

QUESTIONS	RÉPONSES
Quelle définition faites-vous d'un bien ? Un terrain, un étang une habitation sont ils au même plan ?	Selon le code civil, un bien est « meuble » ou « immeuble ». Un bien sans maître est « immeuble », c'est-à-dire qu'il ne peut être déplacé. Il s'agit de parcelles foncières, nues ou bâties. La procédure peut s'appliquer, quel que soit la vocation du terrain (habitation, bois, étang, cultures...)
Auriez-vous un modèle de délibération pour un bien vacant sans maître SVP	Oui bien sûr, mais cela n'est qu'un document parmi d'autres et ne suffit pas à mener une procédure à son terme . N'hésitez pas à vous mettre en relation avec les contacts ressources concernés notés en fin du document de présentation du webinaire.
Est-ce qu'un arrêté peut permettre, avant la fin de la procédure de biens sans maître à la commune, d'effectuer d'office des travaux de sécurisation ?	Le maire (et non la commune) est personnellement responsable de la sécurité, avant et durant toute la procédure. Oui, il doit mettre en sécurité. Un arrêté de mise en sécurité a pour vocation de réaliser les travaux d'office si le propriétaire est défaillant et à lui répercuter les frais. Il est utile dans tous les cas où le propriétaire est vivant et identifié . S'agissant d'un bien sans maître où le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans, l'arrêté n'a pas de destinataire. Le maire agit dans ce cas en vertu de ses pouvoirs de police en matière de sécurité (code général des collectivités territoriales)
Quelle est la procédure pour de la voirie privée de lotissement dont nous n'arrivons pas à retrouver les propriétaires?	Les procédures sont les mêmes pour toutes les entités foncières, quel que soit l'usage (voirie, habitation, espace naturel...) Celle qui sera mise en œuvre dépendra des informations recueillies lors de l'enquête préalable : cadastre, publicité foncière, propriétaire non connu , connu mais décédé , depuis quelle date...
Pour l'instauration de la taxe annuelle sur les friches commerciales, est-ce de la compétence de la commune ou de l'EPCI ?	Peuvent instaurer cette taxe, les communes ou les EPCI à fiscalité propre s'ils disposent de la compétence d'aménagement des zones d'activités commerciales. En cas de compétence d'un EPCI sur une zone commerciale située en périphérie d'une commune, la taxe peut être instaurée par la commune pour les commerces situés en centre bourg.

<p>Maison abandonnée depuis 10 ans (propriétaire décédée), la succession est chez le notaire mais n'aboutit pas. Il y a plainte des voisins pour la végétation, prolifération des rats. Quels sont les droits ?</p>	<p>2 choses sont à gérer et peuvent l'être en parallèle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La végétation débordante et la prolifération de rongeurs relève du pouvoir de police du maire en matière de sécurité et de salubrité. Un arrêté municipal adressé à l'indivision et envoyé chez le notaire peut prescrire des travaux. En cas de non réalisation, la commune peut faire réaliser les travaux et répercuter les sommes à l'indivision (plus inscription de la créance au fichier immobilier) - La situation liée à la succession. <p>En complément, il convient de vérifier auprès du notaire si un acte de notoriété avec acceptation a été signé par les héritiers.</p> <p>Si ce n'est pas le cas, la succession peut être réputée vacante. La nomination du pôle de gestion des patrimoines privés est par conséquent possible. Indiquer au notaire et/ou aux héritiers cette possibilité peut permettre de débloquer une situation.</p>
<p>En centre bourg de la commune se trouve un terrain à l'abandon. Les trois propriétaires ne sont pas d'accord entre eux. De plus ce terrain pourrait intéresser la commune pour un projet d'aménagement public. Quelle procédure devons-nous engager?</p>	<p>Plusieurs actions peuvent être envisagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obliger à l'entretien par arrêté. Si non réalisation, travaux par une entreprise et répercussions aux propriétaires via la Trésorerie. Des factures successives incitent parfois les propriétaires à se mettre d'accord sur le devenir d'un bien. - Emplacement réservé au PLU - Procédure de parcelle à l'état d'abandon manifeste (avec expropriation)
<p>Nous avons saisi le TJ pour nomination du pôle, en amenant tous les éléments en notre possession, mais cela a été refus. Le motif était que nous devons effectuer toutes les recherches d'héritiers, donc cela engendre un coût important pour la commune, est ce normal ?</p>	<p>La nomination du pôle peut être demandée dans trois situations: absence d'héritier, héritier renonçant ou héritier n'ayant pas opté dans le délai de 6 mois suivant le décès. Cette problématique se retrouve dans le cas de requête concernant des décès avant 2007. La recherche d'héritier n'est pas obligatoire mais est parfois exigée par la chambre du conseil. Face à cette situation de blocage, il est possible de déposer une requête auprès du Président du Tribunal judiciaire afin de demander la nomination du pôle non en qualité de curateur mais en qualité d'administrateur provisoire de la succession (ne concerne que les décès avant 2007). La requête et l'ordonnance de nomination devra obligatoirement mentionner la capacité pour le pôle de vendre le bien immobilier cadastré sur la parcelle X au sein de la commune Y. Des modèles de requêtes et d'ordonnance sont disponibles sur simple demande par mail, auprès du pôle de gestion des patrimoines privés.</p>
<p>Dans le cadre d'une résolution sans acquisition (un commerce à l'abandon dont le propriétaire est vivant et connu, mais qui ne répond pas aux courriers et ne va pas chercher les courriers envoyés en recommandés avec A.R), peut-on continuer la procédure ?</p>	<p>Oui. Le fait pour le destinataire d'un pli adressé en recommandé de ne pas le retirer, n'empêchera pas de considérer que le courrier a été régulièrement notifié. La date de la notification est celle du jour où le courrier a été présenté (sans succès) au domicile. Une fois le courrier revenu à l'expéditeur, il est conseillé de ne pas l'ouvrir (preuve du contenu en cas de recours)</p>

<p>Nous avons le cas d'une habitation en l'état d'abandon, la succession ne se règle pas. Il y a désaccord des héritiers avec un notaire chargé de la succession Que peut-on faire dans ce cas ?</p>	<p>Plusieurs actions possibles :</p> <ul style="list-style-type: none">- Tentative de solution amiable (proposition d'achat adressée à la succession via le notaire par la commune si elle le souhaite)- Si la situation le permet, arrêté de mise en sécurité , adressé chez le notaire à l'attention de la succession. En cas d'inaction, travaux d'office et répercussions des frais via la Trésorerie. Des factures successives peuvent obliger des héritiers à s'entendre (l'actif qui se dégrade perd sa valeur et les frais font grossir le passif)- Mise en œuvre de la procédure de bien à l'état d'abandon manifeste. La possibilité d'être exproprié peut mettre d'accord les héritiers sur une vente. <p>En complément, si aucun acte de notoriété avec mention d'acceptation n'a été signée, la nomination du pôle de gestion des patrimoines privés est possible. Parfois, le simple fait de mentionner cette possibilité, permet de débloquer une situation.</p>
--	---