maintient le délai de 30 ans à partir duquel le bien est qualifié de bien sans maître proprement dit.

- Le décès, l'absence d'héritier ou refus de la succession doivent être établis avec certitude.

- Ce bien est acquis de plein droit par la commune, ou en cas de renonciation par l'Etat.

Aucune formalité particulière n'est prévue par l'article L 1123-1 1^odu CG3P puisque l'article 713 du Code Civil dispose :

« *Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés* »

Toutefois afin de démontrer que la commune n'a pas à renoncer à cette propriété, la commune doit, par délibération, formaliser cette acquisition.

Cette absence de procédure particulière pour l'acquisition de ces biens a été confirmée par le Conseil d'Etat dans une décision récente du 21 mars 2011 n°345979 :

« Considérant que l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques a pour objet de distinguer deux catégories de biens pouvant être regardés comme étant sans maître, la première, correspondant au 1^o de cet article, étant celle des biens sans maître proprement dits, dont les règles d'acquisition sont fixées à l'article 713 du code civil, lequel retient une appropriation de plein droit par les communes n'impliquant à ce titre l'accomplissement d'aucune formalité préalable de leur part, et la seconde, correspondant au 2^o de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, étant celle des biens pour lesquels, eu égard à leur nature particulière, d'une part, est organisée à l'article L. 1123-3 de ce code une procédure préalable d'enquête avant leur incorporation dans le domaine communal afin de permettre au propriétaire, s'il existe, de se faire connaître et, d'autre part, est expressément prévue, à l'article L. 2222-20 du même code, en cas d'appropriation irrégulière par la commune, une indemnisation du propriétaire si le bien ne peut lui être restitué ;

Considérant que M. et Mme A ne soulèvent la question de la constitutionnalité du 1^o de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques qu'en tant qu'il ne prévoit pas de procédure d'enquête et de publicité préalablement à l'appropriation par la commune des biens qu'il définit ;

que ces biens sont, ainsi qu'il a été dit, ceux dont le propriétaire, identifié, est décédé depuis plus de trente ans sans héritier ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté, expressément ou tacitement, la succession pendant ce délai et qui doivent être regardés, de ce fait, comme y ayant renoncé dès lors que l'expiration de ce délai a éteint leur droit de recueillir ces biens conformément à la prescription applicable aux successions ;

qu'en ne prévoyant pas d'autres modalités, notamment d'enquête et de publicité préalables, que celles énoncées à l'article 713 du code civil pour l'acquisition par les communes de ces biens, qui ne peuvent plus, compte tenu de leur situation juridique, être revendiqués par un héritier, le législateur n'a pas méconnu le droit de propriété garanti par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et n'est, en tout état de cause, pas resté en deçà de la compétence qui lui est assignée par l'article 34 de la Constitution pour prévoir le régime de la propriété ; »

- Si le propriétaire initial du bien ou les héritiers se manifestent après la date d'appropriation de cet immeuble dans le patrimoine de la commune, la collectivité détentrice devra le restituer, dès lors que la demande sera faite dans le délai de la prescription trentenaire.

Dès lors que pour que la commune ne devienne propriétaire du bien sans maître il faut que le délai de 30 ans soit passé, la demande présentée par la personne sera déclarée tardive et ne se verra pas restituer le bien.

L'arrêt du Conseil d'Etat du 21 mars 2011 confirme ce point c'est-à-dire :

- qu'il n'existe aucune procédure de restitution prévue
- sauf si la procédure suivie a été irrégulière

b) Sur la catégorie de bien présumé sans maître (2^o Article L112-1 du CG3P)

- Les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou sont acquittées par un tiers sont considérés comme des biens vacants.

En effet, désormais, l'acquittement des taxes foncières par un tiers n'est plus un obstacle pour que le bien soit considéré comme vacant.

- Différentes conditions doivent être réunies afin que la commune puisse s'approprier le bien.

La première est que le propriétaire de l'immeuble ne soit pas connu ou qu'il est disparu sans laisser de représentant, ou qu'aucune autre personne ne soit devenue propriétaire de ce bien.

La seconde condition prévue par la Loi est que les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou sont acquittées par un tiers en lieu et place du débiteur.

- La procédure à suivre est détaillée par l'article 1123-3 du CG3P :

Il doit être constaté que le bien est un bien vacant et sans maître et afin d'être qualifié de bien sans maître, une publicité infructueuse permettant la recherche d'un propriétaire éventuel doit être réalisée.

Concrètement, le Maire prend un arrêté par lequel il constate l'absence de propriétaire connu et l'absence de paiement des contributions foncières directement par le débiteur ou par l'intermédiaire d'un tiers.

Cet arrêté doit faire l'objet de mesures de publicité pour informer les héritiers éventuels, l'exploitant et également le tiers qui acquitte la taxe foncière.

Ainsi, cet arrêté doit être publié, affiché, notifié au dernier domicile et résidence du dernier propriétaire connu, à l'exploitant si l'immeuble est exploité, à l'habitant si l'immeuble est habité ainsi qu'au tiers qui acquitterait les taxes foncières et enfin auprès du Préfet représentant l'Etat dans le Département.

L'immeuble sera donc présumé sans maître à l'issue d'un délai de 6 mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité au cours duquel un propriétaire ne s'est pas manifesté.

C'est seulement à compter de cette date que le bien sera qualifié de bien sans maître.

Puis, dans les 6 mois à compter de cette dernière date, qualifiant le bien sans maître, par délibération, le Conseil Municipal incorpore le bien dans le domaine communal.

Puis, par arrêté le Maire constatera cette incorporation du bien au sein du domaine communal.

Ainsi c'est le Conseil Municipal qui décide d'incorporer le bien et le Maire réalise un simple constat de cette incorporation.

- Dans la mesure où la procédure d'appropriation de cette catégorie de bien sans maître est très formalisée, l'ancien propriétaire ou le nouveau qui se manifeste après l'appropriation par la commune de ce bien, ne pourra plus obtenir la restitution du bien, dans l'hypothèse où celui-ci aurait été aliéné ou utilisé d'une manière qui ne permet plus de le rendre.

Seulement dans cette hypothèse, la personne qui revendique le bien pourra obtenir le paiement d'une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation.

Si aucun accord amiable sur le prix ne peut être trouvé, ce prix sera fixé par le Juge de l'expropriation.

Cette procédure de restitution de cette catégorie de bien sans maître est prévue à l'article L 2222-20 du CG3P qui dispose :

« Lorsque la propriété d'un immeuble a été attribuée, dans les conditions fixées à l'article L. 1123-3, à une commune ou, à défaut, à l'Etat, le propriétaire ou ses ayants droit sont en droit d'en exiger la restitution. Toutefois, il ne peut être fait droit à cette demande si le bien a été aliéné ou utilisé d'une manière s'opposant à cette restitution. Ils ne peuvent, dans ce cas, obtenir de la commune ou de l'Etat que le paiement d'une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation ou, le cas échéant, du procès-verbal constatant la remise effective de l'immeuble au service ou à l'établissement public utilisateur. »

A défaut d'accord amiable, 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 subordonné au paiement par le propriétaire ou ses ayants droit du montant des charges qu'ils ont éludées depuis le point de départ du délai de trois ans mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 1123-3, ainsi que du montant des dépenses nécessaires à la conservation du bien engagées par la commune ou par l'Etat. »

Naturellement, pour obtenir la restitution du bien ou le paiement de l'indemnité, le propriétaire ou saisi en droit devra acquitter le montant des charges dues, en particulier les taxes foncières, mais aussi le montant des dépenses engagées par la commune pour assurer la conservation du bien.

Vous l'avez compris, hormis cette hypothèse, le bien doit être restitué si une personne se présente en tant qu'ayant droit de l'ancien propriétaire.

2- Sur la procédure qui a été suivie par la Commune d'Aussac Vadalle

Il ressort des pièces dont je dispose à mon dossier que la parcelle E1024 a été constatée vacante au titre du 2^e de l'article L1123-1 suivant réunion de la commission communale des impôts directs qui s'est tenue le 27 février 2008.

Vous avez dressé un procès-verbal d'abandon de la parcelle le 8 juillet 2009 après avoir constaté que le propriétaire de cette parcelle, Monsieur Gustave BIGOT, est décédé le 9 juillet 1974, que les trois héritiers dont vous aviez le nom n'auraient pas accepté la succession pendant cette période, que vous n'auriez trouvé aucun autre propriétaire de cette parcelle et qu'enfin aucun impôt ne serait réglé pour cette parcelle.

Par délibération du Conseil Municipal du 21 juillet 2009, le Conseil Municipal a décidé d'exercer ses droits en application des dispositions de l'article 713 du Code Civil.

En d'autres termes, il était décidé, certainement implicitement, d'incorporer cette parcelle dans le domaine public communal en application de ces dispositions de l'article 713.

A l'appui de cette délibération et aux vues de mes précédents développements, il s'avère qu'en application du 1^o de l'article L1123-1 du CG3P, la commune est devenue propriétaire de plein droit de cette parcelle.

Cependant, vous avez entendu poursuivre la procédure en application du 2° de cet article L1123-1 puisque par arrêté du 24 juillet 2009, vous avez constaté l'état d'abandon de la parcelle et le décès du propriétaire en 1974.

Vous avez ensuite procédé visiblement à la publication dans un journal l'existence de cet arrêté.

Puis par délibération du Conseil Municipal le 16 février 2010, soit 6 mois après le précédent arrêté, le bien était qualifié de bien sans maître, il était précisé que la commune s'approprierait ce bien dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

En d'autres termes, par cette délibération, la commune n'a pas réellement incorporé le bien dans son domaine public communal comme elle aurait dû le faire.

Enfin, par arrêté du Maire du 16 février 2010, l'immeuble sans maître était incorporé dans le domaine communal.

- De deux choses l'une, soit la parcelle est dans la catégorie des biens sans maître à proprement dit, c'est-à-dire qu'une succession est ouverte depuis plus de 30 ans sans qu'aucun successible ne se soit présenté et dans ce cas l'ensemble de la procédure qui a été suivie n'était pas utile.

Pour que l'incorporation dans le domaine communal de ce bien au titre de ce 1° de l'article L1123-1, il faut que la commune démontre avoir réalisé les recherches pour effectivement connaître les héritiers de Monsieur Gustave BIGOT.

Je vous remercie de bien vouloir me préciser si pour ce faire vous avez pris attaché avec le Greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris 18^{ème}, lieu du décès de Monsieur Gustave BIGOT pour avoir toute information sur les descendants de Monsieur BIGOT.

Il apparaît à l'appui du rapport de constatation d'état d'abandon du 8 juillet 2009 que les noms dont vous disposez en tant qu'héritiers sont différents de ceux de l'attestation du Notaire qui vous a été adressée par le confrère représentant les époux BAVOIX.

Je vous remercie de bien vouloir m'apporter toute précision sur ce point.

Si nous pouvons démontrer que la commune a réalisé toutes les recherches et que c'est à l'appui des informations qu'elle a collectées qu'elle pensait réellement que la succession était ouverte depuis 30 ans et que les héritiers connus n'ont pas accepté cette succession alors le bien sera considéré comme régulièrement incorporé dans le domaine communal depuis la délibération du 21 juillet 2009, puisqu'aucune autre procédure ni publicité n'était utile.

Vous l'avez parfaitement compris, il est plus intéressant que cette parcelle soit qualifiée de bien sans maître au titre du 1° de l'article L1123-1 puisqu'au-delà de la prescription trentenaire, le bien n'a pas à être restitué.

- Soit, si vous ne pouvez m'apporter les différents éléments que je sollicite de votre part, nous pourrions préciser au confrère que vous avez incorporé la parcelle au titre du 2° de l'article L1123-1 du CG3P.

Vous précisez que les taxes foncières n'étaient pas réglées.

Cependant, il ressort du courrier de l'EARL DE VADALLE en date du 15 juillet 2010 que c'est cette société qui réglait les taxes foncières.

Je vous remercie de bien vouloir m'apporter tout élément sur ce point.

Si les taxes foncières ont bien été acquittées, la procédure suivie dans le cadre du 2^e de l'article L1123-1 serait irrégulière puisque j'imagine que l'arrêté du 24 juillet 2009 n'a pas été notifié à cette société.

En toute hypothèse, je vous remercie de bien vouloir me justifier que cet arrêté a été notifié à l'exploitant qui serait donc cette société EARL DE VADALLE ainsi qu'au Préfet représentant l'Etat dans le Département.

Sans la justification de ces notifications, la procédure suivie sera je le crains irrégulière.

De plus, la délibération du conseil municipal ne m'apparaît pas vraiment incorporer le bien dans le domaine communal.

Comme vous l'avez compris, et au surplus, si réellement Monsieur BIGOT avait des descendants selon l'attestation du Notaire Maître François FERRAND, le bien devrait être restitué dans le cadre de ce 2^e de l'article L1123-1 du CG3P.

En l'état je ne peux donc vous préparer un projet de courrier à adresser à mon confrère puisque j'ai besoin d'avoir les différents éléments que je sollicite de votre part.

Nous devrons à l'appui de ces différentes informations choisir si le bien a été incorporé dans le domaine communal soit à l'appui de la procédure suivie dans le cadre du 1^e ou dans le cadre du 2^e de l'article L1123-1 du CG3P.

En vous remerciant de vos diligences, je me tiens naturellement à votre disposition pour conférer avec vous de cette affaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression du meilleur de mes sentiments.

A. MEUNIER

