

Biens sans maître

Faciliter la récupération par la commune

Le Sénat a adopté une proposition de loi visant à raccourcir de 30 à 15 ans les délais d'acquisition des biens immobiliers sans maître. Cette évolution entend limiter leur dégradation prolongée et faciliter leur appropriation par les communes.

Selon l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, sont considérés comme des biens sans maître, ceux dont le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans sans qu'aucun héritier n'ait fait valoir ses droits (ou depuis plus de 10 ans dans les cas expressément prévus par la loi). « Sont également présumés sans maître les biens dont le propriétaire est inconnu ou ceux pour lesquels la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de trois ans », rappelle Étienne Dubuisson, notaire à Brantôme-en-Périgord (Dordogne, 3 763 habitants). Ces biens peuvent alors être acquis par les communes, soit de plein droit, soit par incorporation dans leur domaine, sous réserve du respect des formalités légales.

Un cadre actuel contraignant

La récupération des biens sans maître par les communes constitue aujourd'hui un « parcours procédural souvent long et complexe », note Jean-Claude Arousseau, maire de Genouillac (Creuse, 721 habitants) et président départemental de l'Association des maires ruraux de France. C'est en particulier le cas dans le cadre d'une acquisition par incorporation. Après une enquête approfondie pour confirmer le décès du dernier propriétaire en date et retrouver d'éventuels ayants droit, une délibération du conseil municipal autorise le maire à incorporer le bien dans le patrimoine de la collectivité. Un procès-verbal est ensuite établi par le maire afin de formaliser la prise de possession du bien par la collectivité. Ce procès-verbal est alors affiché et publié au fichier

immobilier dans le cadre des formalités de publicité foncière. « La commune acquiert donc le bien à titre gratuit, en prenant en charge les frais de notaire », rappelle Étienne Dubuisson. Si la délibération est infructueuse, notamment parce que le coût de remise en état du bien est dissuasif, la commune peut transférer ses droits à l'intercommunalité à laquelle elle appartient. Si cette dernière renonce également à ses droits sur le bien, la propriété peut revenir, en dernier recours, à l'État.



Jean-Claude Arousseau, maire de Genouillac (Creuse, 721 habitants) et président départemental de l'Association des maires ruraux de France « La récupération de ces biens par les communes relève aujourd'hui d'un parcours procédural souvent long et complexe. »

Des verrues handicapantes

Actuellement, le délai de 30 ans (ou de 10 ans selon les cas), qui doit être observé par la commune avant d'acquérir le bien, est particulièrement long. Or, ces biens laissés à l'abandon peuvent représenter un véritable coût pour les communes, entre dégradations visibles, squats, coûts d'entretien et impôts fonciers impayés, sans compter le manque à gagner d'un bien immobilisé. Reste que, même une fois acquis par la commune, le bien peut toujours faire l'objet de revendications de la part d'héritiers qui ne s'étaient jusqu'alors pas manifestés.

Les biens frauduleux

Depuis un décret du 17 novembre 2025, les communes peuvent désormais se porter acquéreuses, à titre gratuit ou onéreux, des biens immobiliers frauduleux ayant fait l'objet d'une confiscation définitive.



Étienne Dubuisson, notaire à Brantôme-en-Périgord (Dordogne, 3 763 habitants) « Dans les communes rurales, qui sont les plus touchées par les biens sans maître, il y a parfois peu de tension sur le logement. »

tés. La commune se doit alors de dédommager en nature (restitution) ou en valeur les ayants droit, notamment dans le cas de biens situés dans des périmètres particuliers, à l'instar de zones prioritaires ou de revalorisation, permettant de raccourcir le délai de 30 à 10 ans. Pour autant, Étienne Dubuisson se veut rassurant : « Ce cas de figure demeure exceptionnel pour les communes. »

Le coût de rénovation

Raccourcir le délai d'acquisition des biens laissés à l'abandon à 15 ans pourrait ainsi permettre leur appropriation facilitée par les communes. Jean-Claude Arousseau considère qu'un « délai de 10 ans aurait été plus opportun ». Quant au notaire de Brantôme-en-Périgord, il se veut prudent : « Cette proposition de loi ne va pas dans le mauvais sens, mais elle ne règle pas le problème à la racine », qui relève selon lui de la « complexité des règles successorales en vigueur ». Par ailleurs, les travaux de remise en état des biens sans maître demeurent à la charge des communes, et les devis peuvent rapidement être très dissuasifs. Le maire de Genouillac avoue préférer « revendre les biens avec obligation de rénovation par les acquéreurs ». Cela permet à la commune de



Identifier les biens sans maître

Les collectivités peuvent être accompagnées dans la mobilisation et l'identification des biens sans maître grâce au service public numérique Zéro logement vacant.

ne pas avoir à supporter les coûts de rénovation. La récupération de ces biens « nous permet davantage de disposer de résidences secondaires à destination de propriétaires », concède l'élu.

Un accueil en demi-teinte de la proposition de loi

Étienne Dubuisson se veut mesuré quant à l'intérêt de l'évolution légale : « Une affirmation couramment relayée est que la réhabilitation de ces biens pourrait permettre de lutter contre les tensions locatives qui sévissent dans nombre de communes. » Or, à la différence des grandes villes affectées par la crise du logement, « dans les communes rurales métropolitaines, qui sont les plus touchées par les biens sans maître, il y a parfois peu de tension sur le logement ». Cela implique régulièrement « des situations où personne n'est intéressé pour reprendre les biens sans maître ». Seule exception selon lui, « le marché immobilier corse, qui est très dynamique ». Mais, en Corse, la spécificité du territoire engendre un nombre record de biens victimes d'indivisions désorganisées, qui ne peuvent souvent pas être considérés comme des biens sans maître, « le problème étant la multiplicité des propriétaires », reconnaît le notaire.

L'argument avancé par les promoteurs de l'abaissement du délai de reprise des biens sans maître par les communes repose ainsi principalement sur la densification des territoires, tout en préservant les espaces protégés répondant à l'objectif du Zéro artificialisation nette (ZAN). Porté par la loi Climat et résilience, ce dernier impose une consommation limitée d'espaces. « Si l'objectif est louable, la loi n'est pas adaptée aux spécificités des territoires », estime le maire de Genouillac. Le constat est partagé par Étienne Dubuisson pour qui « l'objectif n'est pas adapté à la majorité des zones rurales, alors qu'elles sont en première ligne face au phénomène des biens sans maître ». Reste désormais que la proposition de loi, adoptée le 20 janvier par le Sénat, soit étudiée par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, avant d'être discutée en séance publique. JDM

Clothilde Bonno



À LIRE sur www.journaldesmaires.com
► « L'acquisition des biens sans maître »
fiche juridique code 130257