

...la proposition de loi visant à

SIMPLIFIER LA SORTIE DE L'INDIVISION SUCCESSORALE

La proposition de loi n° 415 (2025-2026) visant à *simplifier la sortie de l'indivision successorale*, adoptée le 6 mars 2025 par l'Assemblée nationale et inscrite au Sénat dans l'espace réservé du groupe Union centriste, porte des mesures **affectant principalement le droit des indivisions successorales mais aussi des successions vacantes**. L'objectif affiché par les auteurs du texte est de « **simplifier** » les sorties de ces indivisions et le règlement des successions vacantes, notamment pour répondre aux **situations de blocage** qui peuvent être constatées sur le terrain. Celles-ci peuvent entraîner une dégradation des biens, autant dommageable aux indivisaires qu'à la collectivité.

Tout en **souscrivant à ces objectifs**, la commission a, sur proposition de son rapporteur, Jean-Baptiste Blanc, **adopté 9 amendements** afin de tenir compte des difficultés juridiques identifiées lors de ses travaux, et de proposer des solutions y répondant de façon plus adéquate.

1. LE DROIT DE L'INDIVISION ET DES SUCCESSIONS VACANTES OPÈRE UNE CONCILIATION EXIGEANTE ENTRE LE RESPECT DE LA PROPRIÉTÉ ET LE RÈGLEMENT DES SITUATIONS DE BLOCAGE

A. LE PRINCIPE DE L'UNANIMITÉ A ÉTÉ PROGRESSIVEMENT ASSOUPLI MAIS DEMEURE LA RÈGLE POUR LES PARTAGES AMIABLES

L'**indivision** est un régime juridique qui s'applique à un bien ou à un ensemble de biens partagé entre plusieurs propriétaires, dits indivisaires, qui disposent ensemble de pouvoirs concurrents sur celui-ci. Comme son nom l'indique, l'**indivision successorale** rassemble les héritiers et les légataires d'un même actif successoral avant qu'il ne soit partagé entre eux.

Le législateur est intervenu pour faciliter la gestion de ces indivisions qui sont, par nature, sujettes à des conflits puisqu'elles résultent fréquemment d'un divorce ou d'un désaccord lors d'une succession. La loi distingue désormais à cet égard **trois catégories d'actes** :

- **les actes conservatoires**, qui recouvrent les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, peuvent être pris sans habilitation par un seul indivisaire, dans la mesure où ils préservent lesdits biens d'un péril ;
- **les actes d'administration**, qui découlent de l'exploitation normale des biens indivis, peuvent être pris à la majorité des deux tiers des droits indivis, à condition d'en informer les autres indivisaires ;
- **les actes de disposition**, donc de vente, des biens indivis demeurent quant à eux régis par le principe d'unanimité.

L'indivision doit en toute hypothèse aboutir au partage des biens indivis, soit en nature, en procédant à la répartition par lots, soit en valeur, en ventilant le montant obtenu lors de leur alienation. **Chaque copartageant reçoit alors des biens pour une valeur égale à celle de ses droits dans l'indivision.**

Lorsque les indivisaires échouent à s'entendre à l'amiable, le code civil prévoit l'éventualité **d'un partage judiciaire**, que n'importe quel indivisaire peut provoquer, conformément au principe, énoncé à l'article 815 du même code, selon lequel « **nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision** ». Il existe **deux procédures de partage judiciaire** :

- **le partage judiciaire « simple »,** dans le cadre duquel le tribunal ordonne le partage, s'il peut avoir lieu, ou la vente par licitation si les indivisaires sont capables et présents ou représentés, ce sans qu'un notaire ne soit nécessairement désigné ;
- **le partage judiciaire « complexe »,** lors duquel le tribunal désigne un notaire pour procéder aux opérations de partage et nomme un juge pour surveiller ces opérations, compte tenu de leur complexité.

L'objectif du législateur demeure toutefois de **faciliter le partage amiable** pour réserver le partage judiciaire aux cas les plus sensibles, et **d'inciter à la sortie de l'indivision**, pour éviter les situations de blocage. Parallèlement aux grands principes décrits *supra*, plusieurs procédures ont donc été adoptées pour atteindre ces objectifs, notamment en permettant à un copartageant de mettre en demeure un indivisaire défaillant de se faire représenter sous trois mois au partage amiable, en permettant aux titulaires de deux tiers des droits indivis de saisir la justice en vue d'une autorisation de vente d'un bien ou encore, en outre-mer et en Corse, où s'observe une situation de désordre foncier sévère, en abaissant les seuils nécessaires pour vendre, par procédure notariale et sans intervention judiciaire, des biens indivis.



Nombre annuel de demandes de partages judiciaires, toutes catégories¹

Ces règles dérogatoires doivent toutefois être **conciliées avec le respect du droit de propriété**, protégé par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

Le respect du droit de propriété encadre également la gestion **des successions vacantes**. Une succession est déclarée vacante lorsqu'il ne se présente personne pour la réclamer et qu'il n'y a pas d'héritier connu, lorsque tous les héritiers y ont renoncé ou lorsqu'ils n'ont pas opté, de manière tacite ou expresse, après un délai de six mois. **Le juge désigne alors la direction nationale d'interventions domaniales**, la Dnid, **curatrice de la succession** au nom de l'État. La Dnid est chargée de la gestion de l'actif successoral du défunt et du règlement de ses dettes en procédant, le cas échéant, à la vente des biens.

B. MALGRÉ LES OUTILS PRÉVUS PAR LE LÉGISLATEUR, LE RÈGLEMENT DES INDIVISIONS SUCCESSORALES ET DES SUCCESSIONS VACANTES EST SOUVENT « UN NID » À DIFFICULTÉS

Les travaux conduits par le rapporteur ont mis en exergue **la persistance de difficultés rencontrées par les praticiens, et les indivisaires eux-mêmes**, pour clore une indivision successorale ou une succession vacante. Malgré le peu de statistiques disponibles, le rapporteur relève que **la dénonciation de ces « obstacles » fut unanime**.

Sans prétendre à l'exhaustivité, **plusieurs difficultés** peuvent être mentionnées.

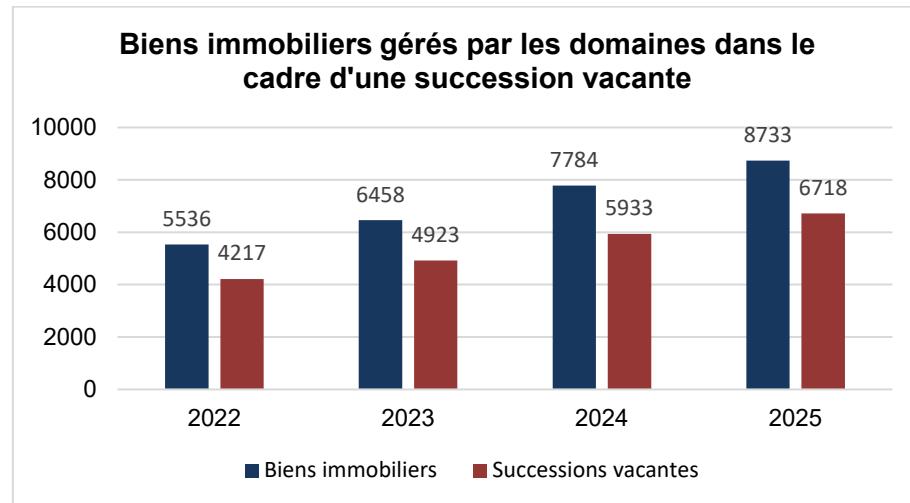
En premier lieu, elles peuvent résulter de la composition de l'indivision, lorsque **les héritiers sont nombreux**, parfois de générations différentes et ont **des intérêts divergents**. Dans ce contexte, la prise de décision, en particulier à l'unanimité, est évidemment complexe.

Cette complexité peut être exacerbée lorsque **certains indivisaires sont introuvable**s ou éloignés, ou que certains indivisaires adoptent **une stratégie d'inertie** ou d'opposition de principe, à la suite de conflits familiaux. Cette stratégie d'inertie peut également résulter de **la faiblesse des enjeux**, lorsque les biens indivis ont une valeur peu élevée et que le fruit de la vente est à partager entre de nombreux indivisaires.

¹ Source : ministère la justice (DACS). Il s'agit de la moyenne sur la période 2018-2024.

Pour résoudre les situations de conflit, **les procédures judiciaires sont longues**, puisqu'elles exigent le respect du contradictoire **et onéreuses**, car elles supposent le paiement des émoluments des notaires, du droit de partage prélevé par l'administration fiscale et des honoraires des avocats. Une procédure de partage judiciaire complexe peut ainsi durer entre 18 et 24 mois.

En parallèle, s'observe **une hausse tendancielle des successions vacantes**, liée, d'une part, à la structure démographique du pays, et, d'autre part, aux évolutions sociétales telles qu'une plus grande mobilité géographique et l'affaiblissement des liens familiaux. La Dnid est en outre confrontée aux mêmes difficultés d'identification et d'accord des indivisaires lorsqu'une succession vacante s'inscrit au sein d'une indivision.



Source : commission des lois, d'après les données transmises par la Dnid

2. UN TEXTE AUX OBJECTIFS AMBITIEUX PARTAGÉS PAR LA COMMISSION, SOUS RÉSERVE D'ÉVOLUTIONS SIGNIFICATIVES

Le texte transmis au Sénat comporte **7 articles**, dont 2 demandes de rapport. Dans **un esprit constructif mais vigilant** quant à leur solidité juridique et à la proportionnalité des atteintes au droit de propriété, la commission a adopté **9 amendements**, présentés par le rapporteur, qui procèdent à des aménagements significatifs du texte.

A. LA CRÉATION D'UNE BASE DE DONNÉES DE RECENSEMENT DES « BIENS ABANDONNÉS »

L'article 1^{er} visait à créer une base de données pour informer les collectivités territoriales quant aux biens abandonnés situés sur leur territoire. Le dispositif prévoyait que les biens concernés par quatre procédures spécifiques seraient intégrés à cette base. Or, ces procédures sont soit connues de la personne publique, soit engagées dans l'attente de la manifestation d'un propriétaire. La commission a supprimé cette mesure, qui ne permet pas de satisfaire l'objectif qu'elle poursuit.

1. La facilitation de la gestion des successions vacantes pour l'administration du domaine

La proposition de loi comporte deux articles, les articles 1^{er bis} et 2, ayant pour objet principal de répondre aux difficultés que peut rencontrer la Dnid dans l'exercice de ses fonctions de curatrice des successions vacantes.

L'article 1^{er bis} lui permet d'assurer par voie numérique la publicité de l'ordonnance judiciaire la désignant curatrice. La commission a approuvé cette mesure qui correspond aux changements des pratiques, tout en prévoyant explicitement que cette publicité numérique doit se cumuler avec le maintien de la publicité par voie de presse.

La commission a en outre adopté **un article additionnel, 1^{er} ter, qui supprime la règle selon laquelle la Dnid doit obligatoirement vendre les biens meubles avant de pouvoir aliéner les biens immeubles**. Il s'agit ainsi d'octroyer davantage de souplesse de gestion au curateur, en lui permettant de déterminer au cas par cas quels sont les biens à vendre prioritairement afin d'apurer les dettes du défunt, bien évidemment sous le contrôle du juge.

L'article 2 introduisait une procédure judiciaire dérogatoire pour permettre à la Dnid de vendre un bien indivis inscrit à l'actif d'une succession vacante qu'elle administre. Il apparaît que cette procédure porterait **une atteinte disproportionnée au droit de propriété**, en dépit des critères cumulatifs qui conditionnent l'engagement de cette procédure. Une telle procédure introduirait par ailleurs **une inégalité de traitement injustifiée entre les coïndivisiaires**, dans la mesure où tout indivisaire peut connaître les difficultés que rencontre la Dnid. **La commission a donc jugé plus opportun de consacrer à l'article 815-6 du code civil la possibilité dont dispose le président du tribunal judiciaire de vendre un bien indivis pourvu qu'une telle mesure soit justifiée par l'urgence et l'intérêt commun des indivisiaires.**

B. LA SIMPLIFICATION DE LA VENTE DES BIENS INDIVIS ET L'ACCÉLÉRATION DES PARTAGES

Enfin, les articles 3 et 4 visaient respectivement à **assouplir les conditions de vente d'un bien indivis** – sans passer par un partage en bonne et due forme – et à **accélérer les partages judiciaires**.

L'article 3, qui abaissait de deux tiers à plus de la moitié des droits indivis le seuil de majorité pour demander au juge l'autorisation de vendre un bien indivis, a été recentré par la commission sur une actualisation de la procédure dérogatoire applicable en Corse, dont la faible application démontrait des lacunes. En effet, pour ce qui concerne le droit commun, l'abaissement du seuil des deux tiers à la majorité simple aurait créé **une incohérence majeure des seuils qui régissent le droit de l'indivision**, et dont l'architecture actuelle est fondée sur une juste proportion des atteintes au droit de propriété. Cette modification risquait en outre d'avoir **des effets économiques imprévisibles sur le droit des sociétés** et des affaires, puisque le droit des indivisions ne s'applique pas qu'aux indivisions successoriales.

L'article 4 introduisait l'expérimentation d'une procédure d'accélération du partage judiciaire. Si la commission souscrit à l'objectif poursuivi par les auteurs du texte, elle a toutefois considéré qu'il serait plus utilement satisfait par **l'adoption d'une véritable réforme du partage judiciaire à laquelle a œuvré un groupe de travail présidé par la direction des affaires civiles et du sceau**. La commission a donc rejeté cet article dans l'attente de la présentation éventuelle par le Gouvernement du volet législatif de cette réforme en séance publique.

Réunie le 10 décembre 2025, la commission a adopté la proposition de loi ainsi modifiée.

POUR EN SAVOIR +

- Rapport n° 127-21 de l'inspection générale de la justice sur le traitement des dossiers civils longs et complexes, publié en décembre 2021.

EN SÉANCE

Lors de la séance publique, le Sénat a adopté cinq amendements et un sous-amendement.

L'amendement [n° 1 rect. quater](#) de Dominique Vérien étend le périmètre des informations que l'administration fiscale doit transmettre à un maire ou un président d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), à sa demande, au sujet des biens sans maître.

L'amendement [n° 18](#) du Gouvernement, modifié par le sous-amendement [n° 19](#) présenté par le rapporteur, permet à l'administration du domaine de confier un mandat à un tiers – dans les faits, un clerc de notaire – afin de signer un acte de vente en son nom dans le cadre d'une succession vacante.

L'article 3 a été modifié par l'amendement rédactionnel [n° 17](#) présenté par le rapporteur et par l'amendement [n° 3 rect. quinques](#) de Jean-Jacques Panunzi, qui précise que la procédure dérogation application en Corse en matière d'indivision peut aboutir aussi bien à l'alinéation d'un bien indivis qu'au partage de l'ensemble des biens de la succession.

Enfin, l'amendement [n° 16 rect.](#) du Gouvernement procède à une réforme du partage judiciaire, pour ce qui concerne sa partie législative. L'amendement porte trois principales modifications au code civil :

- il étend le champ d'application de la procédure de partage judiciaire aux demandes tendant à la liquidation et au règlement des successions et intérêts patrimoniaux des époux, des personnes liées par un pacte civil de solidarité et des concubins lorsque la complexité des opérations de liquidation le requiert malgré l'absence d'indivision entre les parties, ou, lorsqu'en cours d'instance, il apparaît qu'il n'existe pas ou plus d'indivision entre les parties ;
- il prévoit une nomination plus précoce du juge commis aux opérations de partage ;
- et, dans la mesure où le projet de décret en cours de préparation impose la représentation obligatoire de l'avocat à tous les stades de la procédure afin de pallier la défaillance d'un indivisaire, il supprime l'article 841-1 du code civil qui permet au notaire de demander au juge de désigner un représentant pour l'indivisaire défaillant, cet article n'ayant plus d'utilité une fois la réforme réglementaire achevée.



Muriel Jourda

Présidente de la commission

Sénateur

(Les Républicains) du Morbihan



Jean-Baptiste Blanc

Rapporteur

Sénateur

(Les Républicains) du Vaucluse

[Commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale](#)

Téléphone : 01.42.34.23.37

Consulter le [dossier législatif](#)

