

N° 450  
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2025-2026

Enregistré à la Présidence du Sénat le 5 mars 2026

PROPOSITION DE LOI

*visant à résoudre le fléau des désordres fonciers outre-mer,*

PRÉSENTÉE

Par M. Victorin LUREL,

Sénateur

*(Envoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel,  
du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle  
d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Alors que l'accès au logement dans les départements et régions d'outre-mer et dans les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon se heurte au manque cruel de foncier, la présente proposition de loi vise à permettre à leurs populations de partir à la reconquête foncière de leur territoire par un renforcement et une simplification des outils juridiques et des leviers fiscaux permettant de régler les désordres fonciers qui fracturent les familles, empêchent le développement d'une politique du logement efficace et entravent le développement et l'attractivité des territoires.

Ces désordres prégnants ont en effet un quadruple effet cumulatif pour les particuliers et les collectivités territoriales : ils stérilisent le foncier, ils empêchent la valorisation économique des biens, ils freinent le développement économique et ils perpétuent la dégradation des habitats.

Ces désordres fonciers touchent avant tout les particuliers, à travers, notamment, les fléaux de l'indivision successorale et des occupations précaires.

Ces désordres fonciers affectent également les collectivités territoriales, à travers les phénomènes courants d'occupations irrégulières des domaines publics et privés et de multiplication de biens dits « vacants et sans maître » ou « en état manifeste d'abandon », qui contribuent à la perte d'attractivité et à la dévitalisation des centres-bourgs.

Enfin, si les situations diffèrent selon les territoires, ces désordres fonciers peuvent également concerner les terres agricoles laissées en friche : une rétention et une fixation foncières qui ont des conséquences inflationnistes sur le prix du foncier et sur les opérations d'aménagement des territoires.

Conscients de l'importance de ces désordres aux conséquences économiques, sociales, environnementales, patrimoniales et familiales dramatiques, les pouvoirs publics ont mis en place divers outils juridiques et des aides fiscales ou économiques pour contribuer à leur résolution.

Pour les personnes privées confrontées à des problèmes de successions, divers instruments existent et continuent de faire l'objet d'améliorations régulières : des mécanismes de sorties individuelles de succession (cession de biens indivis, licitation à la majorité des deux tiers), le partage ou la vente à l'amiable ou judiciaire des biens indivis, le régime spécifique de sortie de l'indivision simplifié issu de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, portée par M. Serge Letchimy, et amélioré par la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, la nouvelle procédure du partage judiciaire par souche, la procédure de la prescription acquisitive, la convention d'indivision ou encore les titremens *via* un groupement d'intérêt public (GIP) ou un opérateur public foncier issus de l'article 35 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, modifié en 2022.

De la même manière, les collectivités publiques disposent d'un arsenal d'outils permettant, directement ou indirectement, de traiter les désordres fonciers identifiés sur le territoire : les procédures d'acquisitions de biens en état d'abandon manifeste, de biens vacants et sans maître ou de biens issus d'une succession en déshérence, la procédure du bail à réhabilitation, l'expropriation ou encore la procédure spécifique outre-mer de résorption de l'habitat spontané.

Pour les terres agricoles, il existe également plusieurs dispositifs comme la prescription acquisitive, le droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), les procédures spécifiques de mise en valeur des terres incultes ou le bail à ferme et enfin l'éventuelle création de zones agricoles protégées (ZAP), de périmètres de protection des espaces agricoles et naturels (PAEN) ou de groupements fonciers agricoles (GFA).

Enfin, en parallèle – voire en complément – de ces outils, les pouvoirs publics ont mis en place des dispositifs fiscaux ou financiers pour encourager la résorption de ces problèmes fonciers : les exonérations du paiement du droit d'enregistrement ou de publicité foncière de 2,5 % (loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 précitée), la décote sur les prix de cession dans la zone des cinquante pas géométriques ainsi que les aides ou les subventions, telles que celles servies par le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM), par la Ligne Budgétaire unique (LBU), par le GIP-Indivision (créé en Martinique) ou par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Malgré ces dispositifs et le volontarisme des acteurs locaux pour sortir de ces désordres fonciers et malgré la multiplication des rapports d'inspection ou parlementaires sur le sujet<sup>1</sup>, la problématique foncière persiste et nécessite encore de nombreuses modifications législatives.

Pour la première fois depuis que les pouvoirs publics se sont emparés de ce sujet singulièrement problématique outre-mer, le rapport du 30 juin 2025 issu de la mission d'État confiée à M. Marc Vizy, administrateur de l'État, offre au législateur un panel complet, actualisé et argumenté de préconisations légistiques recensées dans les rapports divers ou issues des rencontres de terrain pour renforcer et simplifier les outils juridiques et les leviers fiscaux favorisant la résolution des désordres fonciers outre-mer. Un rapport rigoureux, précieux et, espérons-le, utile pour les outre-mer.

Pour une large part, cette proposition de loi s'inspire de ce travail remarquable et des amendements proposés par l'auteur du présent texte au cours de ses mandats sénatoriaux depuis 2017.

**L'article 1<sup>er</sup> de la présente proposition de loi vise à parfaire la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 précitée, selon les propositions du rapport dit « Vizy » et des recommandations émises dans les rapports parlementaires et les rencontres organisées localement en Martinique.**

Ainsi, le 1<sup>o</sup>, proposé à de multiples reprises au Sénat par voie d'amendements, repris dans les conclusions de l'atelier n° 3 de la Conférence élargie sur le foncier (CEF) et par la recommandation n° 8 du rapport conjoint de la délégation sénatoriale aux outre-mer et de Interco' Outre-mer n° 206 du 16 décembre 2024, vise à élargir le champ des successions pouvant être réglées par la loi sur l'indivision successorale de 2018, en portant de dix à cinq ans le délai d'ouverture des successions pouvant bénéficier du dispositif de procédure simplifiée facilitant la sortie de l'indivision successorale. Pour rappel, ce délai figurait dans la version initiale de la proposition de loi mais a été réduit en raison d'une supposée

---

<sup>1</sup> - Les agricultures d'outre-mer : des réformes ambitieuses pour un secteur d'avenir (Délégation aux outre-mer de l'Assemblée nationale, n° 1510, 6 novembre 2013) ;

- Une sécurisation du lien à la terre respectueuse des identités foncières : 30 propositions au service du développement des territoires (Délégation sénatoriale aux outre-mer, n° 721, 23 juin 2016) ;

- Les conflits d'usage et la planification foncière dans les outre-mer (Délégation sénatoriale aux outre-mer, n° 616, 6 juillet 2017) ;

- Reconstruire la politique du logement outre-mer (Délégation sénatoriale aux outre-mer, n° 728, 1<sup>er</sup> juillet 2021) ;

- L'enjeu foncier en Outre-mer (Interco' Outre-mer, décembre 2022) ;

- Foncier agricole outre-mer : une reconquête nécessaire pour la souveraineté alimentaire (Délégation sénatoriale aux outre-mer, n° 799, 28 juin 2023) ;

- Foncier outre-mer : relever ensemble les défis (Délégation sénatoriale aux outre-mer, n° 206, 16 décembre 2024, avec Interco' Outre-mer)

réticence des notaires à l'appliquer et par souci de maintenir pour les héritiers la possibilité d'exercer pleinement leurs droits. L'appropriation de ce dispositif étant désormais acquise et limitée dans le temps (2038), ce raccourcissement de délai nous paraît justifié et pleinement sécurisé.

**Le 2°** propose diverses modifications rédactionnelles de l'article 2 de la loi sur l'indivision successorale de 2018, qui sont issues du rapport de la délégation sénatoriale aux outre-mer et d'Interco' Outre-mer n° 206 du 16 décembre 2024. Ce rapport a considéré comme trop contraignante la rédaction en vigueur, qui permet une notification par le notaire du projet d'acte de vente ou de partage à tous les indivisaires qui ne sont pas à l'initiative du projet : en effet, certains indivisaires qui ne sont pas à l'origine du projet peuvent toutefois l'avoir signé ensuite chez le notaire. Ces modifications permettent également de tenir compte du fait que certains indivisaires peuvent être représentés par un mandataire. C'est l'objet du **a du 2°**.

En outre, considérant que l'article 2 de la loi sur l'indivision successorale de 2018 prévoit que c'est au notaire de constater par procès-verbal les oppositions à l'aliénation ou au partage, le **b du 2°** propose de préciser les formalités de l'opposition au projet d'acte, en permettant que ces oppositions lui soient adressées par lettre recommandée.

Enfin, dans le souci d'accélérer les régularisations et conformément aux préconisations émises dans les rapports précités, les **c, d et e du 2°** proposent qu'en cas d'opposition à la vente ou au partage puisse être déclenchée la procédure accélérée au fond prévue à l'article 481-1 de code de procédure civile.

Inspirés de la recommandation n° 10 du rapport de la délégation sénatoriale aux outre-mer n° 799 du 28 juin 2023, **les deuxième et troisième alinéas du 3°** proposent l'insertion d'un article additionnel au sein de la loi sur l'indivision successorale de 2018, pour renforcer les mesures de publicité des projets d'actes de vente ou de partage en créant une plateforme numérique alimentée par les notaires et gérée par la chambre notariale.

Par ailleurs, alors que la méconnaissance de l'ampleur de la succession constitue fréquemment l'obstacle principal dans le règlement des successions outre-mer, **le quatrième alinéa du 3°** vise à insérer un nouvel article affirmant que seuls les indivisaires dont l'existence ne peut être légitimement ignorée ou qui peuvent être identifiés sans diligences manifestement disproportionnées sont pris en compte dans le calcul des seuils prévus par la loi sur l'indivision successorale de 2018 : cette précision permettra aux notaires d'appliquer pleinement la loi, y compris lorsque leurs

recherches ne leur ont pas permis d'identifier avec certitude l'intégralité des héritiers.

Enfin, **le dernier alinéa du 3°** prévoit également la création d'un nouvel article inspiré des conclusions de l'atelier n° 3 de la CEF, permettant non seulement des ventes judiciaires par licitation mais aussi de « gré à gré » à des tiers identifiés. Par ailleurs, pour assouplir encore la procédure, il est proposé de recourir à la procédure accélérée au fond, en la confiant au président du tribunal judiciaire.

**Le 4°** vise à compléter l'article 6 de la loi sur l'indivision successorale de 2018, qui prévoit la nomination par chaque EPCI d'un référent chargé du recensement des propriétés en indivision. En l'espèce, il propose, d'une part, que le référent désigné appuie les communes dans la mise en œuvre d'aides financières auprès des usagers et, d'autre part, qu'un référent « régularisation foncière » soit créé dans chaque commune afin que celles-ci bénéficient d'une ressource technique maîtrisant les différentes procédures pour résoudre les désordres fonciers.

**L'article 2 de la présente proposition de loi apporte de multiples modifications, dérogations ou adaptations au droit en vigueur – notamment au code civil – et parfois limitées dans le temps à la borne fixée par la loi sur l'indivision successorale de 2018 (à savoir 2038) pour faciliter le règlement des successions, accélérer et simplifier les procédures mais également apporter des solutions aux désordres fonciers affectant les collectivités publiques résultant notamment des abandons de biens.**

Ainsi, considérant que la prescription de l'option successorale par dix ans, prévue à l'article 780 du code civil, a manifestement peu d'effet outre-mer et qu'il s'avère difficile de prouver que l'héritier mis en cause était bien au courant du décès du défunt, **le 1°** propose que le dernier alinéa de l'article 780 du code civil ne s'applique pas dans les collectivités d'outre-mer concernées pour les successions ouvertes entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 décembre 2028.

**Son 2°** propose de raccourcir, de dix à cinq ans, le délai permettant un jugement déclaratif d'absence afin d'accélérer le règlement de certaines successions dont les héritiers ne donnent plus signe de vie.

**Son 3°** propose de revenir sur la condition d'unanimité des héritiers pour recourir à un mandataire pour l'administration d'une succession.

**Son 4°** répond à une problématique soulevée par le rapport n° 547 du 10 janvier 2018 du rapporteur pour la commission des lois de l'Assemblée

nationale de la proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale, qui rappelait que le président du tribunal de grande instance peut autoriser toutes mesures urgentes d'intérêt commun et permettre une vente s'il est démontré que le refus d'un indivisaire d'y procéder met en péril l'intérêt commun. Ce même rapport soulignait que la mise en péril de l'intérêt commun et l'urgence sont difficiles à soutenir pour le règlement d'une succession ouverte depuis des années. Le 4° propose donc d'assouplir la procédure outre-mer en permettant que la mise en péril de l'intérêt commun et l'urgence soient réputées acquises si la succession est ouverte depuis plus de 5 ans.

**Son 5°** propose d'empêcher un héritier taisant de bloquer une succession en donnant la possibilité au juge de désigner un mandataire représentant l'héritier taisant.

**Son 6°** est la traduction de la recommandation n° 1 du rapport de la délégation sénatoriale aux outre-mer n° 721 du 23 juin 2016, qui permet de clarifier les modalités de recours à l'expert pour évaluer les immeubles indivis afin de faciliter l'action du notaire et d'éviter l'intervention du juge.

**Son 7°** est la traduction de la recommandation n° 1 du rapport de la délégation sénatoriale aux outre-mer n° 721 du 23 juin 2016 qui propose de dresser une liste des personnes susceptibles de remplir la fonction de représentants des ayants droit défaillants. Par cet article, une liste pourrait ainsi être dressée au greffe du tribunal judiciaire et comprendre, par exemple, des avocats volontaires pour de telles missions.

**Son 8°** vise à étendre aux biens en indivision la procédure des baux à réhabilitation : selon le rapport dit « Vizy », cette mesure permettrait aux communes, aux aménageurs et aux bailleurs sociaux de traiter le phénomène dit des « dents creuses » qui gangrènent les centres-bourgs.

**Son 9°** vise à simplifier les procédures de gestion des biens indivis dans le cadre d'un bien concerné par une procédure d'abandon manifeste en permettant au maire de se substituer aux indivisaires pour prendre les mesures de conservation (article 815-2 du code civil) et les actes de gestion (article 815-3 du même code), dès que la parcelle concernée a été déclarée en état d'abandon par le conseil municipal (articles L. 2243-1 à L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales).

**Son 10°** renforce le pouvoir des notaires pour régler les indivisions bloquées quand les biens sont concernés par une procédure d'abandon manifeste en leur donnant la possibilité de procéder à la vente de la parcelle concernée à la demande d'un seul des coindivisaires, dès lors qu'elle a été déclarée en état d'abandon manifeste par le conseil municipal, à l'issue des

procédures prévues aux articles L. 2243-1 à L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales.

**Son 11°** propose d'encadrer le délai de réponse par la Caisse d'allocation familiale (CAF) et les caisses de retraite sur les aides récupérables comme l'allocation de solidarité aux personnes âgées (APA), la prestation de compensation du handicap (PCH) ou encore l'allocation aux adultes handicapés (AAH). Lorsqu'un bénéficiaire décède, le notaire chargé de la succession ou la famille doit informer rapidement la caisse de retraite ou la CAF, qui vérifie alors si l'aide versée est récupérable et l'organisme peut alors demander le remboursement en prélevant la somme sur la succession, avant le partage entre héritiers. Selon le rapport dit « Vizy », une des difficultés rencontrées par les notaires pour le règlement de certaines successions est le délai pris par la CAF ou les caisses de retraite pour indiquer si la personne décédée bénéficiait ou non de prestations remboursables à son décès : il préconise dès lors d'encadrer ces délais et de prévoir une extinction de la dette à défaut de réponse dans les délais prévus par les textes afin de permettre la poursuite du traitement du dossier par le notaire.

Considérant que des terres agricoles sont exploitées depuis de nombreuses années par un coïndivisaire avec la tolérance des autres coïndivisaires, **son 12°** propose enfin de régulariser cet état de fait en appliquant aux terres agricoles outre-mer la procédure de prescription acquisitive, en cas d'indivision, dès lors que les coïndivisaires successoraux ne s'y opposent pas pour tenir compte de la pratique de tolérance dans le cadre de successions partagées par simple accord verbal.

**L'article 3 de la présente proposition de loi propose diverses incitations fiscales permettant aux départements et régions d'outre-mer (DROM) de s'engager vers une résolution de leurs désordres fonciers.** Naturellement, les autres collectivités régies par l'article 74 de la Constitution, selon les compétences conférées par leur statut, pourront en cours d'examen de cette proposition de loi demander à bénéficier des mêmes dispositions.

Ainsi, compte tenu des difficultés financières des SAFER outre-mer et de l'importance de leur rôle dans la lutte contre les terres agricoles laissées en friche, **le 1° du I** propose de leur redonner les moyens d'assurer leurs missions, en créant une redevance à leur profit par un prélèvement de 1 % sur le montant des transactions notifiées, collecté directement par les notaires.

**Son 2° du I** traduit la proposition n° 8 du rapport de la délégation aux outre-mer de l'Assemblée nationale n° 1510 du 6 novembre 2013 en

adaptant le contrat de fiducie aux exploitations agricoles ultramarines afin d'éviter que ces exploitations ne disparaissent faute de préparation de la transmission du vivant du chef d'exploitation.

**Son 3° du I** propose d'exonérer de paiement des droits de mutation les renonciations à la soulte par un copartageant en créant un mécanisme de cantonnement.

**Son 4° du I**, déjà présenté par amendement au Sénat, propose l'exonération temporaire du droit de partage de 2,5 % jusqu'au 31 décembre 2038. Cela permettrait d'apporter une réponse aux situations de blocage lié aux difficultés financières rencontrées par les indivisaires et d'appliquer, en faveur des collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, les dérogations accordées à la Corse par la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété et encore plus récemment à Mayotte par la loi n° 2017-1775 du 28 décembre 2017 de finances rectificative pour 2017.

**Son 5° du I** vise à aider davantage fiscalement les sorties d'indivision, les prescriptions acquisitives et la vente de terres incultes pour leur remise en exploitation. Si la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 précitée a déjà permis de prolonger jusqu'en 2038 l'exonération du paiement du droit d'enregistrement ou de publicité foncière de 2,5 % pour les actes de partage de succession, il est ici proposé de réduire de moitié les taux des quatre premières tranches des droits de mutation pour les successions visées par la loi sur l'indivision successorale de 2018 et de réduire de moitié les taux des quatre premières tranches pour les donations entre vifs dans le cadre de la préparation d'une succession.

**Son 6° du I** vise à étendre aux DROM l'exonération des droits de succession telle que partiellement en vigueur en Corse depuis 2002 et reconduite jusqu'en 2028 par la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 précitée puis encore prolongée jusqu'en 2037 par la loi n° 2025-115 du 7 février 2025 visant à proroger la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 relative à l'assainissement cadastral et à la résorption du désordre de la propriété.

**Son 1° du II** vise, en matière de succession, à apporter une réponse à la double imposition des biens faisant l'objet d'un retour au donateur en cas de décès du donataire sans descendance. Le droit en vigueur conduit en effet à soumettre à une double imposition des biens ayant fait l'objet d'une donation entre vifs lorsque ceux-ci reviennent au donateur à la suite du décès du donataire sans descendance : ces biens sont taxés une première fois lors de la donation, puis une seconde fois au titre des droits de succession, alors

même que leur retour au donateur ne constitue pas un enrichissement, mais la simple restitution d'un patrimoine antérieurement transmis.

Cette situation résulte d'une divergence entre le droit civil, qui organise un mécanisme de retour patrimonial, et le droit fiscal, qui assimile ce retour à une nouvelle mutation à titre gratuit.

Ce 1° vise à rétablir l'équité fiscale en exonérant de droits de mutation ces situations, afin d'éviter une double imposition économiquement injustifiée.

**Son 2° du II**, enfin, reprend une proposition du rapport dit « Vizey », elle-même inspirée d'amendements déposés à de multiples reprises au Sénat en loi de finances, et vise à favoriser le recours aux prescriptions acquisitives en étendant à tous les **DROM** la disposition applicable à Mayotte, qui exonère de droits de mutation à titre gratuit pour les immeubles et droits immobiliers la première transmission postérieure à la reconstitution des titres de propriété y afférents, sous réserve que ces titres de propriété aient été constatés par un acte régulièrement transcrit ou publié.



## **Proposition de loi visant à résoudre le fléau des désordres fonciers outre-mer**

### **Article 1<sup>er</sup>**

- ① La loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer est ainsi modifiée :
- ② 1° Au I de l'article 1<sup>er</sup>, le mot : « dix » est remplacé par le mot : « cinq » ;
- ③ 2° L'article 2 est ainsi modifié :
- ④ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑤ – à la première phrase, les mots : « qui ne sont pas à l'initiative du projet » sont remplacés par les mots : « non signataires » ;
- ⑥ – à la fin de la seconde phrase, les mots : « qui sont à l'initiative du projet » sont remplacés par les mots : « signataires du projet ou à leur mandataire » ;
- ⑦ b) La première phrase du quatrième alinéa est complétée par les mots : « , par lettre recommandée au notaire ayant notifié le projet ou en se manifestant directement auprès de lui » ;
- ⑧ c) À la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « à l'initiative de la vente » sont remplacés par les mots : « signataires du projet » ;
- ⑨ d) À la fin du sixième alinéa, les mots : « qui ne sont pas à l'initiative du projet » sont remplacés par le mot : « signataires » ;
- ⑩ e) À la seconde phrase du huitième alinéa, le mot : « tribunal » est remplacé par les mots : « président du tribunal judiciaire statuant en procédure accélérée au fond » ;
- ⑪ 3° Après l'article 2-1, sont insérés des articles 2-2 à 2-4 ainsi rédigés :
- ⑫ « Art. 2-2. – 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, est créée une plateforme numérique centralisant les projets de vente ou de partage transmis par les notaires.
- ⑬ « Un décret fixe les modalités de gestion de cette plateforme par la chambre départementale ou interdépartementale des notaires compétente.

- ⑭ « Art. 2-3. – Pour le calcul de la quote-part indivise prévue aux articles 1 et 2 et pour la notification prévue au premier alinéa du même article 2, seuls sont pris en compte les indivisaires dont l'existence ne peut être légitimement ignorée ou qui peuvent être identifiés sans diligences manifestement disproportionnées.
- ⑮ « Art. 2-4. – Pour l'application de l'article 815-5-1 du code civil, 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, l'aliénation du bien indivis s'effectue par licitation ou de gré à gré et est autorisée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. » ;
- ⑯ 4° L'article 6 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑰ « Le référent appuie les communes ainsi que le groupement d'intérêt public ou l'opérateur public foncier prévu à l'article 35 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer dans la mise en œuvre d'un plan de résorption des désordres fonciers conclu par convention entre l'État, la collectivité et, le cas échéant, l'association des maires, notamment par la mise en œuvre d'aides financières auprès des usagers.
- ⑱ « Dans les collectivités mentionnées au premier alinéa du présent article, chaque commune désigne un référent pour la régularisation foncière, chargé de contribuer, avec le groupement ou l'opérateur, à la mise en œuvre du plan d'actions. Ce référent est choisi par le conseil municipal parmi les élus ou les fonctionnaires de la commune. »

## Article 2

- ① 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 :
- ② 1° Le dernier alinéa de l'article 780 du code civil ne s'applique pas aux successions ouvertes entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 31 décembre 2028 ;
- ③ 2° Les délais de dix et vingt ans prévus à l'article 122 du même code sont respectivement réduits à cinq et dix ans jusqu'au 31 décembre 2038 ;
- ④ 3° Pour l'application de l'article 813 dudit code et les successions ouvertes entre le 1<sup>er</sup> janvier 2026 et le 31 décembre 2038, les héritiers détenteurs de plus de la moitié des droits successoraux peuvent confier l'administration de la succession à l'un d'eux ou à un tiers ;

- ⑤ 4° Pour l'application, jusqu'au 31 décembre 2038, des articles 815-2 à 815-7-1 du même code, la mise en péril de l'intérêt commun et l'urgence sont réputées acquises, si la succession est ouverte depuis plus de cinq ans ;
- ⑥ 5° Pour l'application, jusqu'au 31 décembre 2038, de l'article 772 du même code, le juge peut désigner toute personne physique ou morale en qualité de mandataire pour représenter l'héritier réputé acceptant mais taisant aux opérations de gestion, de conservation et de liquidation de la succession ;
- ⑦ 6° Pour l'application, jusqu'au 31 décembre 2038, du dernier alinéa de l'article 1365 du code de procédure civile, la valeur des biens justifiant le recours à un expert est supérieure ou égale à 100 000 € et la condition de choix de l'expert peut être réalisée par les héritiers détenteurs de plus de la moitié des droits successoraux ;
- ⑧ 7° Pour l'application, jusqu'au 31 décembre 2038, du dernier alinéa de l'article 1367 du même code, le juge peut choisir le représentant de l'héritier défaillant dans une liste établie par le tribunal judiciaire et disponible en son greffe ;
- ⑨ 8° Pour l'application, jusqu'au 31 décembre 2038, des articles L. 252-1 à L. 252-6 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur peut être constitué par les détenteurs des droits sur un bien immobilier en indivision représentés par le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié en pleine propriété des droits indivis. Le bail à construction est alors passé devant le notaire de leur choix ;
- ⑩ 9° Pour l'application, jusqu'au 31 décembre 2038, des mesures que peut prendre un indivisaire pour la conservation d'un bien indivis au titre de l'article 815-2 du code civil, les actes que peuvent prendre le ou les indivisaires titulaires d'au moins la moitié des droits indivis au titre de l'article 815-3 du même code peuvent être pris par le maire de la commune dès lors que les procédures prévues aux articles L. 2243-1 à L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales ont été accomplies et que la parcelle concernée a été déclarée en état d'abandon manifeste ;
- ⑪ 10° Jusqu'au 31 décembre 2038, un indivisaire titulaire d'un droit indivis sur une parcelle déclarée en état d'abandon manifeste à l'issue de la procédure prévue aux mêmes articles L. 2243-1 à L. 2243-3 peut faire procéder par le notaire de son choix à la vente de cette parcelle et des immeubles sis sur ladite parcelle dans les conditions prévues à l'article 2 de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer ;

- ⑫ 11° L'organisme mentionné à l'article L. 815-7 du code de la sécurité sociale dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification du décès pour indiquer au notaire ou au représentant de la famille si la personne décédée était bénéficiaire d'une aide récupérable ;
- ⑬ 12° Jusqu'au 31 décembre 2038, par dérogation à l'article 2262 du code civil, l'exploitation d'une parcelle agricole dans le cadre d'une succession partagée par simple accord verbal peut fonder la possession et la prescription.

### Article 3

- ① I. – Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution :
- ② 1° Les opérations immobilières des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural mentionnées à l'article L. 142-2 du code rural et de la pêche maritime font l'objet d'une redevance de 1 % du montant de la transaction notifiée perçue par les notaires au moment de la transaction dont le produit est versé au budget de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ;
- ③ 2° Jusqu'au 31 décembre 2038, par dérogation au dernier alinéa de l'article 2030 du code civil, la partie du patrimoine fiduciaire constitué par les biens d'une exploitation agricole revient au bénéficiaire, s'il en a été disposé ainsi entre les parties, par accord exprès, lors de la constitution de la fiducie. Cette disposition n'est pas considérée comme génératrice d'une libéralité au sens de l'article 2013 du même code ;
- ④ 3° Jusqu'au 31 décembre 2038, la renonciation par un coindivisaire au versement d'une soulte due par un autre coindivisaire dans le cadre du règlement d'une succession n'est pas assimilée à une mutation à titre gratuit au sens de l'article 750 *ter* du code général des impôts et ni le renonçant, ni le bénéficiaire n'est soumis aux droits de mutation à titre gratuit ;
- ⑤ 4° Jusqu'au 31 décembre 2038, les actes de partage de succession et les licitations de biens héréditaires répondant aux conditions prévues au II de l'article 750 du même code, reçus dans les conditions de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, sont exonérés du droit de 2,5 % à hauteur de la valeur des biens situés sur le territoire des collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ;

- ⑥ 5° Pour l'application, jusqu'au 31 décembre 2038, de l'article 777 du code général des impôts aux successions visées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, ainsi qu'aux donations entre vifs dans le cadre de la préparation d'une succession :
- ⑦ a) La seconde colonne des tableaux I et II est ainsi modifiée :
- ⑧ – à la deuxième ligne, le nombre : « 5 » est remplacé par le nombre : « 2,5 » ;
- ⑨ – à la troisième ligne, le nombre : « 10 » est remplacé par le nombre : « 5 » ;
- ⑩ – à la quatrième ligne, le nombre : « 15 » est remplacé par le nombre : « 7,5 » ;
- ⑪ – à la cinquième ligne, le nombre : « 20 » est remplacé par le nombre : « 10 » ;
- ⑫ b) La seconde colonne du tableau III est ainsi modifiée :
- ⑬ – à la troisième ligne, le nombre : « 35 » est remplacé par le nombre : « 17,5 » ;
- ⑭ – à la quatrième ligne, le nombre : « 45 » est remplacé par le nombre : « 22,5 » ;
- ⑮ – à la cinquième ligne, le nombre : « 55 » est remplacé par le nombre : « 27,5 » ;
- ⑯ – à la dernière ligne, le nombre : « 60 » est remplacé par le nombre : « 30 » ;
- ⑰ 6° Toutes les successions ouvertes depuis plus de dix ans sur les immeubles et droits immobiliers sont exonérées de droits de mutation par décès.
- ⑱ Pour les successions ouvertes à compter du 31 décembre 2038, les immeubles et droits immobiliers situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution sont soumis aux droits de mutation par décès dans les conditions de droit commun.
- ⑲ Ces exonérations ne sont applicables aux immeubles et droits immobiliers pour lesquels le droit de propriété du défunt n'a pas été constaté antérieurement à son décès par un acte régulièrement transcrit ou publié qu'à la condition que les attestations notariées mentionnées au 3° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière relatives à ces biens soient publiées dans les vingt-quatre mois suivant le décès.

- ⑳ II. – Le titre IV de la première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifié :
- ㉑ 1° Après l'article 796, il est inséré un article 796 *bis* A ainsi rédigé :
- ㉒ « Art. 796 bis A. – I. – Sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit les biens ayant fait l'objet d'une donation entre vifs consentie par un ascendant à son descendant, lorsque ces biens reviennent au donateur en application :
- ㉓ « 1° Soit de l'exercice du droit de retour prévu à l'article 738-2 du code civil ;
- ㉔ « 2° Soit d'une clause de retour conventionnel stipulée dans l'acte de donation en application de l'article 951 du même code.
- ㉕ « II. – L'exonération s'applique à hauteur de la valeur des biens initialement transmis, sous réserve qu'ils soient identifiables en nature ou en valeur dans le patrimoine du défunt.
- ㉖ « III. – Le présent article s'applique sans préjudice des règles relatives au rapport fiscal des donations antérieures prévues à l'article 784 du présent code. » ;
- ㉗ 2° Le 14° *ter* de la section IX du chapitre IV est ainsi modifié :
- ㉘ a) À la fin de l'intitulé, les mots : « à Mayotte » sont remplacés par les mots : « dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution » ;
- ㉙ b) À l'article 1135 *ter*, les mots : « à Mayotte » sont remplacés par les mots : « dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution » et, à la fin, les mots : « 2018 et le 31 décembre 2028 » sont remplacés par les mots : « 2027 et le 31 décembre 2038 ».

#### Article 4

- ① I. – Les éventuelles conséquences financières résultant pour les collectivités territoriales de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.
- ② II. – Les éventuelles conséquences financières résultant pour l'État du I et de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.