



RÉSEAU NATIONAL FORÊT/TERRITOIRES



*enjeux essentiels
du développement
durable des territoires*

RESTRUCTURATION
DU FONCIER FORESTIER
un enjeu d'aménagement du territoire

Procédures d'acquisition
des biens vacants sans maître

Clé d'aide aux prises de décisions des élus

Préface

La forêt et la filière forêt-bois sont essentielles au développement durable des territoires de la région Grand Est. La gestion du foncier forestier est un des éléments à appréhender dans l'aménagement du territoire communal ou intercommunal, au regard de ses enjeux soulevés.

La région Grand Est compte en effet un nombre important de petites, voire très petites parcelles forestières privées détenues par un grand nombre de propriétaires privés. La surface moyenne de la propriété privée en région est de 2,5 ha.

Ce contexte de morcellement, voire de micro-morcellement de la forêt privée, même s'il participe aux enjeux liés à la biodiversité notamment (îlots de sénescence, naturalité...), soulève différentes problématiques comme :

- l'application d'une gestion sylvicole cohérente sur le territoire (travaux, récoltes et investissements en forêts...) ;
- la limitation de l'exploitation et la récolte des bois : les volumes récoltables faibles et les difficultés d'accès aux parcelles enclavées représentent un potentiel de bois supplémentaires assez important en région ;
- la mise en œuvre de mesures concertées et rapides pour permettre l'accueil du public et la gestion des risques (incendie, sécuritaires, sécheresses...) ;
- l'application de certaines mesures environnementales : leur efficacité peut être limitée au vu de la taille des parcelles et d'une certaine réticence des propriétaires à les mettre en œuvre.

Comprendre les enjeux et ses effets est essentiel pour appliquer une gestion des espaces forestiers publique et privée concertée et raisonnée à l'échelle du territoire, notamment dans le contexte de crises sanitaires forestières actuelles.

Les élus des communes forestières et plus largement des collectivités sont des acteurs incontournables pour initier et mettre en œuvre ce type de démarche. Ils disposent en effet de moyens d'actions qui leur sont propres : droit de préférence, droit de préemption, acquisition des Biens vacants sans maître.

Cette clé de décision, issue d'un travail partenarial entre les Chambres d'Agriculture et le réseau des Communes forestières du Grand Est, est destinée à appuyer les élus dans la mise en œuvre d'une procédure d'acquisition des biens vacants sans maître. Cette dernière s'inscrit dans une politique territoriale intégrant l'ensemble des enjeux forestiers en lien avec les propriétaires privés et partenaires locaux.

Franck MENONVILLE

Président des Communes forestières du Grand Est

Jérôme MATHIEU

Président de la Chambre d'Agriculture des Vosges

SOMMAIRE

<i>Lexique</i>	3
<i>Identification des potentiels biens vacants sans maître</i>	6
<i>Les biens des particuliers</i>	8
<i>Les biens des personnes morales</i>	10
<i>Procédure de plein droit</i>	12
<i>Procédure spécifique</i>	14
<i>Choix des élus sur le devenir des BVSM</i>	16
<i>FAQ - Bibliographie</i>	18

Contact

UNION REGIONALE des Communes forestières du Grand Est
80 Boulevard du Maréchal Foch, 54000 LAXOU
03.29.75.05.25
direction-grandest@communesforestieres.org
www.communesforestieres-grandest.org

CHAMBRE RÉGIONALE D'AGRICULTURE GRAND EST
Complexe Agricole du Mont Bernard
Route de Suippes - 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE
03.26.65.18.52
<https://grandest.chambre-agriculture.fr/>

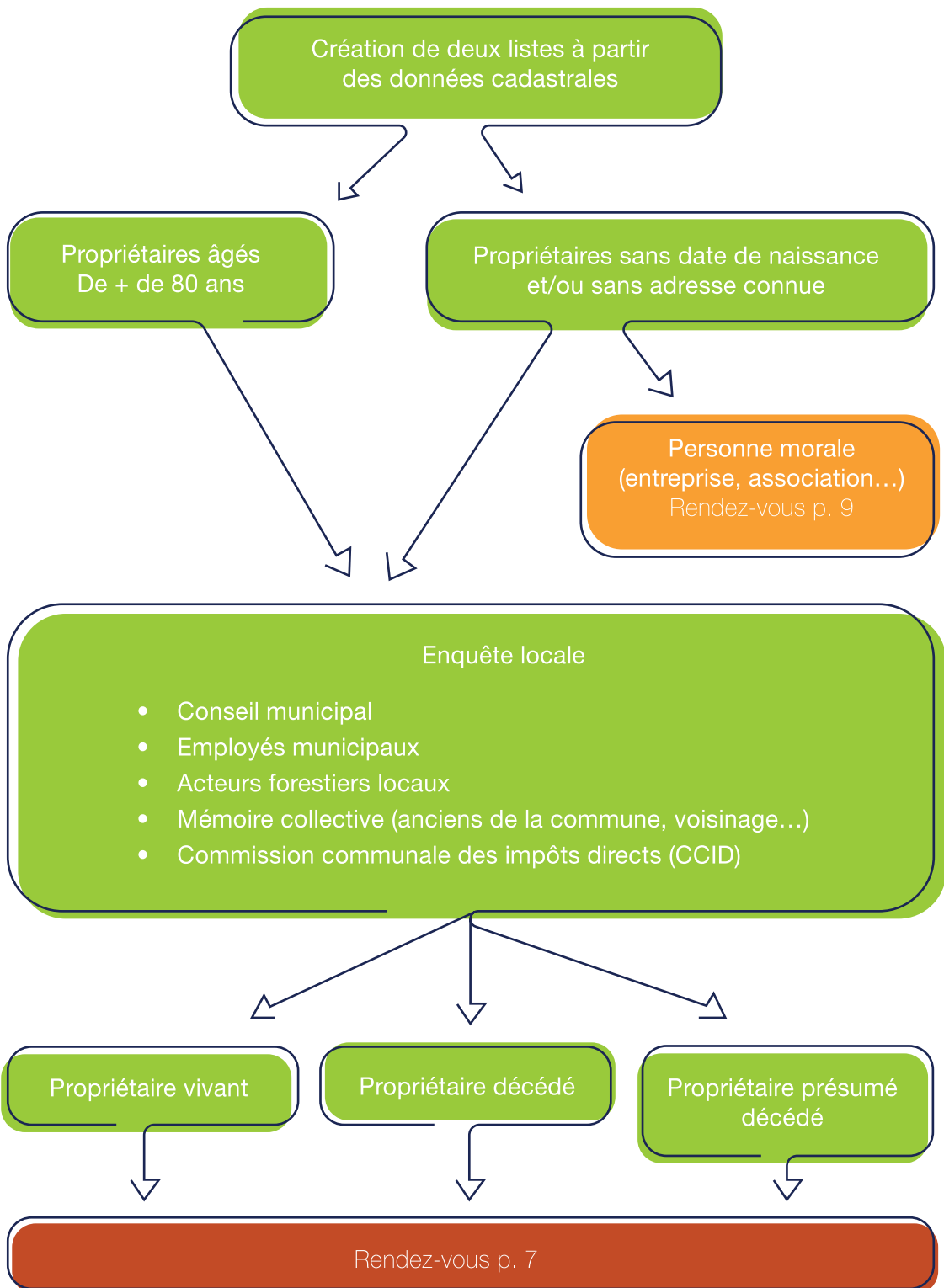


Lexique

- **Bien vacant sans maître (BVSM) :** ce sont des biens immobiliers qui ne sont ni occupés, ni exploités et dont le dernier propriétaire est soit inconnu (aucun titre de propriété, aucun document cadastral), soit disparu, soit décédé.
- **Successible :** personne apte à recevoir une succession (héritier, successeur testamentaire...)
- **Héritier :** personne qui doit recevoir des biens en héritage selon un droit fondé sur l'appartenance familiale
- **Succession vacante :**
 1. Lorsqu'il ne se présente personne pour réclamer la succession et qu'il n'y a pas d'héritier connu ;
 2. Lorsque tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ;
 3. Lorsque, après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté, de manière tacite ou expresse.
« Article 809 - Code civil »
- **Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) :** il s'agit de l'antenne départementale de l'administration fiscale. Elle est la référence en matière de propriété foncière.



IDENTIFICATION DES POTENTIELS BVSM



Pour identifier les potentiels biens vacants sans maître sur le territoire de la commune, il faut **extraire des données cadastrales les biens dont les propriétaires :**

- **sont nés il y a plus de 80 ans ;**

Ce seuil, basé sur la durée de vie moyenne en France, permet d'obtenir une liste réduite dans laquelle se trouve la majorité des biens potentiellement vacants sans maître dont les anciens propriétaires sont aujourd'hui décédés. Il est fixé arbitrairement et peut-être adapté selon le contexte local.

OU

- **n'ont pas de date de naissance et/ou d'adresse renseignées.**

Cela permet d'obtenir une liste réduite de biens potentiellement vacants et sans maître dont le propriétaire est difficile à identifier ou est une personne morale n'ayant plus d'existence juridique.

Pour les personnes morales : rendez-vous page 9

Pour le cas des particuliers, il est indispensable de réaliser une **enquête locale** afin d'identifier les **propriétaires vivants**, les **propriétaires décédés dont les successibles* sont connus** et les **propriétaires décédés sans successible connu**.

Cette enquête locale ne fait pas l'objet d'un encadrement législatif. Les communes engagent leur responsabilité dans les procédures BVSM, les élus doivent donc entreprendre toutes les démarches qui leur semblent nécessaires.

Astuce : nous vous conseillons de commencer par mobiliser les ressources internes de la commune : les élus et les salariés ainsi que les habitants qui résident depuis de nombreuses années dans la commune.

Pour les particuliers : rendez-vous page 7

* Successible : personne apte à recueillir une succession



Les leviers :

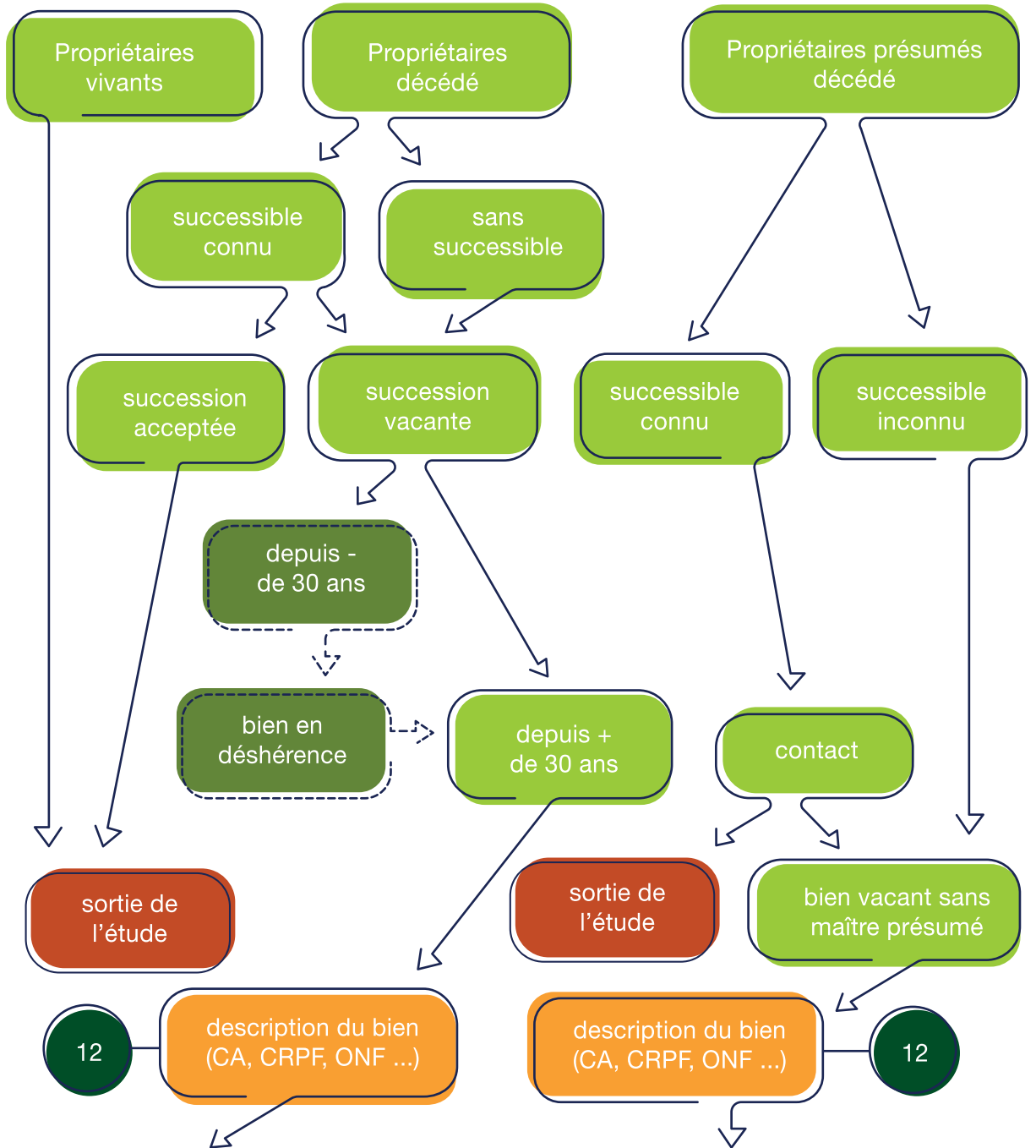
- Ne pas oublier de rechercher le nom marital dans la base cadastrale
- Bien choisir la période pour lancer la procédure
- Entrer en contact avec les communes où les propriétaires résident
- Information au sein de la commune : explication de la démarche
- Informer les notaires locaux/la chambre des notaires de la procédure/démarche



Les freins :

- Être vigilant aux noms de naissance et maritaux qui peuvent compliquer les recherches
- Accès aux bases foncières parfois difficiles
- C'est une procédure longue (entre 12 et 18 mois), elle est à articuler avec les autres actions ou échéances municipales
- Certains particuliers ne résident plus dans la commune et sont moins connus des habitants
- Difficulté d'identifier les héritiers

LES BIENS DES PARTICULIERS



Biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun succèsible ne s'est présenté

Procédure de plein droit

Rendez-vous p. 11

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

Procédure spécifique

Rendez-vous p.13

Cette étape a pour objectif d'**identifier les biens vacants sans maître présumés** parmi les listes des propriétaires et de **définir quelle procédure va permettre leurs acquisitions.**

Doivent être sortis de l'étude les biens :

- dont les **propriétaires** sont **vivants** ;
- de **propriétaires décédés** dont la **succession** a été **acceptée**.

La **procédure d'acquisition des BVSM de plein droit** s'applique aux biens faisant partie d'une **succession ouverte depuis plus de trente ans** et pour laquelle **aucun successible ne s'est présenté** (Art. L.1123-1 CG3P).

Relèvent donc de la procédure de plein droit les biens faisant partie d'une succession vacante :

- dont les **propriétaires** sont **décédés sans successible** ;
- de **propriétaires décédés** dont la **succession** a été **refusée** ;
- de **propriétaires décédés** dont l'**option successorale n'a pas été exercée depuis plus de 10 ans**.

Pour la procédure d'acquisition de plein de droit : rendez-vous page 10

**Bien en déshérence : c'est un bien issu de succession vacante qui est transféré à l'Etat qui en assure la conservation et l'entretien jusqu'à la fin du délai de prescription foncier de 30 ans. Passé ce délai, il devient un bien vacant sans maître auquel s'applique la procédure de plein droit.*

La **procédure d'acquisition des BVSM spécifique** s'applique aux 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** (Art. L.1123-1 CG3P).

Relèvent donc de la procédure d'acquisition spécifique les biens :

- des **propriétaires inconnus** : aucun titre de propriété publié au fichier immobilier ou au livre foncier, aucun document cadastral ;
- des **propriétaires disparus** : bien ayant appartenu à une personne connue mais dont la date de décès n'a pu être déterminée à l'issue des recherches effectuées par la personne publique.

Pour la procédure d'acquisition spécifique : rendez-vous page 12

La description des biens vacants sans maître présumés a pour objectif de collecter l'ensemble des informations nécessaires aux choix de leurs devenir et à l'estimation de leurs valeurs financières. Cette description peut se faire sur la base de la fiche et de son protocole proposé en annexe. Elle doit être réalisée par un professionnel de l'amont forestier (Chambre d'Agriculture, ONF, CRPF, expert forestier, coopérative forestière...).

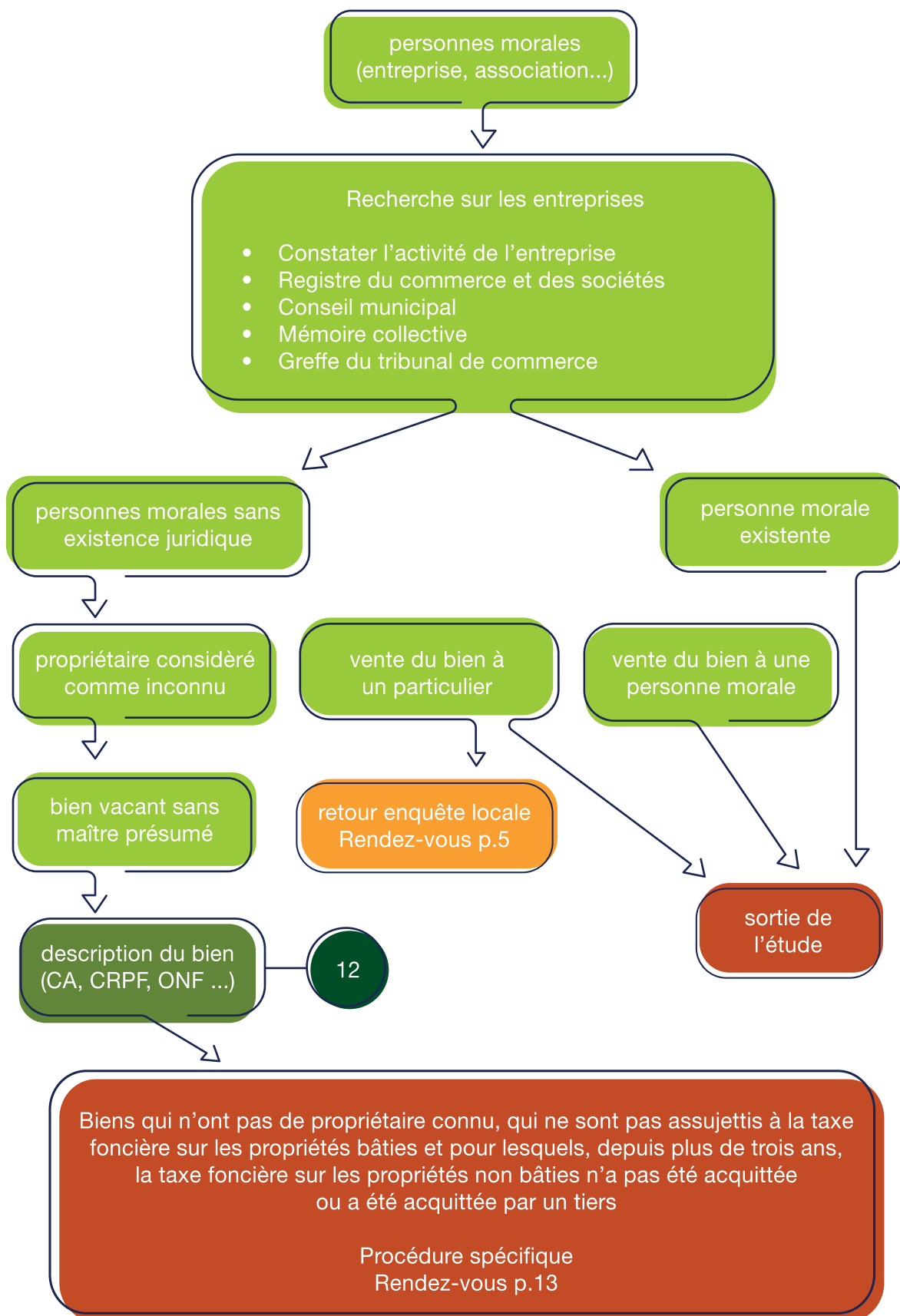
Les leviers :

- Demande de renseignements aux services de la publicité foncière pour chaque parcelle (Cerfa 3233-SD, 12 par bien)

Les freins :

- Les cas particuliers sont nombreux dans le domaine de la propriété foncière
- La non mise à jour du cadastre peut rendre l'enquête locale très difficile à réaliser

LES BIENS DES PERSONNES MORALES



Cette étape a pour objectif d'**identifier les biens vacants sans maître présumés parmi les propriétés foncières de personnes morales** (entreprises, associations...).

L'enquête locale permettant de présumer la vacance des biens repérés est différente de celle pour les biens des particuliers. La **première étape** consiste à **vérifier si l'entreprise est toujours active** en constatant son activité sur site ou par téléphone.

S'il n'est pas possible de déterminer si l'entreprise est toujours en activité, il convient de consulter le **registre du commerce et des sociétés** ainsi que la **greffe du tribunal de commerce**. Cela va permettre de déterminer s'il y a eu une cessation d'activité ou une liquidation judiciaire qui aurait engendré la vente des biens. Comme pour les particuliers, il est également conseillé de **mobiliser les membres du conseil municipal et les mémoires de la commune**.

Cette enquête locale ne fait pas l'objet d'un encadrement législatif. Les communes engagent leur responsabilité dans les procédures BVSM, les élus doivent donc entreprendre toutes les démarches qui leur semblent nécessaires.

Les biens dont les propriétaires n'ont pas pu être identifiés par l'enquête sont présumés vacants et sans maître. Ils relèvent de la procédure spécifique. La **procédure d'acquisition des BVSM spécifique** s'applique aux 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** (Art. L.1123-1 CG3P).

Pour la procédure d'acquisition spécifique : rendez-vous page 12

La description des biens vacants sans maître présumés a pour objectif de collecter l'ensemble des informations nécessaires aux choix de leurs devenir et à l'estimation de leurs valeurs financières.

Cette description peut se faire sur la base de la fiche terrain et de son protocole proposé en annexe. Elle doit être réalisée par un professionnel de l'amont forestier (Chambre d'Agriculture, ONF, CRPF, expert forestier, coopérative forestière...).



En fonction de l'activité de l'entreprise précédemment propriétaire du BVSM, il faudra tenir compte de la pollution et/ou de la dangerosité du site dans le choix de son devenir.

Les leviers :

- Les structures qui font l'acquisition de parcelles forestières lors du rachat d'une entreprise sont souvent bien disposées à vendre ces dernières. La démarche peut permettre de faciliter les ventes et les échanges avec les propriétaires voisins.

Les freins :

- Les changements de noms et d'adresse des entreprises rendent difficile leur identification lorsque que les données cadastrales ne sont pas mises à jour.

PROCÉDURE DE PLEIN DROIT ART. L.1123-2 CG3P

Bien faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans
et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté

Délibération du Conseil municipal autorisant le Maire à lancer la
procédure d'acquisition des biens vacants sans maître

7

Procès verbal du Maire pour constater la prise de possession dudit bien

8

Publication du procès verbal au service de publicité foncière soit par
la commune soit par le biais d'un notaire

Livre foncier

10

Incorporation des biens dans le domaine communal par une opération
d'ordre budgétaire

Choix des élus sur le devenir du bien
(dans un délai de 5 ans)

Rendez-vous p.15

13

La **procédure d'acquisition des BVSM de plein droit** s'applique aux biens faisant partie d'une **succession ouverte depuis plus de trente ans** et pour laquelle **aucun successible ne s'est présenté** (Art. L.1123-1 CG3P).

L'article 713 du Code civil fixe les règles relatives à la propriété de ces biens (Art. L.1123-2 CG3P) :

- **Ces biens appartiennent à la commune** sur le territoire de laquelle ils sont situés ;
- **La commune peut renoncer à ce droit**, par délibération du conseil municipal, **au profit de l'établissement public de coopération intercommunal à fiscalité propre** ;
- **La commune peut renoncer à ce droit**, par délibération du conseil municipal. **La propriété est transmise par défaut à l'Etat** sauf en cas de demande du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres (Art. L.332-1 du Code de l'environnement) ou le Conservatoire régional des espaces naturels.

La procédure, autorisée par une **délibération du conseil municipal**, consiste en une constatation de la prise de possession du bien par **procès verbal du Maire**. Ce procès verbal est ensuite **publié au service de publicité foncière** soit par la commune soit par le biais d'un notaire et le bien incorporé par une **opération d'ordre budgétaire**.

Dans le droit local d'Alsace-Moselle, cette publication se fait via le livre foncier.



Il existe de nombreux cas particulier en matière de propriété foncière. Face à une situation soulevant des questions, n'hésitez pas :

- à vous référer à la foire aux questions se trouvant à la fin de ce document.
- à vous référer à la foire aux questions disponible sur le site Internet des Communes forestières du Grand-Est.
- à vous rapprocher de vos référents locaux des Communes forestières ou des Chambres d'Agriculture. Ces derniers seront à même de répondre à vos questions, de faire le lien avec les professionnels de la filière et de partager votre problématique aux personnes ressources de son réseaux.

Annexes

7 – PV délibération CM procédure BVSM de plein droit

8 – PV prise de possession

10 – **Courrier d'incorporation (droit local)**

13 – Note : Création d'une cartographie d'aide à la décision

PROCÉDURE SPÉCIFIQUE

ART. L.1123-4 CG3P

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

Sollicitation de la Préfecture et de la DGFIP pour validation

11

Avis de la CCID sur le non paiement des taxes

1

Arrêté municipal présumant le bien vacant sans maître

2

Arrêté préfectoral présumant le bien vacant sans maître

Publication et affichage en mairie de l'arrêté

9

Notification de l'arrêté

- Aux derniers domiciles et résidences connus du dernier propriétaire identifié
- À l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aura acquitté, s'il y a lieu, les taxes foncières
- Au préfet du département

9

14

15

16

Délai de 6 mois permettant à un éventuel propriétaire de se faire connaître

Délibération du Conseil municipal, si aucun propriétaire ne s'est fait connaître, pour incorporer le bien dans le patrimoine communal et autoriser le maire à prendre l'arrêté correspondant

4

5 - 6

Arrêté municipal incorporant le bien dans le domaine communal

Publication de l'arrêté au service de publicité foncière **ou livres foncier** soit par la commune soit par le biais d'un notaire

10

Incorporation des biens dans le domaine communal par une opération d'ordre budgétaire

13

Choix des élus sur le devenir du bien (dans un délai de 5 ans)
Rendez-vous p.15

La **procédure d'acquisition des BVSM spécifique** s'applique aux 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** (Art. L.1123-1 CG3P).

Sa complexité, en comparaison à la procédure de plein droit, vient de l'**obligation des élus de s'assurer de la vacance des BVSM présumés** (Art. L.1123-4 CG3P). Elle se concrétise par **l'affichage de l'arrêté** en mairie, sa **notification aux derniers domiciles et résidences connus du dernier propriétaire identifié, à l'exploitant** ainsi qu'**au tiers qui a acquitté, s'il y a lieu, les taxes foncières** et au **préfet du département**. S'ensuit un **délai d'attente de 6 mois** permettant à un éventuel propriétaire de se faire connaître. **à l'expiration de ce délai, la commune est autorisée à incorporer le bien dans le domaine communal**. Cette incorporation, autorisée par **une délibération du conseil municipal**, se fait par le biais d'un arrêté municipal **publié au service de publicité foncière** soit par la commune soit par le biais d'un notaire. Le bien est incorporé par une **opération d'ordre budgétaire**.

Dans certains départements, il apparaît que les communes n'ont pas reçu cette liste depuis plusieurs années. Or les élus ont identifié des biens présumés vacants sans maître selon les critères énoncés plus haut.

Cette liste n'est pas publiée :

- Faute des BVSM
- Car elle n'est pas produite par les services de l'Etat ?

Solutions envisagées :

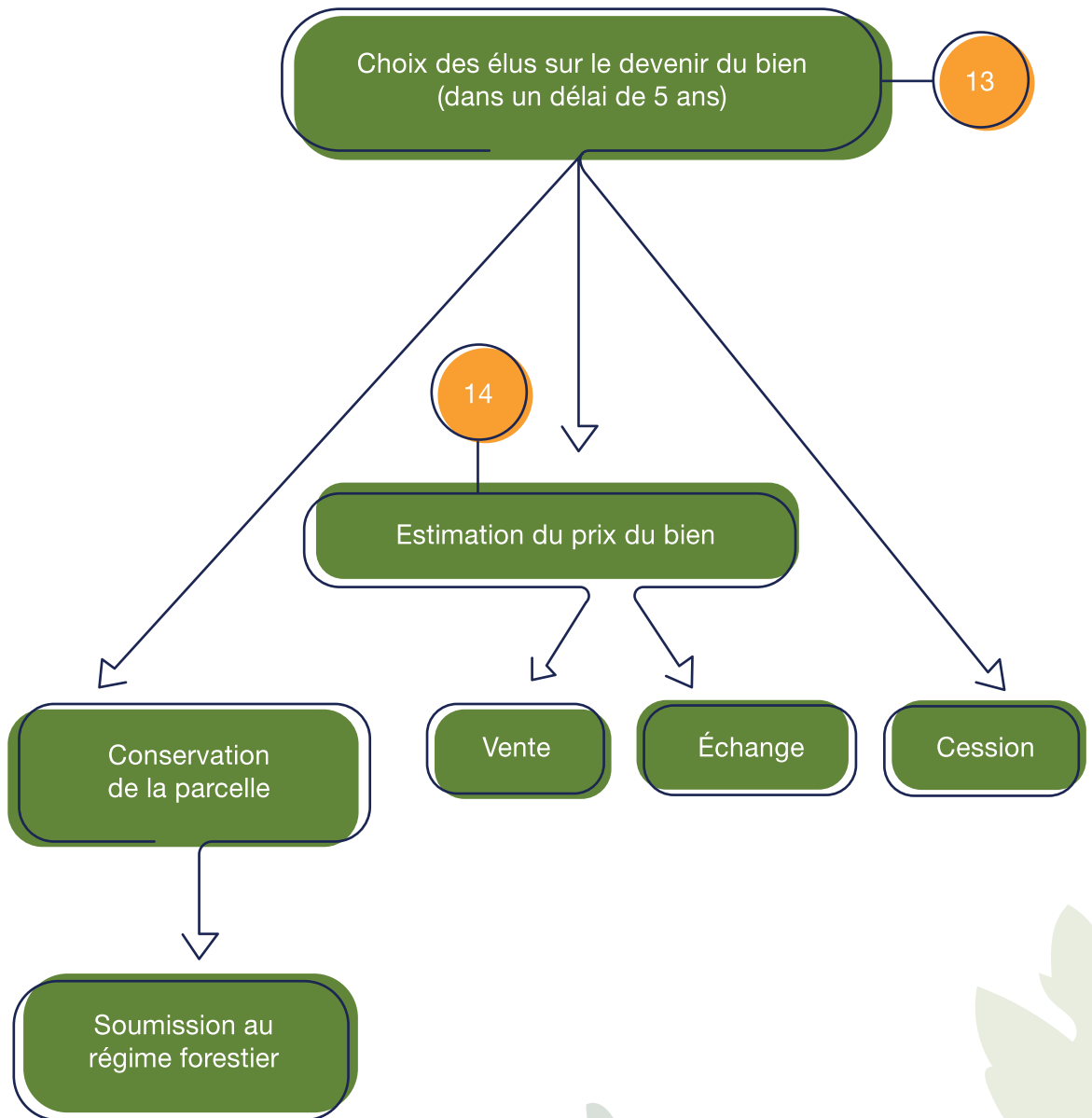
- Effectuer la procédure selon les modalités des biens bâtis, c'est-à-dire sur la base d'un arrêté municipal et non préfectoral.
- Proposer une liste de potentiels biens vacants sans maître sur le territoire de la commune aux services de l'Etat sous la forme d'un arrêté préfectoral
- Sinon, par défaut, renoncer à la procédure qui est pourtant un outil majeur à leur disposition pour structurer le foncier forestier de la commune.



Annexes

- 1 – PV CCID
- 2 – AM individuel déclaration de vacance
- 3 – AM récapitulatif déclaration de vacance
- 4 – PV délibération CM procédure BVSM spécifique
- 5 – AM individuel prise de possession
- 6 – AM récapitulatif prise de possession
- 9 – Certificat d'affichage
- 10 – Courrier d'incorporation (droit local)
- 11 – Courrier préfecture
- 14 - Courrier notification dernier propriétaire
- 15 - Courrier notification préfecture
- 16 - Courrier notification tiers ou exploitant

CHOIX DES ÉLUS SUR LE DEVENIR DES BVSM



Il incombe aux élus de choisir le **devenir des BVSM acquis**. L'objectif des procédures BVSM est de fournir aux élus un outil pour structurer le foncier forestier à l'échelle du territoire communal. Ces derniers doivent donc faire des choix visant à **augmenter la taille des parcelles des domaines publics et privés**.

Les **parcelles à intégrer** au domaine communal sont :

- Celles qui **jouxtent une parcelle de forêt communale** ;
- Celles qui présentent des **enjeux collectifs** (exemple : lutte contre les incendies, qualité de l'eau, accueil du public...);
- Celles dont les **surfaces et/ou le potentiel forestier sont suffisants pour être gardées** même dans une situation isolée.

Les **parcelles à vendre** aux propriétaires voisins :

- Celles qui ne **jouxtent pas une forêt communale**
- Celles dont **l'acquisition intéresse un propriétaire voisin**



Dans tous les cas, il faut veiller au respect des droits de préférence et de préemption

La vente n'est pas la seule solution pour favoriser le regroupement du foncier forestier sur le territoire communal. **Les échanges de biens entre forêt communale et forêt privée** sont également **très efficaces**. Cela nécessite alors **un dialogue entre les élus et les propriétaires privés locaux**.

Un contexte particulier peut amener une commune à céder un bien acquis via la procédure BVSM. Cependant, cela reste une exception pour répondre à des circonstances et une situation exceptionnelle.

Il est conseillé d'estimer la valeur des biens destinés à la vente ou l'échange avec le domaine privé. Bien que cela ne soit pas imposé par la législation, cela donne une base dans les échanges avec les propriétaires voisins et permet aux élus de se prémunir en cas de revendication d'un propriétaire après la procédure.

Cette évaluation doit être réalisée par un professionnel de l'amont forestier (Chambre d'Agriculture, ONF, CRPF, expert forestier, coopérative forestière...). Elle peut se baser sur la description des biens précédemment réalisée.

Les professionnels chargés de conseiller les propriétaires privés (Chambre d'Agriculture, CRPF...) et les salariés des COFOR sont à la disposition des élus pour les appuyer dans leurs choix sur le devenir des biens acquis.

Les freins :

- L'absence ou la mauvaise délimitation des parcelles complique les futures opérations

Annexes

13 – Cartographie d'aide à la décision

14 – Liste complète des BVSM présumé

Foire aux questions

• **Que faire en cas de doute sur la vacance d'un bien ?**

Lorsqu'un doute subsiste sur la vacance d'un bien, plusieurs possibilités s'offrent aux élus :

- Faire une demande de renseignement aux services de la publicité foncière (Cerfa 3233-SD avec un coût de 12€ par bien)
- Attendre le délai de prescription de 30 ans pour le foncier
- Lancer la procédure avec le risque de la voir s'interrompre prématurément.

• **Un bien oublié dans une succession est-il un BVSM ?**

Non, les successibles, dans la mesure où ils ont accepté l'héritage, sont les propriétaires légitimes de ce bien. Il leur appartient de solliciter un notaire pour obtenir un acte attestant du transfert de propriété et de régler les frais qui lui sont liés.

• **Les propriétaires peuvent-ils revendiquer un BVSM acquis par une commune ?**

Oui, si la personne est en mesure de présenter un titre de propriété à son nom pour ce bien. Un BVSM ne sera définitivement acquis par la commune qu'après un délai de 30 ans (prescription immobilière). Sa restitution avant ce délai sera subordonnée au paiement par le/les propriétaire(s) des charges dues et des dépenses engagées par la commune pour la conservation du bien. Cependant, la restitution ne peut être exigée en cas de vente ou d'aménagement (notamment à des fins d'intérêt général) du bien. Le propriétaire recevra alors une indemnité égale à la valeur du bien.

• **Que deviennent les biens d'une entreprise après sa liquidation ou la cessation de son activité ?**

A la suite d'une liquidation judiciaire ou d'une cessation définitive de l'activité d'une entreprise, ses biens sont liquidés. Cela signifie qu'ils sont vendus ou cédés. Le montant tiré de cette opération peut permettre de payer les éventuelles dettes de l'entreprise.

EN SAVOIR PLUS : DOCUMENTS DE RÉFÉRENCES

Les moyens d'agir des élus sur le regroupement foncier forestier – COFOR Lorraine

Règlementation : articles L.1123-1 à 4 du CG3P et 713 du Code civil

Question sénat succession en déshérence

Article notaire.fr BVSM : procédure et litiges suite à une procédure BVSM

Fiche synthétique successions en déshérence et biens sans maître : définitions & procédures d'acquisition des biens sans maître – Préfecture de l'Aisne



Remerciements

Dans le cadre du projet Réseau National Forêt Territoires (RENFORT), piloté par l'APCA et la FNCOFOR, les équipes de la Chambre Régionale d'Agriculture du Grand Est, les Chambres d'Agriculture des Vosges et d'Alsace et le Réseau des Communes forestières du Grand Est tiennent à remercier :

les élus des deux communes volontaires qui ont permis d'élaborer cet outils : Rupt-sur-Moselle (88) et Ernolsheim lès Saverne pour leur accueil, leur disponibilité et leur implication ;

M. Arnaud APERT (Conseiller forestier CA 55) pour son aide et son expertise.



RENFORT
Faire dialoguer forêts et territoires