



## DEUXIEME COMMISSION LES TRANSFERTS DE PROPRIETES

Président :  
Henri MAUREY,  
notaire à Saint-Brieuc (22)

Rapporteur :  
Pierre TARRADE,  
notaire à Paris (75)



Amphithéâtre  
**Mardi 18 juin - 9 heures**

# PREMIERE PROPOSITION

## LES BIENS SANS MAÎTRE

### CONSIDERANT

- que les conditions d'ouverture de la procédure des biens présumés sans maître et son déroulement n'assurent pas de garantie suffisante pour le propriétaire inconnu ou disparu,
- que le critère de défaut de paiement des taxes foncières par le propriétaire, s'il constitue un indice, ne peut constituer une règle de droit permettant l'appropriation de la propriété d'autrui,
- que les droits du propriétaire ou de ses ayants cause doivent être préservés en cas d'action en restitution, que celle-ci intervienne en nature ou en valeur.

### LE 109<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE

- **que l'ouverture et le suivi de la procédure des biens présumés sans maître soient confiés au conseil municipal mais que le transfert de propriété et la fixation de la valeur du bien par le Juge de l'expropriation soient assurés dans le cadre d'une procédure adaptée,**
- **que soient imposées par la loi, une recherche préalable sur l'existence du propriétaire et l'estimation du bien,**
- **que le critère du défaut de paiement des impôts fonciers soit considéré comme un simple élément permettant de déclencher l'ouverture de la procédure, sans impact sur le fond du droit,**
- **que la valeur fixée à l'origine par le Juge de l'expropriation serve de base, après réévaluation, à toute proposition amiable d'indemnisation. En cas de contestation le juge civil sera compétent,**
- **qu'il soit établi un véritable compte de gestion en cas de restitution en nature.**

## DEUXIEME PROPOSITION

### L'EXTENSION DU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

#### CONSIDERANT

- que le dispositif prévu par l'article L2141-2 du CG3P répond à un réel besoin de souplesse dans les opérations de désaffectation et de déclassement précédant une vente,
- qu'il est par conséquent regrettable que ce dispositif soit limité aux seuls biens affectés à un service public, sans que cette limitation puisse être justifiée,
- qu'il est également regrettable que son bénéfice soit réservé à l'Etat, à ses établissements publics et aux établissements de santé, alors qu'il pourrait être utile à toutes les personnes publiques,
- qu'il est néanmoins souhaitable que le recours à ce dispositif soit contrôlé, pour prévenir tout abus et préserver son caractère dérogatoire au principe de l'inaliénabilité du domaine public.

#### LE 109<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE

- **que l'article L2141-2 du CG3P soit modifié pour permettre le déclassement par anticipation de toutes les dépendances du domaine public immobilier artificiel, quel que soit leur propriétaire,**
- **que la décision par d'autres personnes que l'Etat et ses établissements publics de déclasser par anticipation contienne, impérativement, une motivation expresse expliquant en quoi le maintien de l'affectation pour un temps donné s'avère nécessaire.**
- **que le contrat prévoie à peine de nullité une clause organisant les conséquences de la résolution qui découlerait du non respect des conditions du déclassement par anticipation.**

## TROISIEME PROPOSITION

### LA CONSOLIDATION DES TITRES DE PROPRIETE APRES UN DÉCLASSEMENT IMPARFAIT

#### CONSIDERANT

- qu'il existe de nombreux facteurs de risques susceptibles d'affecter la mise en circulation d'une propriété publique en raison d'un déclassement imparfait,
- que ces imperfections imprescriptibles fragilisent gravement la situation des acquéreurs et des sous-acquéreurs des biens concernés,
- que la sécurité juridique des propriétaires successifs des anciennes dépendances domaniales doit être assurée lorsque la menace qui pèse ainsi sur leurs droits est socialement injustifiable,
- qu'il y a donc lieu de les protéger contre un risque de contestation de leur titre.

#### LE 109<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE

- **que soit confié au juge civil ou à une instance juridictionnelle créée à cet effet auprès de chaque Cour d'Appel, le rôle de consolider les titres de propriété portant sur d'anciennes dépendances domaniales dont la mise en circulation se serait révélée imparfaite.**

## QUATRIÈME PROPOSITION

### CLARIFIER LA CESSION AMIABLE ENTRE LES PERSONNES PUBLIQUES DES PROPRIÉTÉS AFFECTÉES À L'UTILITÉ PUBLIQUE

#### CONSIDÉRANT

- que l'article L.3112-1 du CG3P permet le transfert de propriété de biens dépendant du domaine public sans déclassement préalable entre personnes publiques dès lors que ces biens sont destinés à l'exercice des compétences du cessionnaire et relèveront de son domaine public,
- que le texte ne précise ni le temps pendant lequel le bien acquis doit être maintenu dans le domaine public, ni les conséquences du non respect de l'affectation,
- que le régime de cette cession amiable n'est pas organisé par le législateur,
- qu'aucun diagnostic, qu'aucun audit de l'immeuble n'est prévu à la différence de ce qui existe, par exemple, pour les transferts de propriété du domaine public fluvial sous l'article L.3113-1 du CG3P,
- qu'aucune évaluation du bien n'est prévue.

#### LE 109<sup>e</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE

- **que le régime de la cession de l'article L.3112-1 du CG3P soit défini dans le sens du renforcement de l'information donnée par le cédant quant aux qualités du bien transféré, quant aux éventuelles garanties conférées par le cédant, telle par exemple la garantie des vices cachés,**
- **que les conditions financières, notamment les contreparties suffisantes soient mentionnées dans la délibération, et que l'équilibre économique global de l'opération soit assuré,**
- **que les conséquences de la cessation de l'affectation soient envisagées dans la délibération,**
- **que l'acte de cession soit publié au fichier immobilier.**

### **ART. L1123-1 CG3P**

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 font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription.

### **ART. L1123-3 CG3P**

L'acquisition des immeubles mentionnés au 2° de l'article L. 1123-1 est opérée selon les modalités suivantes.

Un arrêté du maire pris dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat constate que l'immeuble satisfait aux conditions mentionnées au 2° de l'article L. 1123-1. Il est procédé par les soins du maire à une publication et à un affichage de cet arrêté et, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu. Une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières. Cet arrêté est, dans tous les cas, notifié au représentant de l'Etat dans le département.

Les dispositions du deuxième alinéa sont applicables lorsque les taxes foncières font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement conformément aux dispositions de l'article 1657 du code général des impôts.

Dans le cas où un propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de six mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées au deuxième alinéa, l'immeuble est présumé sans maître. La commune dans laquelle est situé ce bien peut, par délibération du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire.

A défaut de délibération prise dans un délai de six mois à compter de la vacance présumée du bien, la propriété de celui-ci est attribuée à l'Etat. Le transfert du bien dans le domaine de l'Etat est constaté par un acte administratif.

### **ART. L2222-20 CG3P**

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'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.