



MOBILISER LES BIENS
SANS MAÎTRE: ÉTAT DES
LIEUX, PROCÉDURES ET
EXEMPLES DE MISE EN
ŒUVRE

REMOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS
ET DES FRICHES: ENJEUX ET OUTILS POUR
LES COLLECTIVITÉS

3 DÉCEMBRE 2024

PLAN

- Présentation du GIRTEC
- Etat des lieux : cartographie générale, analyse foncière à l'échelle communale
- Les procédures de mobilisation du foncier
- Exemples de mise en œuvre

PRÉSENTATION DU GIRTEC

UN OUTIL AU SERVICE DES PARTICULIERS ET
DES COLLECTIVITÉS



LE GIRTEC, UN OUTIL ORIGINAL

C'est dans un contexte historique et sociologique particulier que le GIRTEC a été créé par l'article 42 de la loi du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

Initialement créé pour aider les particuliers au travers la saisine d'un notaire dans le règlement de leurs successions, la nouvelle convention constitutive du 10 octobre 2017 ouvre la possibilité pour les collectivités de saisir le GIRTEC.

Aujourd'hui, le travail au profit des collectivités s'articule autour de trois grands axes :

- Le titrement du domaine privé communal
- Les analyses foncières
- L'aide dans la mise en œuvre des procédures particulières.

ETAT DES LIEUX

UNE SITUATION FONCIÈRE PARTICULIÈRE

2 NOTIONS IMPORTANTES DU DÉSORDRE FONCIER

Propriétaires présumés décédés

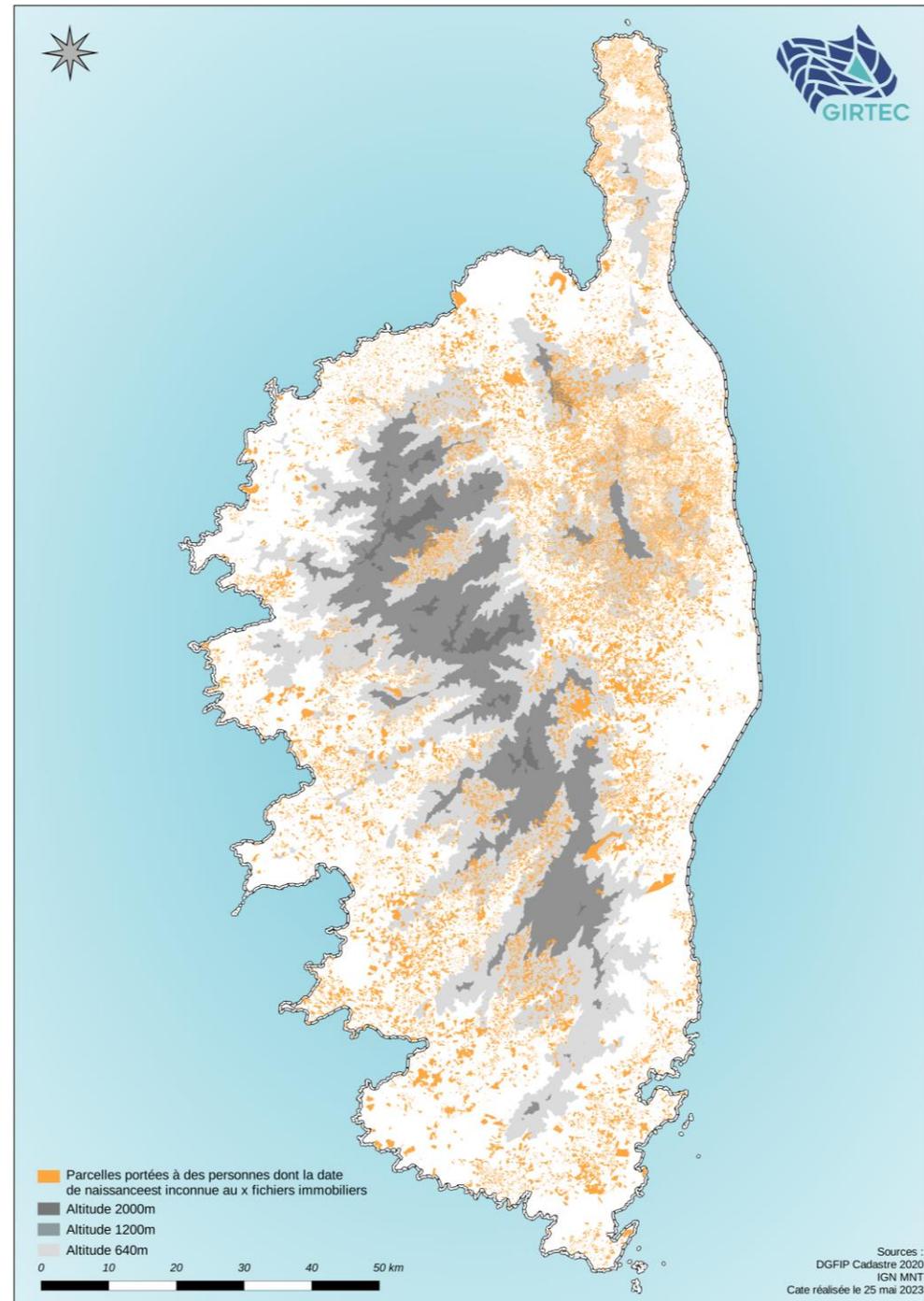
- Un propriétaire présumé décédé est un propriétaire apparent au cadastre actuel (données MAJIC III, année 2022) soit avec une date de naissance avant 1924 soit avec une date de naissance au format 00/00/00.
- Le format 00/00/00 est une première indication, cela signifie dans la plupart des cas que la personne inscrite au cadastre n'a jamais réalisé de publication hypothécaire,

Bien non délimité

- Un « bien non délimité » est un ensemble de propriétés, de contenance déterminée, dont les limites séparatives n'ont pu, faute de détermination contradictoire, être portées au plan cadastral lors de la rénovation du cadastre ou après cette rénovation. Il s'ensuit que figure au plan cadastral une parcelle unique représentant le contour de l'ensemble des propriétés contiguës. Cette absence de détermination des limites de propriété au plan cadastral recouvre, au regard du droit civil, des situations juridiques diverses.
- Aujourd'hui, les biens non délimités représentent 61 407 parcelles pour un total de 130 339 hectares.

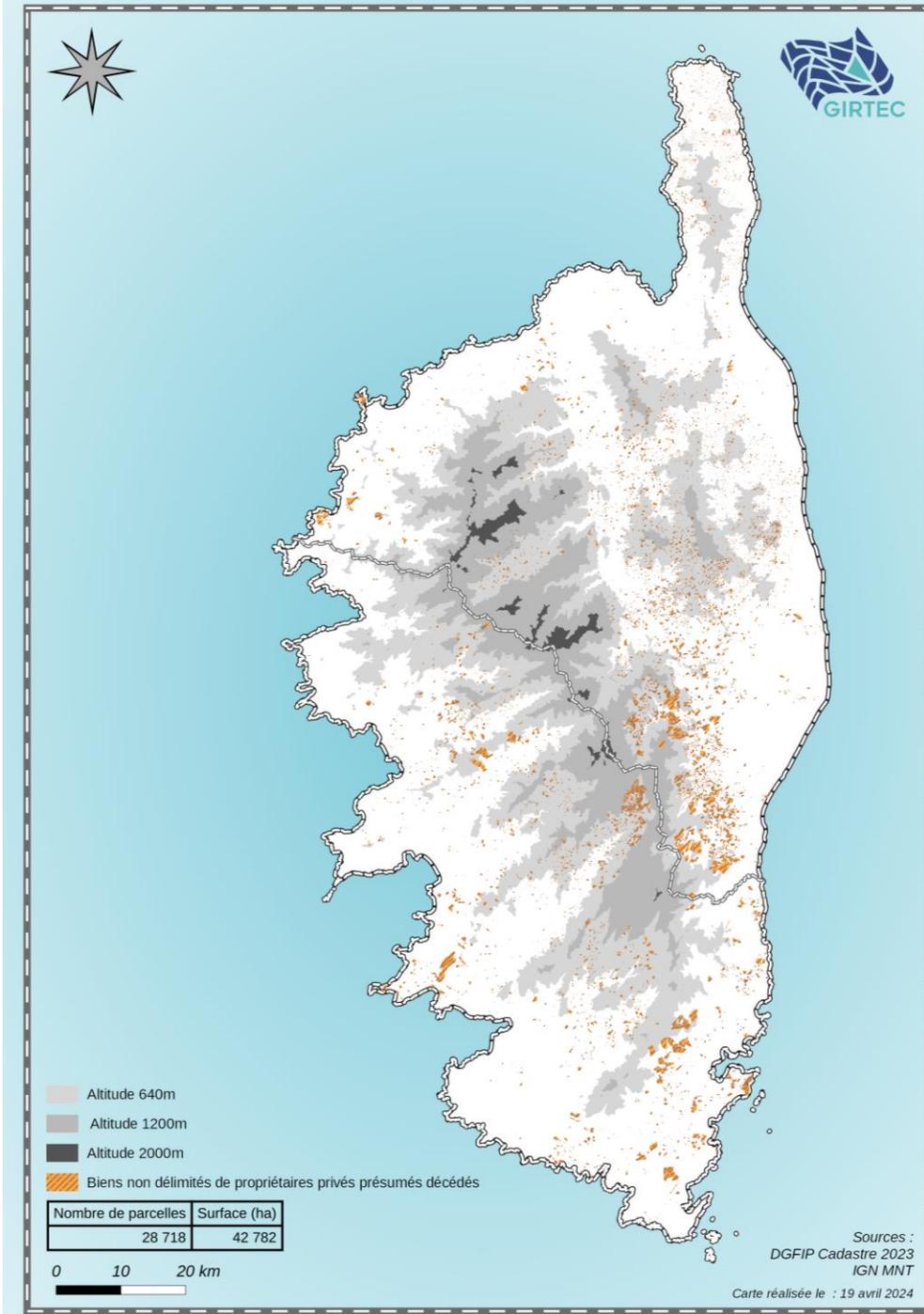
LES PROPRIÉTAIRES PRÉSUMÉS DÉCÉDÉS

78 870 propriétaires présumés décédés pour un total de 313 923 parcelles.

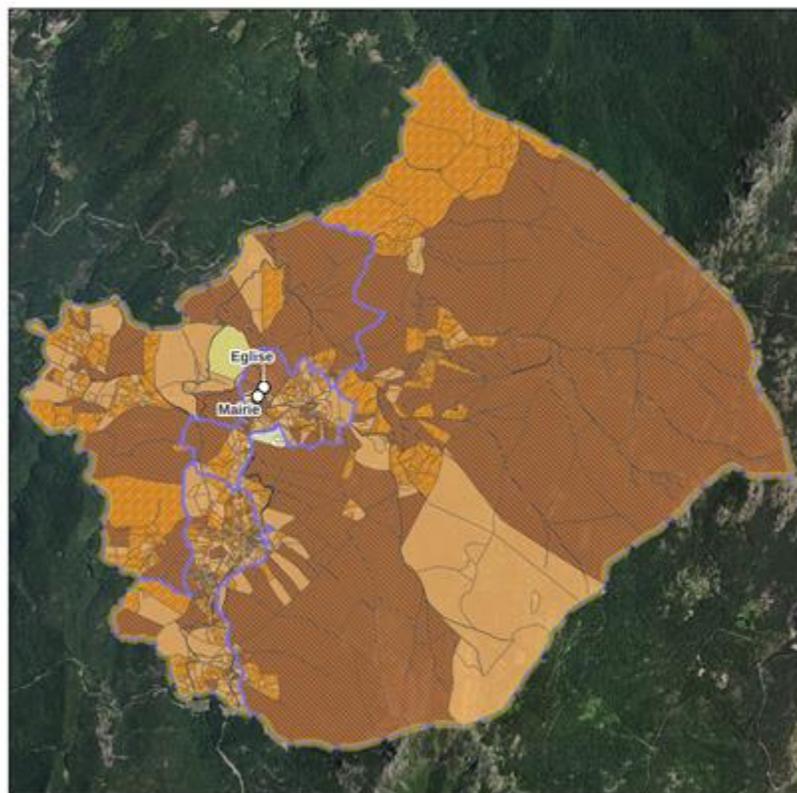


LES BIENS NON DÉLIMITÉS

Les biens non délimités dont l'ensemble des lots est inscrit au nom d'un propriétaire présumé décédé représente un total de 28 718 parcelles pour 42 782 hectares.



ETAT DES LIEUX À L'ÉCHELLE COMMUNALE



Légende

Analyse foncière

- Bien non délimité
- Commune
- Copropriété en lot (CL)
- Propriétaire privé
- Propriétaire privé présumé décédé
- Société

Tableau récapitulatif
Nombre de parcelles par type et surface en ha

Type de bien	Nombre de parcelles	Surface (en ha)
BND - Commune	8	187
BND - Propriétaire privé	16	6
BND - Propriétaire privé et Propriétaire privé présumé décédé	160	753
BND - Propriétaire privé présumé décédé	85	106
Commune	12	13
Copropriété en lot (CL)	35	1
Propriétaire privé	566	301
Propriétaire privé présumé décédé	494	252
Société	6	1





Légende	
	section
	commune

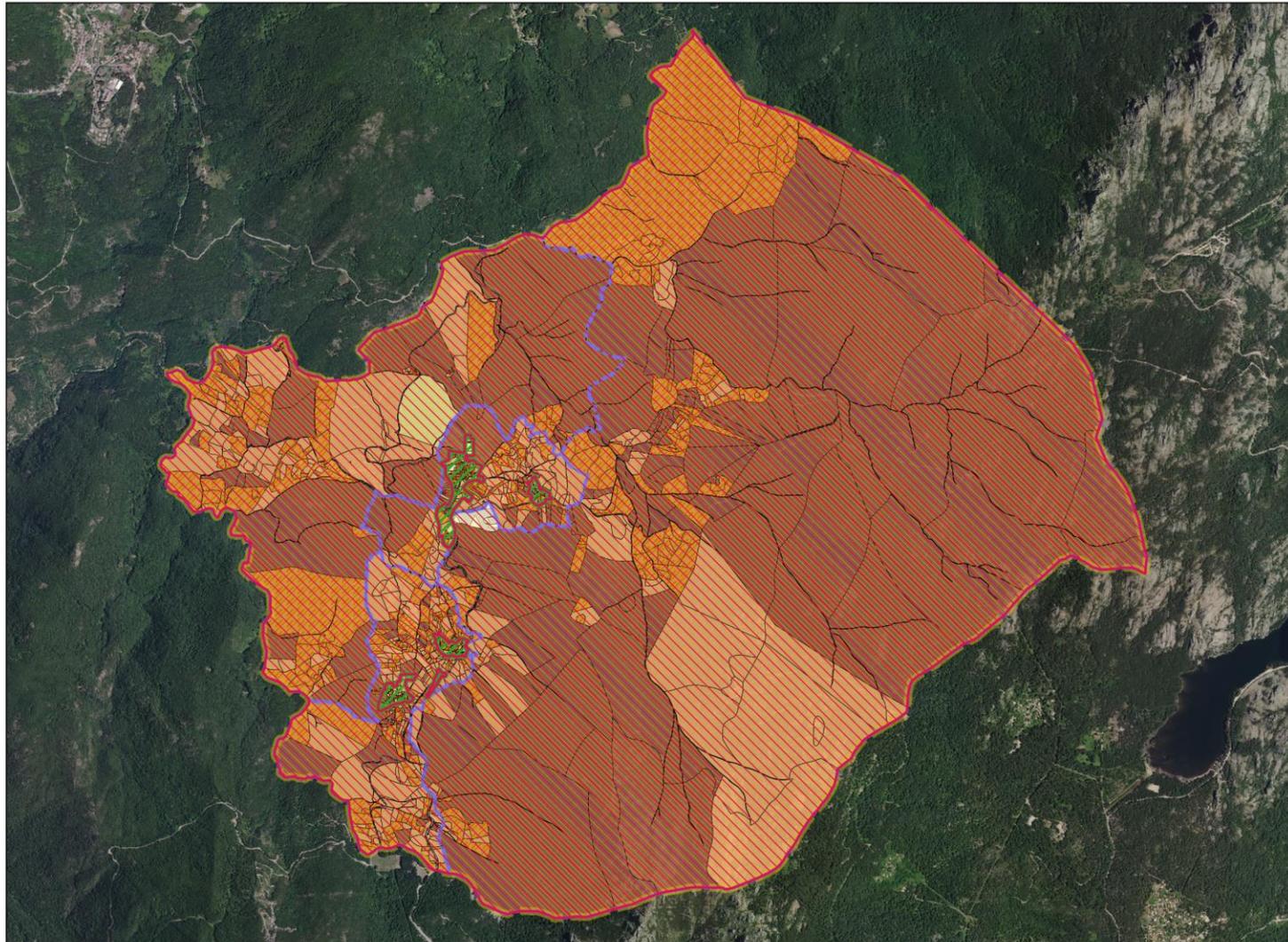
Section 0A : pages 4/13 à 5/13
 Section 0B : pages 6/13 à 7/13
 Section 0C : pages 8/13 à 9/13
 Section 0D : pages 10/13 à 11/13
 Eléments complémentaires : page 12/13

Tableau récapitulatif
Surface des parcelles par type par section

Section	Bien non délimité	Commune	Copropriété en lot (CL)	Propriétaire privé	Propriétaire privé présumé décédé	Société
0A	855 ha 82 a 36 ca	2 ha 54 a 35 ca	-	171 ha 35 a 90 ca	144 ha 36 a 24 ca	-
0B	155 ha 47 a 67 ca	9 ha 85 a 91 ca	-	62 ha 35 a 72 ca	68 ha 21 a 32 ca	-
0C	21 ha 95 a 39 ca	51 a 57 ca	63 a 89 ca	23 ha 03 a 85 ca	11 ha 27 a 07 ca	21 a 02 ca
0D	17 ha 21 a 72 ca	-	20 a 38 ca	43 ha 46 a 27 ca	28 ha 09 a 70 ca	2 a 01 ca



Eléments complémentaires



-  Espaces stratégiques agricoles
-  ZNIEFF de type2
- Carte communale
-  ZC
-  ZnC
- Réseau routier
-  Départementale
-  Autre
-  Cours d'eau





LES
PROCÉDURES

Les successions en déshérence

- Les biens immobiliers individualisés des personnes qui sont décédées depuis moins de trente ans, sans héritiers ou dont les héritiers ont refusé la succession, appartiennent à l'Etat
- En application des articles 539 et 768 du code civil, les successions abandonnées qui consistent en une universalité et non en un bien immobilier isolé, et qui proviennent de personnes ne laissant, à la date de leur décès, aucun héritier ou seulement des héritiers au degré non successible (article 745 du code civil) et n'ayant pas consenti de legs universel, sont dites en déshérence. Elles appartiennent à l'Etat quelle que soit la date du décès des personnes considérées.
- Dans ce cas, ces successions sont appréhendées selon les modalités prévues par les articles 769 et 770 du code civil. Les services du Domaine demandent donc l'envoi en possession de l'Etat au tribunal de grande instance dans le ressort duquel la succession est ouverte.

La procédure d'abandon manifeste

- La déclaration de parcelle en l'état d'abandon est une procédure mobilisable par le maire lorsque, dans sa commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations ou terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus (article L.2243-1 du CGCT).
- La phase finale de la procédure est une expropriation simplifiée. Cette expropriation peut être réalisée en vue :
 - de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat,
 - de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement,
 - ou de la création de réserves foncières permettant la réalisation de ce type d'opérations.

LES BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE

Article 713 du Code Civil : « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer 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. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit :

1° Pour les biens situés dans les zones définies à l'[article L. 322-1 du code de l'environnement](#), au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de l'[article L. 414-11](#) du même code lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, à l'Etat ;

2° Pour les autres biens, après accord du représentant de l'Etat dans la région, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre du même article L. 414-11 lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, à l'Etat. »



LES BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE

ARTICLE L1123-1 DU CGPPP : « SONT CONSIDÉRÉS COMME N'AYANT PAS DE MAÎTRE LES BIENS QUI :

Les biens sans maître

- 1° Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du code de l'urbanisme ou d'une opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, dans une zone de revitalisation rurale au sens de l'article 1465 A du code général des impôts ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ; la présente phrase ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription

Les biens présumés sans maître

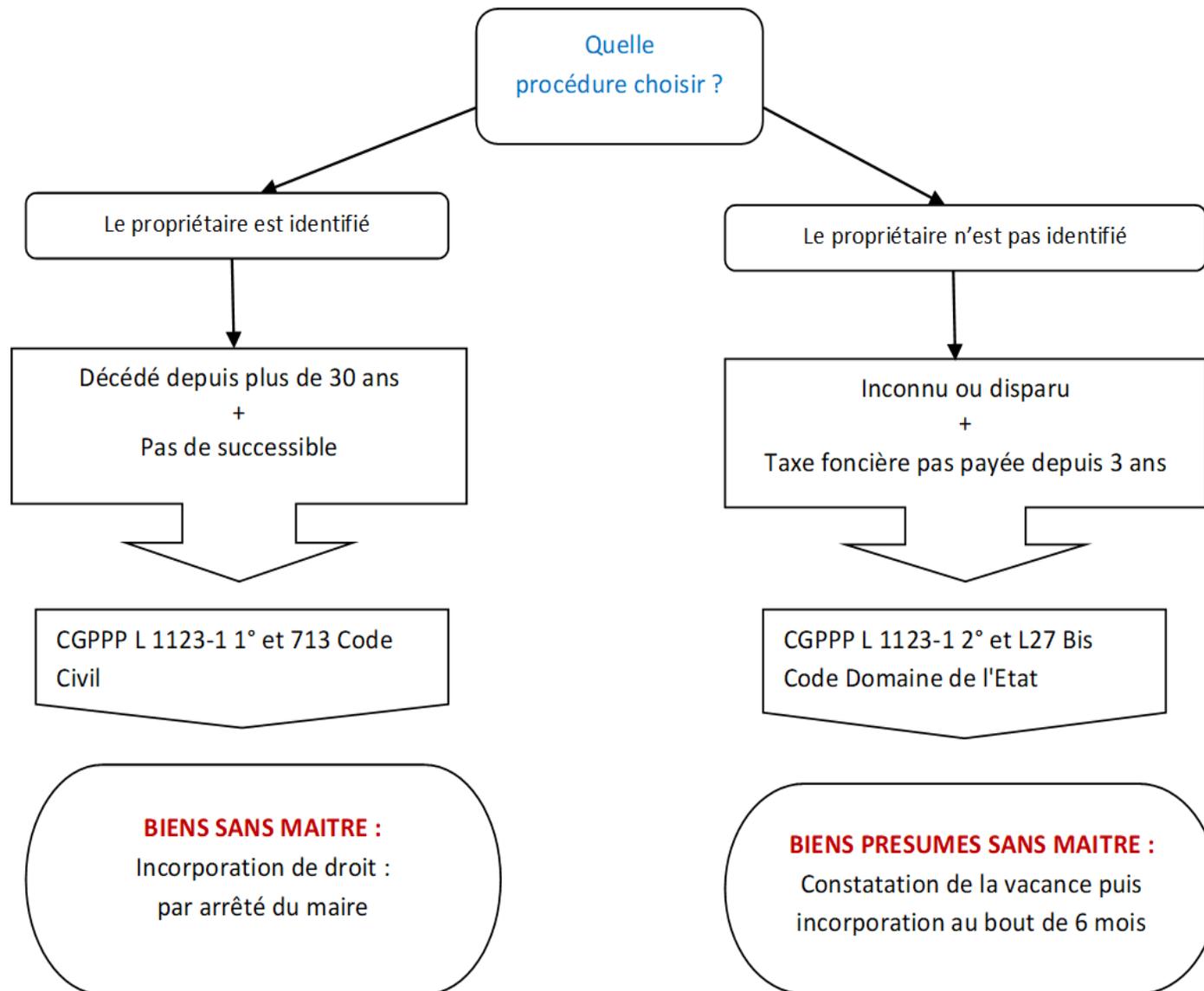
- 2° Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription

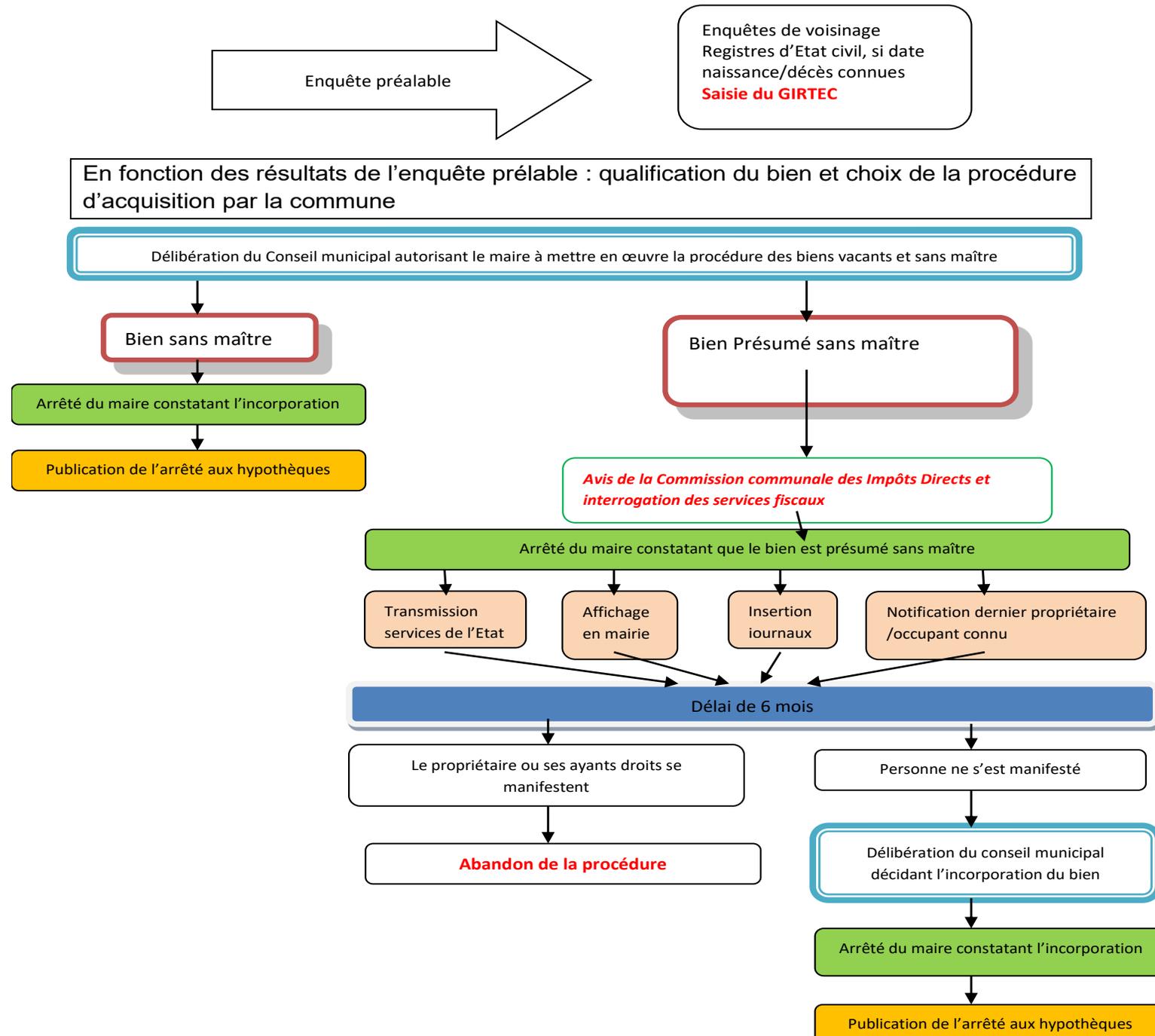
MISE EN ŒUVRE DE LA PROCÉDURE

L'enquête préalable

- La circulaire du 8 mars 2006 relative aux modalités d'application de l'article 147 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales précise les éléments suivants : *« Il convient d'inviter les communes qui souhaitent exercer leur droit de propriété sur des biens sans maître à s'assurer préalablement que les biens considérés peuvent effectivement être qualifiés de biens sans maître. Des éléments d'information peuvent être recueillis en se rapprochant des services déconcentrés du ministère de l'économie, des finances et de l'industrie (cadastre, publicité foncière, recouvrement des taxes foncières) et des notaires, en consultant les registres d'état civil, mais également en effectuant des enquêtes de voisinage. Le cas échéant, les communes peuvent prendre l'attache du service du Domaine afin de conforter, au vu des résultats de l'enquête, leur analyse eu égard, notamment, à l'imbrication des droits des communes et de ceux de l'Etat. Il importe, en effet, de s'assurer que les communes n'appréhendent pas des biens revenant à l'Etat, sur le fondement du régime juridique des biens en déshérence. »*
- La réalisation de cette enquête n'est pas obligatoire mais elle permet d'opérer un choix entre les deux procédures possibles et leur mise en œuvre différente.

En fonction des résultats de l'enquête préalable







EXEMPLE DE
MISE EN ŒUVRE

SAUVEGARDE DU PATRIMOINE

Le couvent d'Orezza, haut lieu de l'histoire insulaire en ruine et dépourvu de titre a fait l'objet d'une saisine de la part de la commune de Piedicroce en 2020. Le GIRTEC, au travers son aide apporté dans la mise en œuvre de la procédure de bien sans maître, est heureux d'avoir participé à la réussite de ce projet.



RÉHABILITATION DU BÂTI

En 2020, la commune de Pie d'Orezza a réalisé une procédure de bien présumé sans maître. Cette procédure a permis l'incorporation d'une bâtisse en ruine afin de la réhabiliter et de la proposer en partie à un médecin.

U PED'OREZZA

La commune cherche un médecin à tout prix

C'est un véritable problème. La population prend de l'âge et nous sommes sans médecin dans le canton. Le cabinet le plus proche est à Folelli. Cette situation dure depuis deux décennies, lorsque le dernier médecin a quitté Pedicroce. Il faut tout faire pour y remédier. » Toussaint Filippini, maire de Pie-d'Orezza, ne cache pas sa détermination. Depuis son élection, en 2020, à la tête de cette petite commune d'une trentaine d'âmes à peine, il s'est fixé un objectif phare : trouver un médecin pour enrayer la désertification médicale, conséquence de l'exode rural comme de la pénurie des professionnels de santé et du vieillissement des praticiens qui ont officié dans la vallée.

« Aller chez le médecin, c'est une expédition... »

À situation désespérée, mesures désespérées : il y a quelques mois, la municipalité a acquis, avec l'appui du groupement d'intérêt public pour la reconstitution des titres de propriété en Corse (Girtec), un vaste bâtiment d'environ 200 mètres carrés sur deux niveaux en bordure de la route départementale 71.

Objectif : y installer la mairie, créer un logement communal et,



Toussaint Filippini, maire de Pie-d'Orezza, s'est mis en quête d'un médecin pour sa commune. J.M.

surtout, un cabinet médical. « Ce bâtiment en indivision a pu être acquis par le biais d'une procédure de bien sans maître et grâce à la compréhension des héritiers de la famille Raffalli, explique le maire. Nous allons le réhabiliter afin de pouvoir consacrer des locaux à l'accueil d'un généraliste pour des consultations régulières, au moins

une fois par semaine, si nous parvenons à en trouver un. » Cette quête d'un médecin a débuté à bas bruit il y a plusieurs années.

Pour parfaire son opération séduction, la mairie propose un dispositif clé en main : un cabinet médical entièrement équipé, à la charge de la commune, et mis à disposition gratuitement. Il faut dire qu'au sein de la population, constituée pour l'essentiel de personnes âgées, l'attente est grande. Julie Raffalli en sait quelque chose. Pour cette retraitée de 72 ans, en rémission après une longue maladie, l'accès aux soins est une préoccupation quotidienne, tout comme pour son compagnon, âgé de 85 ans.

« Notre médecin traitant est à Lucciana, à plus d'une heure de route, souligne cette septuagénaire. Il fait l'effort de se déplacer en cas de nécessité mais c'est parfois très tard dans la soirée, car il est très occupé. Sinon, on se rend à son cabinet, et c'est toute une expédition. Si nous avions la possibilité d'avoir un médecin sur place, pour

des consultations à échéances régulières, cela nous changerait la vie. »

« Maintenir de la vie dans le canton »

Si le maire a noué des contacts, demeurés pour l'heure infructueux, il n'entend pas en rester là. Il sait que l'accès aux soins est l'une des conditions pour tenter d'enrayer le déclin d'un territoire en proie à la désertification, qui voit ses anciens partir et peu d'actifs pour les remplacer. « Les habitants qui vivent dans le canton font un véritable effort, souvent au nom de leur attachement aux villages, considère Toussaint Filippini. Il faut donc essayer de leur apporter un minimum de services. Proposer des consultations médicales, même de façon hebdomadaire, serait un atout qui profiterait à l'ensemble de la population de l'Orezza, mais également d'Alisgiani et de l'Ampugnani. C'est l'une des conditions essentielles pour maintenir de la vie dans le canton. »

JULIAN MATTEI



La commune de Pie-d'Orezza a acquis ce bâtiment pour le rénover et y installer la mairie, un logement et un cabinet médical. DOCUMENT CORSE-MATIN

DIVERS CAS DE MISE EN ŒUVRE

- Création de place de parking
- Extension du cimetière
- Réhabilitation du bâti dans l'objectif de créer des logements communaux ou de vendre sous condition
- Installation d'agriculteur
- Sécurisation des sentiers et des pistes DFCI



CONTACT

Pôle collectivités

04.95.10.94.08

collectivités@girtec.corsica

www.girtec.corsica

