



Le droit rural est une matière complexe et changeante. Cette fiche de sensibilisation au droit ne remplace pas la consultation des textes ou d'un juriste.

De quoi s'agit-il ?

La mise en œuvre de la procédure de « biens vacants et sans maître » permet d'intégrer des biens « abandonnés » sans propriétaires dans le patrimoine communal. Les biens sans maître peuvent engendrer plusieurs problèmes : défaut d'entretien, sources de nuisances, paysage dévalorisé, surfaces perdues, etc... L'intérêt de cette procédure est de pouvoir à nouveau agir sur ces espaces pour les remettre en valeur et y développer les activités agricoles dans le cadre du projet Terres Fert'île. La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER), fournira un accompagnement pour la mise en œuvre de cette procédure, des conseils et un suivi nécessaires au bon déroulement de la démarche et des formalités administratives.

Qu'est ce qu'un bien sans maître ? Que dit la loi ?

Cadre juridique :

Article 713 du code Civil : « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. »

Définition légale des biens vacants :

Deux situations sont à distinguer pour les biens non bâtis. Selon le Code général de la propriété des personnes publiques, (Article L1123-1 et suivants), « sont considérés comme « biens sans maître » les biens immobiliers :

Cas 1 : issu d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté

Cas 2 : de **propriétaires non connus** et pour lesquels **les taxes foncières sur les propriétés non bâties** n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans ou ont été acquittées par un tiers. »

Source : Terre de Liens, « Agir sur le foncier agricole, un rôle essentiel pour les collectivités locales », 2013.

Quelle est la procédure ?

A l'issue d'une enquête permettant de s'assurer que le bien qu'elle se propose d'appréhender est effectivement sans maître (recherches auprès du service des hypothèques et de l'état civil...), la commune doit déterminer la procédure à mettre en œuvre pour incorporer le bien dans son domaine.

Cas 1 :

S'il s'agit d'un **bien issu d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans** : Le conseil municipal prend une délibération sur le fondement de l'article 713 du code Civil incorporant le bien dans le domaine communal. Cette prise de possession est constatée par un procès-verbal, affiché en mairie.

Cas 2 : (nouvelle procédure pour les biens non bâtis mise en place par la Loi d'avenir agricole du 13 octobre 2014).

1. Chaque année, au **1^{er} mars**, le Centre des Impôts fonciers (CDIF) établit la liste de ces biens et la communique au Préfet.

3. Cet arrêté fait l'objet de **mesures de publicité** par le Maire et le Préfet : **Publication** dans un journal d'annonces légales - **Affichage** - **Notification** au dernier propriétaire connu, à l'occupant de l'immeuble, au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières.

6- Le Maire a **6 mois** pour prendre une délibération et un arrêté d'incorporation.

2. Le **1^{er} juin au plus tard** : Le Préfet prend, pour chaque commune du département, un arrêté listant ces immeubles qu'il envoie à chaque Maire.

4. L'accomplissement de ces mesures fait courir un **délai de 6 mois** permettant à un propriétaire de se faire connaître.

5. A l'issue du délai, le Préfet notifie au Maire la liste de tous les **immeubles « présumés sans maître »** sur sa commune.

Ces fiches ont été réalisées par le Comité de Développement de l'Agriculture(CDA) dans le cadre du Projet Terres Fert'île. Si vous voulez en savoir plus sur ce projet, n'hésitez pas à prendre contact avec l'une des structures du CDA dont voici les coordonnées :

- Vincent Girard, Service Développement Économique Mairie de l'île d'Yeu –Pôle économique : vincent.girard.mairie@ile-yeu.fr
- collectif.agricole.yeu@hotmail.fr
- yeu-demain@orange.fr
- pdI@terredeliens.org

Les sites web :

mairie.ile-yeu.fr
collectifagricoleiledyeu.wordpress.com
yeu-demain.asso85.fr
terredeliens.org



CE PROJET EST COFINANCÉ PAR LE FONDS EUROPÉEN AGRICOLE POUR LE DÉVELOPPEMENT RURAL. L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES