@CoforAURA
www.communesforestieres-aura.org

Communes forestières
Auvergne-Rhône-Alpes

Photo © Communes forestières

FONCIER FORESTIER

LE CAS PARTICULIER DES BIENS SANS MAITRE

CAS TECHNIQUE

Préambule

Du fait du morcellement foncier et d'effets de seuils, de nombreuses propriétés forestières font l'objet d'un déficit de gestion. Leurs propriétaires ne définissent pas d'orientations de gestion économiques, environnementales ou sociales. Certains propriétaires forestiers ne savent tout simplement pas qu'ils sont propriétaires, ou sont dans l'incapacité de localiser leur patrimoine boisé avec précision.

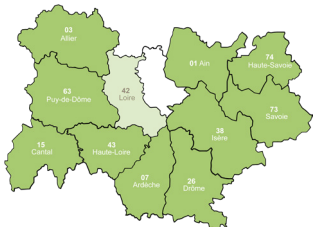
A cette problématique générale de sensibilisation et de lutte contre le morcellement foncier forestier se rajoute le cas particulier des biens sans maître. Pour diverses raisons, il arrive que le propriétaire d'un bien soit inconnu, disparu ou décédé sans que sa succession ne soit réglée. Pour éviter que des biens sans propriétaires demeurent, le cadre législatif prévoit un propriétaire par défaut : la commune de situation.

Pour permettre à la forêt d'être gérée et de répondre aux enjeux locaux, les collectivités sont donc amenées à acquérir des biens sans maître avec des procédures spécifiques. Elles peuvent ensuite rester dans le patrimoine des collectivités, ou être cédées à d'autres propriétaires dans une logique d'intérêt général. Les changements climatiques accentuent cet impératif de gestion, notamment pour limiter risques tels que les feux de forêt.

Le sujet est loin d'être anecdotique : en Auvergne-Rhône-Alpes, les biens sans maître sont estimés à plusieurs dizaines de milliers d'hectares.

Photo © Communes forestières

LES COMMUNES FORESTIÈRES À VOS CÔTÉS



Les Communes forestières Auvergne-Rhône-Alpes s'appuient sur un réseau de 10 associations départementales avec près de 900 adhérents. Au sein du réseau des Communes forestières, vous trouverez les soutiens nécessaires à la mise en œuvre des politiques forêt-bois que vous souhaitez engager.

Un réseau d'élus, une force de proposition

Le réseau des associations de communes forestières est au service des élus. Il regroupe des communes, des collectivités ou leurs groupements ayant sur leur territoire une forêt publique ou plus largement des collectivités intéressées par l'espace forestier et la filière bois. Les Communes forestières vous accompagnent dans vos responsabilités et mettent en œuvre les actions nécessaires pour valoriser et positionner la forêt et le bois au cœur du développement local.

Les missions principales de ce réseau sont :

> Représenter et défendre les intérêts des communes forestières
> Former et informer les élus
> Participer à la mise en oeuvre de la politique de filière forêt-bois
> Accompagner les territoires dans leurs projets et dans leur transition écologique et énergétique

POURQUOI S'INTERESSER AUX BIENS SANS MAITRE ?

1

Rôle d'aménagement du territoire

Au sein des communes ou de leurs groupements, les élus aménagent le territoire en organisant les espaces qui le composent. Il s'agit notamment de mettre en valeur les espaces agricoles, forestiers, naturels… Dans le domaine du foncier forestier, les actions portées par les élus ont des répercussions aussi bien sur la forêt publique que sur la forêt privée. Cela peut concerner la restructuration foncière, la création ou l'entretien de voiries forestières, la maîtrise foncière de secteurs à enjeux (biotopes sensibles, captages d'eau, risques naturels, paysages…), ou encore l'incitation à la gestion durable des patrimoines forestiers publics et privés.

Photo © Communes forestières

Ce rôle d'aménageur de territoire est renforcé par la place centrale des collectivités dans l'élaboration des divers documents d'aménagement du territoire (PLUi, SCoT, PCAET, Chartes forestières, réglementations des boisements…).

L'acquisition et la remise en gestion de biens sans maître forestiers est un des moyens pour s'impliquer davantage dans les démarches d'aménagement, en renforçant sa maîtrise foncière.

Rôle de propriétaire forestier

Les collectivités peuvent être propriétaires ou gestionnaires de forêts constituant le patrimoine privé des communes, des sections de communes, ou d'autres collectivités ou regroupements de collectivités. Les élus peuvent donc être amené à acheter, vendre ou échanger des biens forestiers.

L'acquisition et la remise en gestion de biens sans maître forestiers peuvent être mis au profit des forêts des collectivités, en cherchant à les étendre ou à maîtriser foncièrement certains secteurs à enjeux… Les collectivités peuvent aussi choisir de s'impliquer pour améliorer la structure foncière des autres propriétés au sein des massifs forestiers. Ainsi, l'intégration d'un bien sans maître dans le patrimoine communal n'a rien de définitif. Elle peut être une simple étape vers une remise en gestion par un autre propriétaire à qui le bien sera cédé.

Rôle d'opérateur foncier

Enfin, les collectivités disposent de plusieurs compétences et outils juridiques ou techniques qui leur permettent d'intervenir plus facilement sur les questions foncières. Ces outils ont été renforcés dans le cadre de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de 2014. Ainsi, les communes sont des acteurs incontournables dans la gestion des biens sans maître ou présumés sans maître. Elles bénéficient aussi de droits de préférence ou de préemption spécifiques pour les parcelles en nature de bois et forêt au cadastre.

Par effet combiné, l'acquisition des biens sans maître et leur intégration dans le domaine communal avec application du régime forestier permet par exemple d'appliquer des droits de préemption lors de certaines ventes de propriétés contigües. Les biens sans maître, souvent disséminés, peuvent donc se révéler des portes d'entrée intéressantes pour des acquisitions au cœur de massifs forestiers sans forêt communale préexistante.

QU'EST CE QU'UN BIEN SANS MAITRE ?

Le principe de base est simple : *« les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés »*, sauf renonciation à exercer ce droit (art. 713 du Code civil). Toutefois, ils existent plusieurs types de biens sans maître, qui correspondent à plusieurs procédures distinctes pour les identifier et les acquérir.

Le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) distingue les biens sans maître des successions en déshérence. Les successions en déshérence (cf. article L1122-1) sont celles des personnes sans héritiers ou auxquelles les héritiers ont renoncé. L'Etat peut prétendre à ces successions.

Les biens sans maître (article L1123-1) sont ceux qui ne relèvent pas des successions en déshérence, avec deux types possibles :

- Le premier correspond aux biens dont le dernier propriétaire est connu et décédé, et dont la succession est ouverte depuis plus de 30 ans, voire 10 ans dans certains cas tels que les zones de revitalisation rurale.
- Le deuxième cas est celui correspondant aux biens dont le propriétaire est inconnu, et dont les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers depuis plus de 3 ans.

Selon les cas, un bien sans maître peut donc avoir un propriétaire inconnu, ou connu des services administratifs mais décédé. L'expression « bien vacant » est issue d'anciennes disposition du Code du domaine de l'Etat ; elle est souvent utilisée pour les biens sans maître.

Photo © Communes forestières

INVENTAIRE DES BIENS SANS MAITRE

Quels que soient les types de biens sans maître recherchés, la municipalité doit prendre une part active dans l'inventaire. Ces dernières années, les Communes forestières ont donc développé des méthodes et des outils permettant de rechercher des biens dont les données cadastrales posent question, susceptibles d'être sans maître. En particulier, un utilitaire interne permet d'extraire automatiquement ces biens des données cadastrales, pour les présenter sous forme de tableaux ou cartes, avec un rendu par commune, EPCI ou département.

Au cadastre 2022 et pour Auvergne-Rhône-Alpes, les Communes forestières recensaient ainsi 130 770 propriétés avec un propriétaire né depuis plus de 100 ans ou sans date de naissance connue ou avec une succession indiquée ouverte, et sans acte enregistré au cours des 30 dernières années. Soit 82 800 hectares dont 34 800 déclarés boisés.

Les biens sans maître sont souvent constitués de parcelles de faible valeur. Au regard du travail administratif nécessaire, l'intérêt peut être discuté et les travaux peuvent être circoncis à certaines parties du territoire communal. Cependant, il faut garder à l'esprit que la commune est la seule habilitée à mener des démarches pour valoriser ces biens. Il est donc conseillé d'aller au bout de la procédure de transfert pour l'ensemble des biens sans maître afin de ne pas les laisser à l'abandon.

Etape 1 : recherche des biens susceptibles d'être sans maître

On recourt aux données cadastrales pour rechercher les propriétaires posant question (date de naissance inconnue ou très ancienne…). Les résultats sont donc une base de travail, avec une liste de biens susceptibles d'être sans maître, à confirmer avant acquisition par la commune. L'objectif est alors de recueillir toute information utile pour éliminer les propriétés qui ne relèvent manifestement pas des biens sans maître, et pour déterminer si la procédure à appliquer pour chaque parcelle est celle des biens sans maître (procédure simple) ou présumés sans maître (procédure plus complexe).

Etape 2 : 1ère phase d'enquête

A partir de la liste des biens susceptibles d'être sans maître, une enquête locale informelle est très utile. Elle permet rapidement d'obtenir des informations sur de nombreuses parcelles et propriétaires, et ainsi de gagner du temps lors des démarches ultérieures.

Il s'agit par exemple de :

- interroger les élus, les anciens du village, les personnes portant le même nom de famille et les riverains sur leur connaissance de l'historique des parcelles et de leurs propriétaires,
- consulter le fichier des décès de l'INSEE,
- visiter les parcelles identifiées pour vérifier l'absence d'entretien et préciser leur nature.

Etape 3 : 2ème phase d'enquête

Le Service de la propriété foncière enregistre tous les actes de vente. Pour obtenir les informations concernant des parcelles ou des propriétaires, effectuer une demande de renseignements auprès du Service de la Publicité Foncière (Cerfa n°3233-SD). Un coût forfaitaire de 12 € par parcelle s'applique.

Pour les propriétés dont les impôts fonciers dépassent le seuil de recouvrement de 12 €, vérifier si les impôts ont été payés sur les 3 dernières années, auprès du Pôle fiscal départemental et en lien avec la Commission communale des impôts directs. Depuis la loi 3DS de février 2022, l'administration fiscale peut transmettre au maire, à sa demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure pour les biens présumés sans maître. Le formulaire de demande se retrouve à cette adresse : https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/procedure-dacquisition-des-biens-presumes-sans-maitre

Dans le cas d'une succession en cours, le notaire en charge de la succession est à interroger s'il est connu via l'enquête locale ou une mention au cadastre, éventuellement à rechercher auprès des notaires potentiels s'il n'est pas clairement identifié.

Etape 4 : choix des procédures à appliquer

Les informations recueillies permettent normalement de savoir si on peut recourir ou non à la procédure d'acquisition de plein droit, applicable aux biens dont le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans, ramenés à 10 ans dans certains cas. Cette procédure, rapide mais nécessitant un acte de décès, est décrite dans le cas n°1 suivant.

Lorsque le décès de la personne ne peut pas être prouvé via un acte de décès, la procédure d'acquisition à appliquer est celle des biens présumés sans maître (cf. cas n°2). Elle est particulièrement adaptée aux propriétaires avec une date de naissance inconnue, pour lesquelles la consultation de l'état civil est compliqué.

Pour éviter de mener deux types de procédures en parallèle, il est possible d'utiliser la deuxième procédure pour l'ensemble des propriétés.

PROCÉDURES D'ACQUISITION

3

CAS N°1 : BIENS SANS MAITRE ISSUS D'UNE SUCCESSION OUVERTE DEPUIS PLUS DE 30 ANS

Les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans, 10 ans dans certains cas, et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté appartiennent à la commune de situation des biens, sauf si elle renonce à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Si la commune ou l'EPCI renonce à exercer ses droits, la propriété peut aussi être transférée de plein droit et sous conditions au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, au Conservatoire régional d'espaces naturels agréé ou, à défaut, à l'État.

L'intégration dans le patrimoine communal ou la renonciation à ce droit ne requièrent aucune formalité particulière mais il est fortement conseillé de les formaliser par délibération du conseil municipal. La procédure est alors la suivante :

1. Vérification de l'existence d'un bien sans maître (recherche du dernier propriétaire connu avec vérification auprès du Service de la publicité foncière, acquisition d'un acte de décès de plus de 30 ans).
2. Délibération du Conseil municipal autorisant l'acquisition par le maire d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune. Procès-verbal affiché en mairie pour constater cette prise de possession.
3. Courrier au Service des domaine pour demander une valeur vénale du bien, si besoin.
4. Enregistrement de l'acte au Service de la Publicité foncière (contribution de sécurité immobilière de 15€ minimum par publication ou 0,1% de la valeur des biens). La commune est officiellement propriétaire au moment du retour du formulaire avec le tampon du service de la publicité foncière.
5. Incorporation des biens dans le domaine communal par une opération d'ordre budgétaire.

CAS N° 2 : ACQUISITION DE BIENS PRESUMES SANS MAITRE

Même lorsque les taxes foncières font l'objet d'une exonération ou sont en deçà des seuils de recouvrement, les modalités d'acquisition reposent sur un arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre :

1. Emission d'un avis de la commission communale des impôts directs sur l'absence de paiement d'impôt depuis plus de 3 ans.
2. Arrêté du maire constatant l'absence de propriétaire connu et de paiement des taxes foncières.
3. Publication et affichage de l'arrêté et notifications de l'arrêté (derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu, habitant ou exploitant du bien, tiers payant la taxe foncière, Préfet de département).
4. En l'absence de propriétaire se faisant connaître dans les 6 mois, la commune ou l'EPCI peut, par délibération du conseil, l'incorporer dans son domaine sur la base d'un nouvel arrêté confirmant l'absence de retour. A défaut de délibération prise dans un délai de 6 mois, la propriété du bien est attribuée à l'État (dans certains cas au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou au Conservatoire régional d'espaces naturels). L'incorporation est constatée par arrêté du maire ou du président.
5. Enregistrement de l'acte au Service de la Publicité foncière (contribution de sécurité immobilière de 15€ minimum par publication ou 0,1% de la valeur des biens). La commune est officiellement propriétaire au moment du retour du formulaire avec le tampon du service de la publicité foncière.
6. Incorporation des biens dans le domaine communal par une opération d'ordre budgétaire.

Si un propriétaire se manifeste a posteriori, il est en droit d'exiger la restitution d'un bien. Toutefois, si le bien ne peut être restitué du fait de son aliénation ou de sa nouvelle utilisation par la commune, seul le paiement d'une indemnité représentant la valeur du bien au jour de l'acte d'aliénation peut être réclamé. Cependant « la restitution de l'immeuble, ou à défaut de paiement de l'indemnité, est subordonnée 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 bois engagées par la commune. ». Le risque est donc relativement limité pour la commune.

ENREGISTREMENT DES TRANSFERTS DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL

4

Théoriquement, l'incorporation d'un bien sans maître dans le domaine de la commune constaté par un arrêté du maire n'a pas à être publié à la Publicité foncière. En effet l'appréhension d'un bien sans maître constitue une acquisition « sans titre », par opposition aux acquisitions avec titre (acte de vente…). Pour ce type d'acquisition il existe une exception au principe de l'effet relatif des formalités.

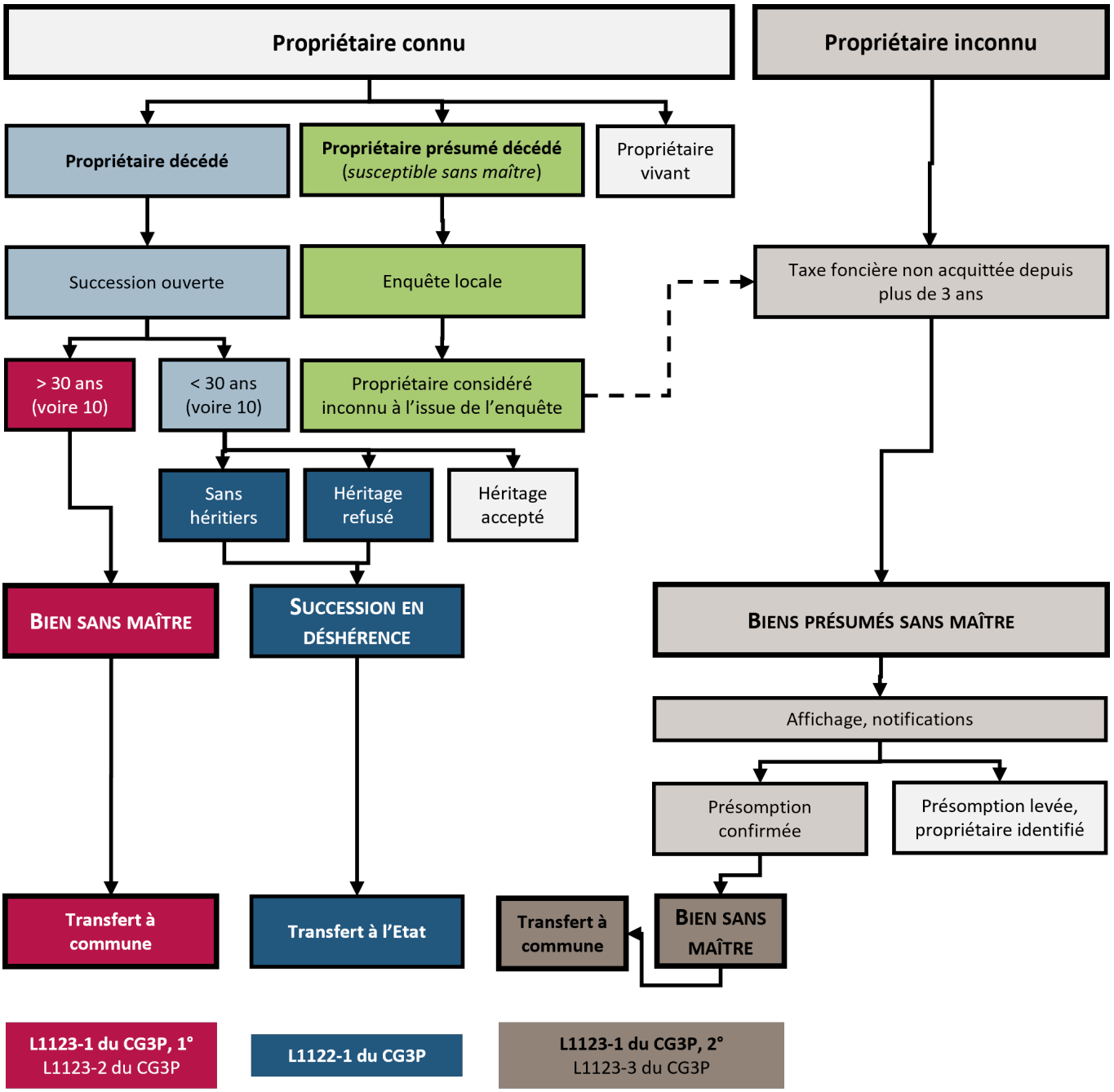
Néanmoins, il est fortement conseillé de constater la mutation par un acte authentique et de le transmettre au Service de la Publicité foncière pour finaliser l'incorporation et garantir son opposabilité. La publication au Service de la publicité foncière doit alors obéir à un formalisme précis pour être acceptée. Dans le cas des biens sans maître, il n'est pas possible de rédiger un acte administratif ou notarié, car il nécessite que deux personnes soient identifiées. Il s'agit en pratique de la publication du procès-verbal du Conseil municipal ou de l'arrêté du maire. Les pièces constitutives du dossier sont généralement les suivantes :

- Formule de publication (Cerfa n°3265-SD) à signer par le maire avec sceau de la mairie.
- Demande de renseignement sur formalité au Service de la publicité foncière (Cerfa n°3233-SD à signer avec le sceau de la mairie en première page + éventuelles feuilles supplémentaires 3234-SD, la notice étant le 3241-SD).
- Bordereau des actes déposés et des formalités (3264-SD) à signer avec le sceau de la mairie en première page, en intégrant le coût de la contribution de sécurité immobilière et de la demande de renseignement ci-dessus dans la « ventilation de la provision ».
- 2 extraits d'actes (2651-SD).
- Extrait cadastral modèle 1 à demander au préalable au Service du cadastre (6815-EM-SD).

Les Communes forestières ont à disposition de leurs adhérents des exemples de dossier complet. Pour l'estimation de la valeur du bien, il est conseillé de faire appel à l'ONF, un gestionnaire ou un technicien forestier. En effet, cette valeur sert en cas de revendication des parcelles concernées, mais également dans le cas où la commune souhaite revendre les parcelles dans un objectif de restructuration du parcellaire forestier, et enfin dans le calcul de la perception du Service de la publicité foncière à l'occasion de la publication de l'acte. Les Communes forestières peuvent aussi fournir un historique des ventes de propriétés forestières sur le secteur, pour avoir une idée de la dynamique des transactions et de leur prix moyen.

Photo © Communes forestières

SCHÉMA DE SYNTHÈSE



Nous contacter

UNION RÉGIONALE DES ASSOCIATIONS DES COMMUNES FORESTIÈRES AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Tel : 04 79 60 49 05
Mail : aura@communesforestieres.org

256, rue de la République - 73000 CHAMBÉRY

www.communesforestieres-aura.org

Référent régional thématique
Guillaume David | 06 10 78 76 55
guillaume.david@communesforestieres.org

Élus référents

Monsieur Etienne Ravod , *Cofor 01*
Madame Sylvette Brivet, *Cofor 07*
Monsieur Norbert Morizet, *Cofor 07*
Monsieur Eric Belvaux, *Cofor 26*
Madamr Régine Millet, *Cofor 38*
Monsieur Christian Chaduc, *Cofor 43*
Monsieur Michel Clemensat, *Cofor 43*
Madame Delphine Gigoux-Martin, *Cofor 63*
Monsieur Bernard Juillard, *Cofor 73*
Madame Sylviane Noel, *Cofor 74*
Madame Marie-Pierre Pernat, *Cofor 74*

Avec le soutien de :

Financé par

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ALIMENTATION, DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT

© Conception-réalisation : UR Cofor AURA, en interne, 2022