

ASA AUBAREDE – PARCELLES SANS MAÎTRE

Les biens sans maître sont des biens immobiliers vacants, dont le propriétaire est soit inconnu (aucun titre de propriété publié au fichier immobilier ou au livre foncier, aucun document cadastral), soit disparu, soit décédé.

La SNC L'AUBAREDE a été dissoute sans avoir liquidé ses actifs au préalable de sorte que certaines parcelles se retrouvent sans maître, c'est-à-dire sans propriétaire connu.

Il est possible de devenir propriétaire de ces terrains après une procédure bien spécifique : la prescription acquisitive (ou usucapion).

Dans certaines conditions, la commune peut également acquérir certaines parcelles via la procédure des Biens sans Maître.

I/ LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE OU USUCAPION

La prescription acquisitive permet à un individu de revendiquer la propriété d'un bien immeuble lorsqu'il a occupé ledit bien pendant une période ininterrompue de 30 ans. Il doit avoir agi comme s'il était le véritable propriétaire du bien.

Les articles 2272 du Code civil et suivants définissent ce mécanisme lequel prévoit que « *le délai de prescription requis pour acquérir la propriété immobilière est de trente ans.*

Toutefois, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans ».

Il ressort de cet article qu'il existe deux régimes pour prescrire :

- la prescription trentenaire : délai de droit commun qui s'applique lorsque la possession est caractérisée (Cf. conditions ci-après);
- la prescription abrégée en raison de la bonne foi du possesseur et de la possession d'un juste titre.

L'article 2261 du même code impose certaines conditions pour faire constater la prescription acquisitive : pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

Dans ces circonstances, il est fortement recommandé pour les propriétaires intéressés de se rapprocher d'un professionnel du droit en vue de mettre en œuvre la prescription acquisitive si les conditions sont réunies.

II/ LA PROCEDURE DES BIENS SANS MAÎTRE

La procédure prévoit plusieurs étapes à respecter une par une, pour aboutir à l'acquisition d'un bien (article L.1123-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) :

Acquisition selon la procédure des immeubles dont le propriétaire n'est pas connu (article L.1123-3 du CGPPP)

