Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 022-212200927-20251217-20251206BV-DE

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE KERPERT

Séance du 17/12/2025

18 heures 00

PRESENTS : Bruno TALOC, Jacky STEUNOU, Marylise LE BEGUEC, Julie LE GUENNIC, Michel HUBY, Jean-Claude MAHE

Absent(s)/excusé(s) : Stéphane CORBIC, Servane ANDRE

Nombre de conseillers en exercice :8 **Présents** : 6 **Votants** : 6

Secrétaire de séance : Jacky STEUNOU

Date de convocation le 05/12/2025

DELIB 2025-12-06

Délibération du conseil municipal portant sur des biens vacants susceptibles d'être sans maître

Exposé

M. Bruno TALOC, maire, expose au conseil que plusieurs parcelles situées dans l'enceinte du bourg et dans le village de Toulfol n'ont plus de propriétaire connus au sens où les derniers propriétaires figurant au cadastre sont décédés ou ont disparu :

Les biens suivants ont été recensés :

Nom	Références cadastrales	Adresse	Contenance	Bâti (B) Terrains (T)
SCI du LAS Par M. Bernard JEGOU (dcd)	ZE 78	Toul Fol	5 a 20ca	B et T
	B 344	Lanec Bras	37 a 27 ca	T
	B 364	Prat Feunten Ouec	26 a 11 ca	T
	B 369	Crech Erles Cleuyet	51 a 88 ca	T
	B 380	Lanec Feunten Ouel	67 a 70 ca	T
	ZE 63	Toulfol	23 a 80 ca	T
	ZE 83	Parc Bothoa	1 ha 84 a 00 ca&	T

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 022-212200927-20251217-20251206BV-DE

	ZE 87	Parc Minten	1 ha 53 a 30 ca	T
	ZH 25	Parc Clemence	2 ha 67 a 50 ca	T
	ZH 27	Prat Nevez	39 a 40 ca	T
Hervet-Carbonneaux Nés en 1938 et 1940	ZE 57	7 Toulfol	11 a 60ca	B et T
Lutier, née en 1904	ZE 59	Toulfol	6 a 40 ca	T
Joncour, né 0000	ZE 67	Toulfol	1 a 50 ca	T
M. Pepworth	D 1704	Kerpert, Le Bourg	11 a 18 ca	B

Synthèse des recherches effectuées

Dix parcelles dépendent du compte de la SCI du LAS, compte inactif selon l'administration fiscale. M. Le Maire rappelle par ailleurs que les associés de cette SCI s'étaient engagés en février 2013 à donner les parts sociales représentatives de ces actifs immobiliers à la commune. Suite au courrier adressé par le notaire de la SCI le 14 février 2013, la municipalité avait délibéré et accepté cette donation par courrier du 18 février de la même année qui désignait Me HOMMEY comme notaire pour les formalités.

Le capital de cette SCI était détenu en partie par M. Bernard JEGOU avec lequel la mairie était en relation. Ce dernier, né le 26 juillet 1945 à Villeneuve la Garenne (Hauts-de-Seine), est décédé le 08 juillet 2013 à Louvres (Val-d'Oise) et la donation n'a pas été actée.

Au vu des renseignements transmis par le Service de la Publicité Foncière, aucune attestation n'a été publiée pour les biens de Kerpert et la SCI n'apparaît plus au registre du Commerce et des Sociétés.

Des recherches sont en cours pour identifier les autres titulaires éventuels de droits, mais il peut être considéré que ces actifs relèvent vraisemblablement du régime applicable aux biens présumés sans maître (L. 1123-1, al. 2 et L 1123-3 du CGPPP).

La parcelle D 1704 située au bourg pourrait également relever de ce régime et M. le Maire fait observer au conseil que d'autres actifs immobiliers situés sur la commune de Plouisy dépendent également de ce compte inscrit au nom de M. PEPWORTH (Au vu des renseignements communiqués par le SPF, des hypothèques légales ont été inscrites par le Trésor Public). M. le Maire de Plouisy en a été informé et les procédures pourraient être conduites conjointement.

Les parcelles ZE 57, 59 et 67 dépendent de comptes qui sont susceptibles d'être rattachés à

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 022-212200927-20251217-20251206BV-DE

des successions non réclamées et ces biens pourraient être des propriétés communales de plein droit en application des articles L. 1123-1, al.1er du CGPPP et 713 du Code civil. Les renseignements communiqués par le SPF font ressortir que les dernières formalités publiées pour les parcelles ZE 57 et ZE 59 sont les PV de remembrement de 1983. Pour la parcelle ZE 67 il n'y a plus rien au SPF.

Pour ces dossiers, l'enquête doit être poursuivie afin de vérifier que les conditions d'application des textes sont réunies, (établissement des dates et lieux de décès, absence de déclaration de vacance de succession, non-paiement des taxes foncières ou règlement par un tiers, existence éventuelle d'une possession utile au profit d'un tiers…

Enjeux relatifs aux procédures de mobilisation foncière

Il s'agit de mobiliser des biens abandonnés dont le défaut d'entretien et l'état de délabrement causent préjudice aux tiers et riverains. Cette situation retentit par ailleurs sur l'image de la commune et porte atteinte à son attractivité.

D'autre part, ces immeubles sont en partie bâtis, ce qui a de l'importance en référence aux exigences de sobriété foncières issues de la loi Climat Résilience.

La densification des centralités s'impose aujourd'hui et l'utilisation des surfaces artificialisées concourt à cet objectif. Les surfaces constructibles sont désormais à mobiliser en priorité dans les espaces urbains densifiables.

M. Le maire informe le conseil sur les principales procédures susceptibles d'être appliquées aux biens abandonnés par leur propriétaire.

Les successions vacantes et en déshérence (code civil articles 809 à 810-12 et Code de Procédure Civile)

- Si le bien dépend d'une succession paralysée ou pour laquelle aucun successible ne se présente (4 à 6 mois après le décès), la succession peut faire l'objet d'une déclaration de vacance, soit par requête auprès du Procureur de la République (par tout intéressé) ou adressée au Président du Tribunal Judicaire (par avocat ou notaire) en vue de faire nommer le service de Domaines comme curateur de la succession pour la gérer. S'il n'y a pas d'héritiers ou si la succession est abandonnée, elle peut alors être considérée comme en déshérence et l'Etat peut demander à être envoyé en possession au Tribunal Judiciaire.

Les biens sans maître (articles 713 du Code civil et L. 1123-1 à L. 1123-3 et L. 2222-20 du Code général de la propriété des personnes publiques CG3P)

- Si le bien abandonné dépend d'une succession pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, passé l'écoulement du délai d'option qui est de 10 ou 30 ans suivant que la succession a été ouverte avant ou après le 1" janvier 2007, la commune peut alors constater sa propriété de plein droit (depuis 2004) par délibération, en observant que le délai de 10 ans déclenchant la propriété communale ne s'applique que dans certaines zones du territoire, dont les ZRR (loi 3DS de février 2022).

- Si le propriétaire n'est pas connu ou a disparu et que les taxes foncières afférentes au bien n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans ou l'ont été par un tiers, l'article L.1223-1 n°2 du CG3P permet d'envisager une acquisition communale au terme de la procédure décrite

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 022-212200927-20251217-20251206BV-DE

à l'article 1123-3 du CG3P, procédure simplifiée par la loi 3 DS. (Note : la définition de la notion de propriétaire connu pose cependant problème en doctrine et dans la pratique)

La mise en sécurité des immeubles

La loi fait peser sur le maire, la présidence de l'EPCI et l'Etat une responsabilité en matière de mise en sécurité ou en cas de péril grave et imminent ou encore d'insalubrité.

Ces prérogatives relèvent pour les collectivités de la police administrative spéciale des édifices menaçant ruine (une des composantes de la police spéciale de l'habitat) ou de la police administrative générale du maire (intervention en cas de menace à la sécurité publique sur son territoire) ou encore de l'ARS en cas d'insalubrité.

- La procédure de mise en sécurité peut déboucher sur une procédure d'expropriation simplifiée, dite Vivien, cette police administrative suit la compétence habitat généralement transférée à l'EPCI et ces pouvoirs ne peuvent être exercés directement par le maire. Quant à ses pouvoirs de police générale, ils ne peuvent fonder une expropriation.

Les abandons manifestes de parcelles

L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste relève en revanche de la compétence de la commune et est organisée par les articles L. 2243-1 à L. 2243-1 du Code général des collectivités territoriales.

Cette procédure qui passe par une phase administrative ne permet pas directement à la commune de devenir propriétaire du bien. Elle doit être complétée par une procédure d'expropriation simplifiée passant par la déclaration d'utilité publique du projet (DUP). La simplification porte essentiellement sur l'absence d'enquête publique et la délivrance jointe de l'arrêté de cessibilité. Cette procédure d'expropriation se déroule en deux temps : tout d'abord il faut saisir le Préfet d'une demande de DUP du projet communal. Après instruction, le Préfet peut la prononcer par arrêté en déclarant les parcelles cessibles, avec possibilité de recours devant la juridiction administrative, puis en appel et cassation. Ensuite, si cette étape est franchie avec succès, il faut saisir le juge de l'expropriation par voie de requête afin d'obtenir une ordonnance d'expropriation. Ce magistrat dépend de l'ordre judicaire, garant du respect de la propriété privée. Son ordonnance peut faire l'objet d'une opposition, ce qui ouvre une procédure contradictoire et débouche sur un jugement, avec possibles recours en appel et cassation.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 6 voix POUR,

AUTORISE M. le Maire à engager concrètement les procédures adaptées à chaque situation

AUTORISE M. le maire à signer tous les documents nécessaires.

Fait à KERPERT, le 17/12/2025

Le maire de la commune Bruno TALOC

