

SÉNAT

1^{re} SESSION ORDINAIRE DE 1959-1960

Annexe au procès-verbal de la séance du 3 novembre 1959.

RAPPORT

FAIT

au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale sur le projet de loi relatif au régime des immeubles présumés vacants et sans maître.

Par M. ADOLPHE CHAUVIN,

Sénateur.

Mesdames, Messieurs,

Le Code civil, par ses articles 539 et 713, attribue à l'Etat la propriété des « biens vacants et sans maître », c'est-à-dire des biens ayant appartenu à une personne connue dont la succession ne s'est pas ouverte, mais qui a disparu sans avoir transmis ses droits à aucune autre personne.

(1) Cette commission est composée de : MM. Raymond Bonnefous, président; Fernand Verdelle, Pierre de La Gontrie, Marcel Prélot, vice-présidents; Gabriel Montpied, Etienne Rabouin, Georges Boulanger, secrétaires; Achour Youssef, Paul Baratgin, Benacer Salah, Robert Bouvard, Marcel Champeix, Maurice Charpentier, Adolphe Chauvin, André Chazalon, Louis Courroy, Jacques Delalande, Emile Dubois, André Fosset, Jean Geoffroy, Roger Houdet, Emile Hugues, Léon Jozeau-Marigné, Paul-Jacques Kalb, Waldeck L'Huillier, Pierre Marcilhacy, Marcel Molle, Léopold Morel, Louis Namy, Jean Nayrou, Paul Ribeyre, Jean-Paul de Rocca Serra, Sadi Abdelkrim, René Schwartz, Modeste Zussy.

Voir le numéro:

Sénat: 119 (1958-1959).

Les modalités de cette attribution n'ont fait l'objet jusqu'à maintenant que de dispositions particulières à certains biens. C'est ainsi que, notamment, les conditions d'attribution à l'Etat des sommes et valeurs atteintes par la prescription sont réglées par l'article 30 du Code du domaine de l'Etat et l'article 255 du Code général des impôts. De même, l'article 29 du Code du domaine de l'Etat renvoie, en ce qui concerne les immeubles vacants compris dans un secteur de reboisement, aux articles 22 à 25 du décret n° 54-1302 du 30 décembre 1954 relatif aux groupements pour le reboisement et à la gestion forestière.

Hormis ces cas particuliers, l'appréhension par l'Etat d'un bien vacant et sans maître est subordonnée à la preuve qu'il n'existe pas d'ayant droit de l'ancien propriétaire, ce qui oblige l'administration à effectuer une enquête dont le coût excède le plus souvent la valeur des biens et sans qu'on puisse parvenir à autre chose qu'à une présomption de vacance au terme d'un délai souvent fort long.

Les services des domaines hésitent donc à appréhender de tels biens, en particulier les immeubles, dont l'aliénation est difficile, car les acquéreurs sont exposés à la revendication d'éventuels ayants droit.

Le but du présent projet de loi est de porter remède à cet état de choses, d'une part, en permettant l'attribution à l'Etat, sans enquête préalable, des immeubles sur lesquels aucune contribution foncière n'a pu être recouvrée depuis cinq ans du fait de l'absence de leur propriétaire et, d'autre part, en mettant à l'abri de toute revendication les acquéreurs de ces immeubles.

On ne saurait mettre en doute la nécessité d'un texte législatif en cette matière.

Il semble, en effet, nécessaire de permettre à l'Etat d'utiliser dans un but d'utilité publique ou de remettre dans le circuit économique en les aliénant les immeubles vacants et sans maître qui sans cela restent improductifs et même, s'il s'agit d'immeubles bâtis, se dégradent rapidement.

Votre commission a, toutefois, estimé qu'il n'était pas possible d'adopter ce projet pour deux raisons de principe qui sont les suivantes :

D'une part, il n'est pas d'usage, en droit français, de fonder un transfert de propriété sur un critère purement fiscal (en l'occurrence le non-paiement de la contribution foncière pendant cinq ans ;

D'autre part, il paraît difficile de concevoir qu'un tel transfert puisse s'opérer sans l'intervention des tribunaux de l'ordre judiciaire, garants traditionnels de la propriété privée.

Sous le bénéfice de ces observations, votre Commission vous propose de *rejeter* le présent projet de loi, dont le texte est le suivant :

PROJET DE LOI

Article unique.

Le Code du domaine de l'Etat est complété par les articles L. 28 *bis* et L. 28 *ter* ainsi conçus :

« Article L. 28 *bis*. — Les immeubles pour lesquels aucune contribution foncière n'a pu être recouvrée depuis cinq ans du fait de l'absence de leur propriétaire de ses derniers domicile ou résidence connus sont présumés vacants et sans maître et peuvent être attribués à ce titre à l'Etat.

« La situation de bien présumés vacants et sans maître des immeubles visés ci-dessus est constatée par un arrêté préfectoral inséré au Recueil des Actes administratifs de la Préfecture, notifié aux derniers domicile ou résidence connus du propriétaire et affiché pendant six mois à la mairie.

« L'attribution de la propriété de ces immeubles à l'Etat, si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans le délai ci-dessus, fait l'objet d'un procès-verbal dressé par un représentant du service des Domaines et contresigné par le Maire.

« Article L. 28 *ter*. — Lorsqu'un immeuble a été ainsi attribué à l'Etat, le propriétaire ou ses ayants droit ne sont plus en droit d'en exiger la restitution. Ils peuvent uniquement obtenir de l'Etat le paiement d'une indemnité égale à la valeur de l'immeuble au jour de l'attribution.

« Il est tenu compte pour le calcul de l'indemnité des charges éludées par le propriétaire depuis le point de départ du délai de cinq ans mentionné à l'article précédent.

« A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

« L'Etat peut se libérer du paiement de cette indemnité par la restitution de la propriété de l'immeuble à son ancien propriétaire si le bien n'a pas été aliéné ou utilisé d'une manière qui met obstacle à cette restitution ».