

## TABLEAU COMPARATIF

Dispositions en vigueur	Texte de la proposition de loi	Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture
—	—	—	—
	<b>Proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer</b>	<b>Proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer</b>	<b>Proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer</b>
		<b>TITRE I<sup>ER</sup></b> <b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX COLLECTIVITÉS RÉGIES PAR L'ARTICLE 73 DE LA CONSTITUTION ET À SAINT-PIERRE ET MIQUELON</b> <i>(Division et intitulé nouveaux)</i>	<b>TITRE I<sup>ER</sup></b> <i>(Division et intitulé supprimés)</i> Amdt COM-1
	<b>Article 1<sup>er</sup></b> I. – Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, pour toute succession ouverte depuis plus de cinq ans, les indivisaires titulaires de plus de la moitié en pleine propriété des droits indivis peuvent vendre les biens immobiliers indivis situés sur le territoire d'outre-mer ou faire procéder au partage desdits biens selon les modalités prévues à l'article 3.	<b>Article 1<sup>er</sup></b> I. – Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et dans la collectivité de Saint-Pierre-et-Miquelon, pour toute succession ouverte depuis plus de cinq ans, le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié en pleine propriété des droits indivis peuvent vendre, par l'intermédiaire d'un notaire choisi par eux, les biens immobiliers indivis situés sur le territoire desdites collectivités ou faire procéder au partage desdits biens selon les modalités prévues au présent titre.	<b>Article 1<sup>er</sup></b> I. – Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et dans les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon, pour toute succession ouverte depuis plus de dix ans, le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié en pleine propriété des droits indivis peuvent procéder, devant le notaire de leur choix, à la vente ou au partage des biens immobiliers indivis situés sur le territoire desdites collectivités, selon les modalités prévues à l'article 2 de la présente loi.
			<b>Amdts COM-2, COM-3, COM-5</b>

①

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

II. – Nul acte de vente ou de partage ne peut être dressé suivant la procédure prévue au I :

1° en ce qui concerne le local d'habitation dans lequel réside le conjoint survivant du défunt, jusqu'à ce que celui-ci ait quitté les lieux ;

2° si le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, jusqu'à la majorité du plus jeune d'entre eux ;

3° si l'un des indivisaires est un incapable majeur.

III. – Le présent article s'applique aux projets de vente ou de partage notifiés dans les conditions de l'article 2 avant le 31 décembre 2028.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

II. – (*Alinéa sans modification*)

1° En ce qui concerne le local d'habitation dans lequel réside le conjoint survivant ~~du défunt~~ ;

2° Si l'un des indivisaires est ~~un~~ mineur, sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille ;

3° Si l'un des indivisaires est un majeur protégé, sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille ;

4° (*nouveau*) Si l'un des indivisaires est présumé absent, sauf autorisation du juge des tutelles dans les conditions prévues à l'article 116 du code civil.

III. – Le présent article s'applique aux projets de vente ou de partage notifiés dans les conditions prévues à l'article 2 de la présente loi avant le 31 décembre 2028.

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

II. – Nul acte de vente ou de partage ne peut être dressé suivant la procédure prévue au I :

1° En ce qui concerne le local d'habitation dans lequel réside le conjoint survivant ;

2° Si l'un des indivisaires est mineur, sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille ;

**Amdt COM-5**

3° Si l'un des indivisaires est un majeur protégé, sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille ;

4° Si l'un des indivisaires est présumé absent, sauf autorisation du juge des tutelles dans les conditions prévues à l'article 116 du code civil.

II bis (nouveau). – Le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis peuvent effectuer les actes prévus aux 1° à 4° de l'article 815-3 du code civil.

III. – Le présent article s'applique aux projets de vente ou de partage notifiés dans les conditions prévues à l'article 2 de la présente loi et aux actes effectués en application du II bis du présent article avant le 31 décembre 2028.

**Amdt COM-4**

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

## Dispositions en vigueur

## Texte de la proposition de loi

## Article 2

Le notaire choisi pour effectuer la vente ou établir le partage dans les conditions de l'article 1<sup>er</sup> en notifie le projet par acte extrajudiciaire à tous les indivisaires dont le domicile est connu et situé en France. Si un ou plusieurs indivisaires n'ont pas de domicile connu, la notification se fera par la publication dans un journal d'annonce légale au lieu de situation du bien.

La notification fait état de l'identité des indivisaires à l'initiative de la vente ou du partage, de leur quote-part d'indivision, de l'identité et des quotes-parts des indivisaires non représentés à l'opération, des coordonnées du notaire choisi pour effectuer la vente ou établir le partage du bien, de la désignation du bien, de son prix de vente et de l'indication de sa valeur au moyen d'au moins deux avis de valeur établis par des professionnels de l'immobilier, de la répartition du prix de vente ou des allotissements prévus entre chacun des indivisaires.

La notification vaut mise en demeure de manifester, dans les trois mois suivant la signification, son opposition à la vente ou au partage dans les conditions prévues à l'article 4. Elle fait également courir le droit de préemption des indivisaires.

## Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

## Article 2

Le notaire choisi pour ~~effectuer la~~ vente ou ~~établir le~~ partage dans les conditions prévues à l'article 1<sup>er</sup> en notifie le projet par acte extrajudiciaire à tous les indivisaires et procède à la publication dans un journal d'annonces légales au lieu de situation du bien ainsi que par voie d'affichage et sur un site internet.

La notification fait état de l'identité du ou des indivisaires à l'initiative de la vente ou du partage, de leur quote-part d'indivision, de l'identité et des quotes-parts des indivisaires non représentés à l'opération, des coordonnées du notaire choisi ~~pour effectuer la~~ ~~vente ou établir le partage~~ ~~du bien~~, de la désignation du bien, du prix de vente et de l'indication de la valeur de ce bien au moyen d'au moins deux ~~avis de valeur~~ établis ~~par~~ des professionnels ~~de~~ l'immobilier ainsi que de la répartition du prix de vente ou des allotissements prévus entre chacun des indivisaires.

La notification ~~vaut~~ ~~mise en demeure de~~ ~~manifester, dans les~~ ~~trois mois~~ ~~suyvant la~~ ~~signification, l'opposition à~~ la ~~vente ou au partage dans~~ ~~les conditions prévues à~~ l'article 3.

## Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

## Article 2

Le notaire choisi pour établir l'acte de vente ou de partage dans les conditions prévues à l'article 1<sup>er</sup> en notifie le projet par acte extrajudiciaire à tous les indivisaires et procède à sa publication dans un journal d'annonces légales au lieu de situation du bien ainsi que par voie d'affichage et sur un site internet.

La notification fait état de l'identité du ou des indivisaires à l'initiative de la vente ou du partage, de leur quote-part d'indivision, de l'identité et des quotes-parts des indivisaires non représentés à l'opération, des coordonnées du notaire choisi, de la désignation du bien, du prix de vente et de l'indication de la valeur de ce bien au moyen du recueil de l'avis d'au moins deux professionnels qualifiés ainsi que de la répartition du prix de vente ou des allotissements prévus entre chacun des indivisaires.

## Amdt COM-7

La notification fait également état, le cas échéant, d'un projet de cession du bien, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, du prix et des conditions de la cession projetée ainsi que des nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai de trois mois qui suit cette notification, faire connaître son opposition à la vente ou

①

②

③

④

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

À défaut d'opposition, les indivisaires sont ~~présumés consentir à la vente ou au partage.~~

(Alinéa *sans modification*)

Si un ou plusieurs indivisaires s'opposent à l'aliénation ou au partage du bien indivis dans un délai de trois mois à compter de la ~~signification~~, le notaire le constate par procès-verbal.

En cas de procès-verbal constatant une opposition, le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis saisissent le tribunal de grande instance afin d'être autorisés à passer l'acte de vente ou de partage. Le tribunal autorise cette aliénation ou ce partage si l'acte ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

L'aliénation ou le partage effectué dans les

au partage.

En cas de projet de cession à une personne étrangère à l'indivision, il peut également, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître aux indivisaires à l'initiative de la vente, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions de la cession projetée. Ce droit de préemption s'exerce dans les conditions prévues aux trois derniers alinéas de l'article 815-14 du code civil.

**Amdt COM-6**

À défaut d'opposition, la vente ou le partage est opposable aux indivisaires qui ne sont pas à l'initiative du projet.

**Amdt COM-8**

Si un ou plusieurs indivisaires s'opposent à l'aliénation ou au partage du bien indivis dans un délai de trois mois à compter de la notification, le notaire le constate par procès-verbal.

**Amdt COM-7**

En cas de procès-verbal constatant une opposition, le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis saisissent le tribunal de grande instance afin d'être autorisés à passer l'acte de vente ou de partage. Le tribunal autorise cette aliénation ou ce partage si l'acte ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

L'aliénation ou le partage effectué dans les

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition de loi**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture**

**Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture**

conditions fixées par l'autorisation du tribunal est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner ou de partager le bien du ou des indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis ne lui avait pas été ~~signifiée~~ selon les modalités prévues ~~au deuxième alinéa~~ du présent article.

conditions fixées par l'autorisation du tribunal est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner ou de partager le bien du ou des indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis ne lui avait pas été notifiée selon les modalités prévues aux trois premiers alinéas du présent article.

**Amdts COM-6,  
COM-7**

**Article 2 bis (nouveau)**

I. – Le D du V de la section II du chapitre premier du titre IV de la première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans l'intitulé, le mot : « Mayotte » est remplacé par les mots : « Collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon » ;

2° À l'article 750 bis C, la date : « 2025 » est remplacée par la date : « 2028 » et les mots : « à Mayotte » sont remplacés par les mots : « dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, dans les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon ».

II. – La perte des recettes résultant pour l'État du I du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du

**Code général des impôts**

D : Mayotte-Régime temporaire

*Art. 750 bis C. – Les actes de partage de succession et les licitations de biens héréditaires répondant aux conditions prévues au II de l'article 750, établis entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2025, sont exonérés du droit de 2,50 % à hauteur de la valeur des immeubles situés à Mayotte.*

①

②

③

④

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Article 3

~~Tout indivisaire opposé à une vente ou à un partage dans les conditions de l'article 1<sup>er</sup> saisit le tribunal de grande instance dans le délai prévu à l'article 2. Il met dans la cause l'ensemble des indivisaires. Lorsque l'opposition concerne le partage du bien, les règles prévues à la sous-section 3 de la section 1 du chapitre VIII du titre I<sup>er</sup> du livre III du code civil sont applicables.~~

Article 4

~~À défaut de saisine du tribunal, est remise aux indivisaires la part leur revenant, telle qu'indiquée dans le projet notifié aux indivisaires mentionné à l'article 2, qu'ils aient expressément ou tacitement consenti à la vente ou au partage. Lorsque l'opération est celle d'un partage les règles prévues à la section 4 du chapitre VIII du titre I<sup>er</sup> du livre III du code civil sont applicables.~~

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Articles 3 et 4  
(Supprimés)

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS**  
**RELATIVES À LA**  
**POLYNÉSIE**  
**FRANÇAISE**  
(Division et intitulé nouveaux)

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

code général des impôts.

Amdt COM-9

Articles 3 et 4  
(Suppression maintenue)

**TITRE II**  
(Division et intitulé supprimés)  
Amdt COM-10

Article 5 A (nouveau)  
Pour l'application en Polynésie française de l'article 827 du code civil, le partage judiciaire se fait par souche, lorsqu'il ne peut pas s'opérer par tête.

Dispositions en vigueur

Texte de la proposition de loi

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par la commission du Sénat en première lecture

Le tribunal autorise ce partage s'il ne porte pas une atteinte excessive aux droits des indivisaires.

**Amdt COM-13**  
rect.

**Article 5 (nouveau)**

Pour l'application en Polynésie française du 1° de l'article 831-2 du code civil, l'attribution préférentielle peut également être admise, ~~sous l'appréciation et le contrôle du tribunal~~, si le demandeur à ~~ladite attribution~~ démontre qu'il ~~avait sa résidence~~ sur la propriété par ~~une possession~~ continue, paisible et publique depuis ~~un délai~~ de dix ans ~~antérieurement~~ à l'introduction de la demande ~~en~~ partage ~~judiciaire~~.

**Article 6 (nouveau)**

En Polynésie française, par dérogation au premier alinéa de l'article 887-1 du code civil, lorsque l'omission d'un héritier résulte de la simple ignorance ou de l'erreur, si le partage judiciaire a déjà été transcrit ou exécuté par l'entrée en possession des lots, l'héritier omis ne peut solliciter qu'à recevoir sa part soit en nature, soit en valeur, sans annulation du partage. En cas de désaccord entre les parties, le tribunal tranche.

**Article 5**

Pour l'application en Polynésie française, dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et dans les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon du 1° de l'article 831-2 du code civil, l'attribution préférentielle peut également être admise si le demandeur démontre qu'il réside sur la propriété de manière continue, paisible et publique depuis plus de dix ans au moment de l'introduction de la demande de partage en justice.

**Amdt COM-11**

**Article 6**

En Polynésie française, dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et dans les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon, par dérogation au premier alinéa de l'article 887-1 du code civil, lorsque l'omission d'un héritier résulte de la simple ignorance ou de l'erreur, si le partage judiciaire a déjà été transcrit ou exécuté par l'entrée en possession des lots, l'héritier omis ne peut solliciter qu'à recevoir sa part soit en nature, soit en valeur, sans annulation du partage. En cas de désaccord entre les parties,

**Dispositions en vigueur**

**Texte de la proposition  
de loi**

**Texte adopté par  
l'Assemblée nationale  
en première lecture**

**Texte adopté par la  
commission du Sénat en  
première lecture**

le tribunal tranche.

**Amdt COM-12**