
DEFINITION

Les biens sont considérés sans maître dans les cas suivants :

- Cas 1 :
 - Immeubles faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans,
 - Sans héritier ou aucun héritier ne s'est manifesté ;

- Cas 2 :
 - Immeubles sans propriétaire connu,
 - Taxes foncières non acquittées depuis plus de 3 ans ou acquittées par un tiers ;

- Cas 3 :
 - Immeubles sans propriétaire connu,
 - Non éligible à la taxe foncière sur les propriétés bâties,
 - Taxe foncière sur les propriétés non bâties non acquittée depuis plus de 3 ans ou acquittée par un tiers.

Objectif : Acquérir les biens pour lesquels aucune propriété n'a pu être établie.

CONDITIONS D'EXERCICES

CAS 1

Procédure d'appropriation des immeubles sans héritier connu :

- Etablissement du décès par la commune.
- Justification de la recherche d'héritiers par la commune.
- Délibération du conseil municipal autorisant l'acquisition du bien sans maître.
- Procès-verbal, affiché en mairie, qui constate la prise de possession du bien.
- Intégration du bien dans le domaine communal (domaine privé sauf exceptions).

La commune n'est pas redevable des charges liées au bien et dues avant cette acquisition (charges de copropriété, charges fiscales, etc.).

CAS 2

Procédure d'appropriation des immeubles assujettis aux taxes foncières :

- Vérification de la situation du bien par le Maire : investigation auprès des services déconcentrés du ministère de l'économie et des finances, des notaires et du voisinage.
- Arrêté du Maire constatant l'absence de propriétaire connu et le défaut de paiement de la TFPB. Avis de la commission communale des impôts directs nécessaire.
- Publication et affichage de l'arrêté par le Maire.
- Notification aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu.
- Notification aux occupants ou autres ayants droits et au tiers qui a acquitté les taxes foncières.
- Notification au Préfet de département.

A l'issu d'un délai de 6 mois à compter de l'exécution des mesures de publicités et des notifications : **Immeuble présumé sans maître :**

- Délibération du conseil municipal, dans un nouveau délai de 6 mois, pour incorporer l'immeuble présumé sans maître dans son domaine.
- Incorporation constatée par un arrêté du Maire.

Défaut de délibération dans le délai de 6 mois :

- Propriété attribuée à l'Etat ou au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou au conservatoire régional d'espaces naturels.
- Transfert du bien dans le domaine de l'Etat constaté par acte administratif.

Revendication de l'immeuble par son propriétaire :

- Restitution de l'immeuble ou indemnisation par la commune ou l'Etat.

CAS 3

Procédure d'appropriation des immeubles non assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties :

- 1^{er} mars de chaque année : signalement au Préfet, par les services fiscaux, des immeubles non bâtis et possiblement sans maître.
- 1^{er} juin de chaque année : arrêté préfectoral établissant la liste annuelle des immeubles concernés. Transmission de la liste au Maire de chaque commune concernée.
- Publication et affichage de l'arrêté par le Préfet du département et par les Maires de chaque commune concernée.
- Notification aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu.
- Notification aux occupants ou autres ayants droits et au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

A l'issu d'un délai de 6 mois à compter de l'exécution des mesures de publicités et des notifications : **Immeuble présumé sans maître :**

- Notification de la présomption adressée au Maire de la commune par le Préfet.
- Délibération du conseil municipal, dans un nouveau délai de 6 mois, pour incorporer l'immeuble présumé sans maître dans le domaine.
- Incorporation constatée par un arrêté du Maire.

Défaut de délibération dans le délai de 6 mois :

- Propriété attribuée à l'Etat ou au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou au conservatoire régional d'espaces naturels.
- Transfert du bien dans le domaine de l'Etat constaté par acte administratif.

POSSIBILITES DE RENONCIATION DE LA COMMUNE AU PROFIT DE L'EPCI

- Par délibération du conseil municipal, sur tout ou partie de son territoire, pour des biens identifiés.

La commune ne peut pas renoncer, par une décision de principe et par avance, à l'ensemble des biens sans maître qui pourrait lui revenir à l'avenir.