

# LES BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRES

*Une opportunité pour les collectivités dans la conduite des politiques foncières*

*Guide pratique des procédures  
d'incorporation au domaine communal*

# QU'EST-CE QU'UN BIEN VACANT ET SANS MAÎTRE (BVSM)

## Synthèse explicative

***L'incorporation des BVSM au domaine privé communal constitue une réelle opportunité pour les collectivités. Elle peut leur permettre de dynamiser leur politique d'aménagement des espaces ruraux par la mobilisation de gisements fonciers sous valorisés.***

### CE QUE DIT LA LOI

**La notion de « maître » inclue, au-delà du critère de possession du bien, la manifestation d'un intérêt pour ce bien au travers d'initiatives à l'égard de ce dernier.** La passivité d'un propriétaire vis-à-vis de son bien s'apparente à de la négligence caractérisée qui est sanctionnée par le code civil : « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés ».

*Article 713 du Code Civil*

**Le code général de la propriété publique identifie trois types de biens vacants et sans maîtres :**

**1°** « les biens faisant partie d'une **succession ouverte depuis plus de 30 ans** et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ».

*L1123-1 1° CGPPP*

**2°** « les biens qui **n'ont pas de propriétaire connu** et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les **propriétés bâties** n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers ».

*L1123-1 2° CGPPP*

**3°** « les biens qui **n'ont pas de propriétaire connu**, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur **les propriétés non bâties** n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers ».

*L1123-1 3° CGPPP*

### CONTENU DU GUIDE

La complexité des démarches d'identification et d'incorporation des BVSM est liée à la diversité des biens et aux difficultés rencontrées dans les cas où les preuves de la vacance sont à apporter par la collectivité.

**Ce document n'a pas pour ambition de fournir une analyse exhaustive de l'environnement juridique qui encadre la notion de biens vacants et sans maître.** Il explicite les procédures afférentes aux cas pour lesquels les démarches ont le plus de chance de déboucher sur des résultats concrets.

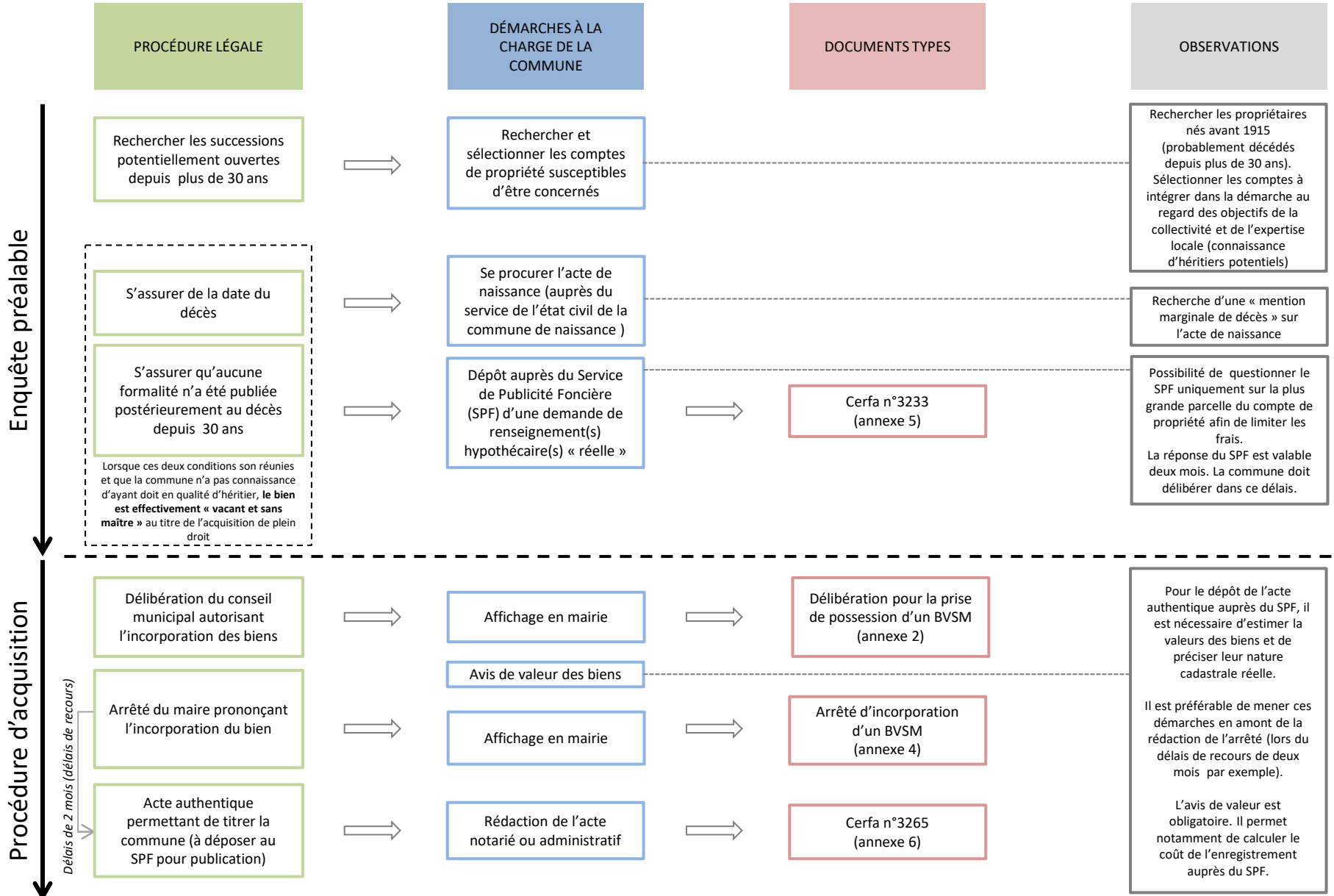
Le cas des propriétés bâties en situation potentielle de vacance (2°alinéa) ne sont pas abordés du fait de leur rareté.

**Le guide présente :**

- La procédure d'acquisition de plein droit pour les biens relevant du 1<sup>er</sup> alinéa du L1123-1 CGPPP (1° alinéa).
- La procédure issue des dispositions de la loi d'avenir qui porte sur les biens mentionnés au 3° alinéa et dont la vacance est avérée (biens sur le compte propriétaires inconnus »).

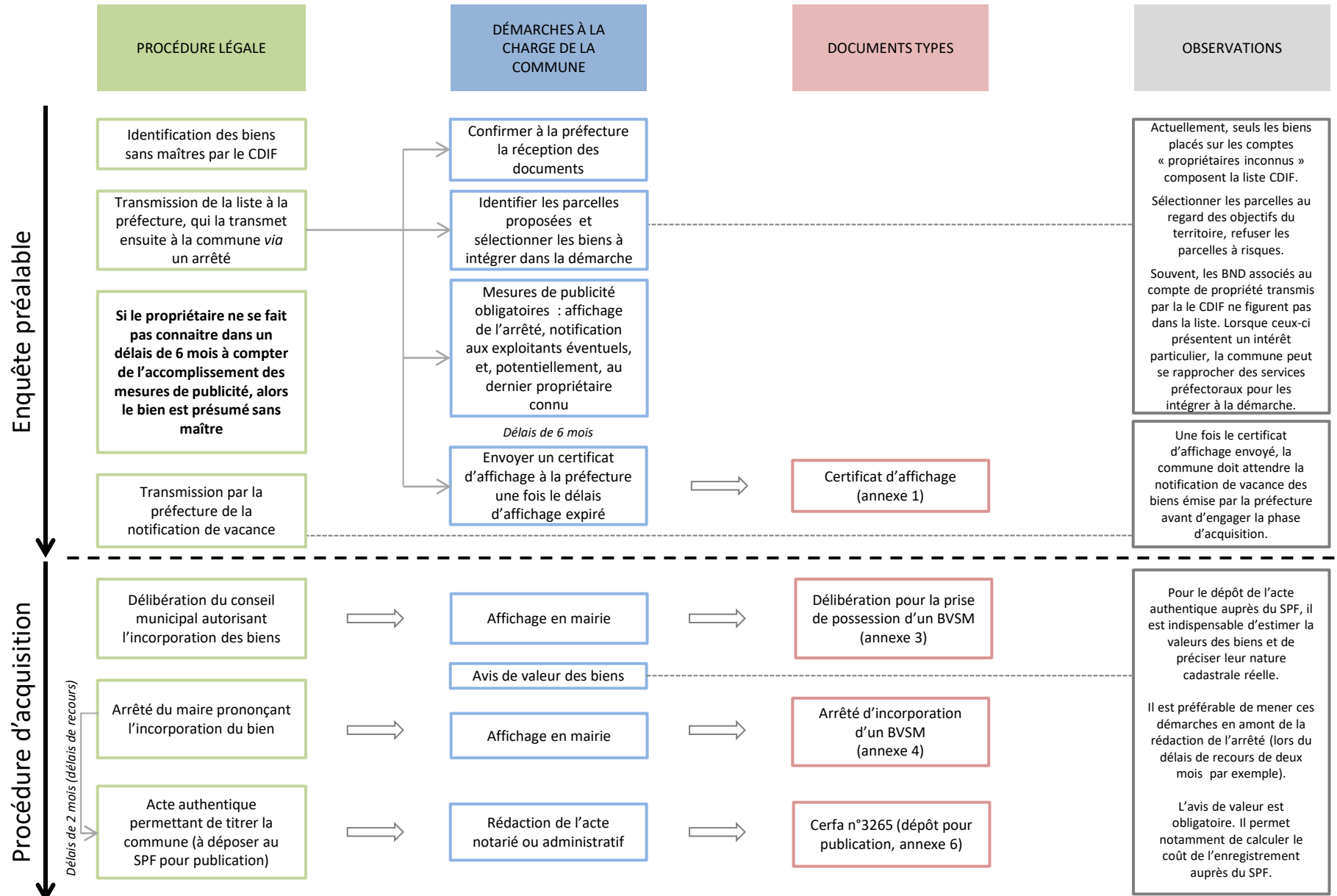
# PROCÉDURE D'ACQUISITION DE PLEIN DROIT

L1123-1 1° CGPPP



# PROCÉDURE D'APPROPRIATION DES BVSM « LOI D'AVENIR »

L1123-1 3° CGPPP



# ANNEXES

Exemples de documents types affiliés aux procédures d'intégration des BVSM

1. Exemple de certificat d'affichage



2. Exemple de délibération pour une acquisition de plein droit d'un BVSM



3. Exemple de délibération pour une appropriation des BVSM « loi d'avenir »



4. Exemple d'arrêté portant incorporation de parcelles classées BVSM



5. Demande de renseignement hypothécaire « réelle » (Cerfa n°3233)



6. Formule de publication au SPF (Cerfa n°3265)

