

8 - Intégration de biens sans maître

Quels textes de référence ?

Article 147 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

II. - L'article 713 du même code (code civil) est ainsi rédigé :

« Art. 713. - Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat si la commune renonce à exercer ses droits. »

III. - L'article L. 25 du code du domaine de l'Etat est ainsi rédigé :

« Art. L. 25. - Les biens qui n'ont pas de maître reviennent de plein droit à l'Etat si la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés a renoncé à exercer le droit de propriété qui lui est reconnu par l'article 713 du code civil. »

IV. - L'article L. 27 bis du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsqu'un immeuble n'a pas de propriétaire connu et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été acquittées depuis plus de trois années, cette situation est constatée par arrêté du maire, après avis de la commission communale des impôts directs. 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 connus du propriétaire. En outre, si l'immeuble est habité ou exploité, une notification est également adressée à l'habitant ou exploitant. Cet arrêté est, dans tous les cas, notifié au représentant de l'Etat dans le département. » ;

4° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« La commune dans laquelle est situé le bien présumé sans maître 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 arrêté préfectoral. »

V. - L'article L. 27 ter du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsque la propriété d'un immeuble a ainsi été attribuée à une commune ou, à défaut, à l'Etat, le propriétaire ou ses ayants droit ne sont plus en droit d'exiger la restitution 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 égale à la valeur de l'immeuble au jour de son utilisation. » ; »

Article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques (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. »

De quoi parle-t-on ?

Il s'agit de biens qui n'ont pas de propriétaire connu et qui peuvent sous conditions particulières devenir propriété de communes.

A noter que les biens issus des successions en déshérence demeurent la propriété de l'Etat.

Comment justifier l'opération ?

Le comptable procède à l'intégration du bien dans le patrimoine de la collectivité au vu de pièces transmises par l'ordonnateur :

- une délibération de la collectivité dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle il a été constaté que le bien est présumé sans maître.
- Un arrêté du maire doit constater cette incorporation au domaine communal.

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.

L'ordonnateur procède à la mise à jour de l'inventaire et le comptable complète l'état de l'actif.

Comité national de fiabilité des comptes locaux

Comment les enregistrer en comptabilité ?

☞ Ordonnateur

Il s'agit d'une opération budgétaire, il y a donc émission de mandat et titre par l'ordonnateur.

L'ordonnateur doit impérativement suivre plusieurs étapes afin que l'opération puisse être prise en compte au niveau de son propre inventaire (entrée) et au niveau de l'inventaire du comptable.

Il doit :

- Prendre en compte l'immobilisation au sein de son inventaire ;
- Transmettre l'information au comptable par communication :
 - ✓ D'un titre au compte 13X (1 ou 2 selon le caractère amortissable ou non de l'immobilisation)
 - ✓ D'un mandat au compte 21X pour constater l'enregistrement de l'immobilisation au patrimoine de la collectivité

En prévision :

Budget
Les crédits doivent être prévus au chapitre 041

En exécution :

SI	MANDATS		TITRES	
	articles	chapitres	articles	chapitres
	21X	041	13X	041

☞ Comptable

S'agissant d'une opération d'ordre budgétaire, des titre / mandat, et flux sont transmis au comptable par l'ordonnateur.

L'ordonnateur envoie au comptable les pièces justificatives à l'appui des mandat et titre.

A la réception des pièces justificatives, **le comptable** :

- Enregistre les écritures suivantes :

Débit	Crédit
compte 21X - mandat	compte 13X - titre

- S'assure de la mise à jour de l'inventaire (sous Hélios)

A noter que dans Hélios, la fiche inventaire du bien est créée au moment de l'émission du flux mandat. Un flux indigo inventaire viendra compléter ultérieurement cette fiche.

Hypothèse :

La collectivité intègre dans son patrimoine un bien sans maître évalué à 1000.

Ordonnateur

Opération d'ordre budgétaire :

→ Crédits budgétaires à prévoir :

	Dépenses		Recettes	
SI	041	1000	041	1000
SF				

→ Emission d'un mandat compte 21X

→ Emission d'un titre compte 13 (1 ou 2 – immobilisation amortissable ou non)

Comptable

Débit (mandat)	Crédit (Titre)	Montant
<i>21X</i>	<i>13X</i>	<i>1000</i>