N° 25

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2026-2027

3 novembre 2026

PROPOSITION DE LOI

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

Le Sénat a adopté, en première lecture,
la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Sénat : 450 rect. (2025-2026), **115** et **116** (2026-2027).

Article 1er

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° *(Supprimé)*

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 les mots : « non signataires » ;

⑩ *e)* L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

⑪ – à la première phrase, les mots : « tribunal judiciaire » sont remplacés par les mots : « président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond » ;

⑫ – à la seconde phrase, après le mot : « Le », sont insérés les mots : « président du » ;

⑬ 3° Après l'article 2-1, sont insérés des articles 2-2 à 2-4 ainsi rédigés :

⑭ « *Art. 2-2. – (Supprimé)*

⑮ « *Art. 2-3*. – Pour le calcul de la quote-part indivise prévue aux articles 1er 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. Tout indivisaire qui n'a pas pu être identifié peut exercer son droit d'opposition prévu au quatrième alinéa dudit article 2, dans un délai de trois mois qui suit la dernière mesure de publicité du projet de vente ou de partage.

⑯ « *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. » ;

⑰ 4° L'article 6 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

⑱ « Le référent appuie les communes ainsi que le groupement d'intérêt public ou l'opérateur public foncier prévus 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 d'actions de résorption des désordres fonciers conclu par convention entre l'État, la collectivité et, le cas échéant, l'association des maires de la collectivité concernée, notamment par la mise en œuvre d'aides financières auprès des usagers.

⑲ « 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 d'intérêt public ou l'opérateur public foncier, à la mise en œuvre du plan d'actions de résorption des désordres fonciers. 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° et 2° *(Supprimés)*

③ 3° Pour l'application de l'article 813 du code civil et les successions ouvertes entre le 1er 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. Le mandat est notifié à tous les indivisaires qui ne sont pas à l'initiative du projet 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. Le mandat n'embrasse que les actes d'administration ;

④ 4° Pour l'application, jusqu'au 31 décembre 2038, des articles 815-5 et 815-6 du code civil, la mise en péril de l'intérêt commun et l'urgence sont présumées, jusqu'à preuve contraire, si la succession est ouverte depuis plus de cinq ans ;

⑤ 5° à 7° *(Supprimés)*

⑥ 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 réhabilitation est alors conclu devant le notaire de leur choix. Le notaire choisi pour établir l'acte de bail en notifie le projet par acte extrajudiciaire aux indivisaires non signataires et le publie dans les conditions prévues à l'article 2 de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 précitée. Tout indivisaire peut faire connaître son opposition au bail dans les conditions prévues au même article 2 ;

⑦ 9° et 10° *(Supprimés)*

⑧ 11° Les organismes ou services mentionnés à l'article L. 815-7 du code de la sécurité sociale disposent 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 ;

⑨ 12° *(Supprimé)*

Article 3

① I. – *(Supprimé)*

② II. – Le livre premier du code général des impôts est ainsi modifié :

③ 1° A *(nouveau)* À l'article 750 *bis* C, le mot : « immeubles » est remplacé par le mot : « biens » ;

④ 1° *(Supprimé)*

⑤ 1° *bis (nouveau)* L'article 1043 B est ainsi modifié :

⑥ *a)* Le I est ainsi modifié :

⑦ – les mots : « le Département-Région de Mayotte » sont remplacés par les mots : « 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 » ;

⑧ – l'année : « 2028 » est remplacée par l'année : « 2038 » ;

⑨ *b)* À la fin du premier alinéa du II, les mots : « de Mayotte » sont remplacés par les mots : « , à Mayotte, et au service de la publicité foncière, pour les autres collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et pour les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon » ;

⑩ *c)* Le 2° du même II est ainsi modifié :

⑪ – les mots : « à Mayotte » sont supprimés ;

⑫ – après la seconde occurrence du mot : « ou », sont insérés les mots : « , pour Mayotte, » ;

⑬ – après la seconde occurrence du mot : « Mayotte », sont insérés les mots : « ou au service de la publicité foncière, pour les autres collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et pour les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon, » ;

⑭ 1° *ter (nouveau)* Après le 14° *bis* de la section IX du chapitre IV du titre IV de la première partie, il est inséré un 14° *bis* A ainsi rédigé :

⑮ « *14°* bis *A : Droits de succession. Exonération des immeubles et droits immobiliers situés 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*

⑯ « *Art. 1135* bis *A.* – I. – Sous réserve du II, et jusqu'au 31 décembre 2038, les successions ouvertes depuis plus de dix ans à la date de publication de la loi n° du visant à résoudre le fléau des désordres fonciers outre-mer sont exonérées de droits de mutation par décès sur les immeubles et droits immobiliers mentionnés au I de l'article 1er 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.

⑰ « II. – 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 la date de publication de la loi n° du visant à résoudre le fléau des désordres fonciers outre-mer. » ;

⑱ 2° Le 14° *ter* de la même section IX est ainsi modifié :

⑲ *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 et dans les collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon » ;

⑳ *b)* L'article 1135 *ter* est ainsi modifié :

㉑ – les mots : « à Mayotte » sont remplacés par les mots : « 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 » ;

㉒ – à la fin, l'année : « 2028 » est remplacée par l'année : « 2038 » ;

㉓ 3° *(nouveau)* Après le même 14° *ter*, sont insérés des 14° *quater* et 14° *quinquies* ainsi rédigés :

㉔ « *14°* quater *: Droits de mutation à titre gratuit. Exonération des biens recueillis par cantonnement 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*

㉕ « *Art. 1135* quater. – Sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit les biens recueillis en application du III de l'article 3 de la loi n° du visant à résoudre le fléau des désordres fonciers outre-mer, sous réserve que ces transmissions aient été constatées par un acte régulièrement transcrit ou publié entre la date de publication de la même loi n° du et le 31 décembre 2038.

㉖ « *14°* quinquies *: Droits de mutation à titre gratuit. Exonération des donations 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*

㉗ « *Art. 1135* quinquies. – I. – Sous réserve du II, jusqu'au 31 décembre 2038, les donations portant sur les immeubles et droits immobiliers situés 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 sont, à concurrence de la moitié de leur valeur, exonérées de droits de mutation, lorsque le montant de la part nette taxable, déterminé avant application du présent article, est inférieur aux montants mentionnés aux deuxième à cinquième lignes des tableaux I et II de l'article 777.

㉘ « II. – Ces exonérations ne sont applicables aux immeubles et droits immobiliers pour lesquels le droit de propriété du donateur n'a pas été constaté antérieurement à la donation par un acte régulièrement transcrit ou publié qu'à la condition que l'acte constatant ce droit soit publié dans les vingt-quatre mois suivant la date de publication de la loi n° du visant à résoudre le fléau des désordres fonciers outre-mer.

㉙ « III. – Le présent article s'applique sans préjudice de l'article 1135 *ter*. » ;

30 4° *(nouveau)* Le I de l'article 1388 *sexies* est ainsi modifié :

31 *a)* Au début du premier alinéa, les mots : « À Mayotte » sont remplacés par les mots : « 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 » ;

32 *b)* Au deuxième alinéa, l'année : « 2028 » est remplacée par l'année : « 2038 » ;

33 5° *(nouveau)* Le premier alinéa du I de l'article 1396 *bis* est ainsi modifié :

34 *a)* Au début, les mots : « À Mayotte » sont remplacés par les mots : « 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 » ;

35 *b)* L'année : « 2028 » est remplacée par l'année : « 2038 » ;

36 6° *(nouveau)* La section VII *bis* du chapitre premier du titre III de la deuxième partie est complétée par un article 1607 *quater* ainsi rédigé :

37 « *Art. 1607* quater. – Jusqu'au 31 décembre 2038, 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, lorsqu'une société d'aménagement foncier et d'établissement rural y est constituée, le plafond mentionné au cinquième alinéa de l'article 1607 *bis* et à l'avant-dernier alinéa de l'article 1607 *ter* du présent code est porté à 22 euros par habitant. »

38 III *(nouveau)*. – 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, jusqu'au 31 décembre 2038, le légataire mentionné à l'article 1002-1 du code civil peut s'entendre, sans préjudice de l'article 912 du même code, de tout héritier aux successions mentionnées à l'article 1er 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.

39 L'article 1135 *quater* du code général des impôts est applicable.

Article 4

(Supprimé)

Article 5

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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

Délibéré en séance publique, à Paris, le 3 novembre 2026.

Le Président,

Signé : Gérard LARCHER