

N° 210

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2018-2019

Enregistré à la Présidence du Sénat le 18 décembre 2018

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale (1) sur la proposition de loi, ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer,

Par M. Thani MOHAMED SOILIHI,

Sénateur

(1) Cette commission est composée de : M. Philippe Bas, *président* ; MM. François Pillet, Jean-Pierre Sueur, François-Noël Buffet, Jacques Bigot, Mmes Catherine Di Folco, Sophie Joissains, M. Arnaud de Belenet, Mme Nathalie Delattre, MM. Pierre-Yves Collombat, Alain Marc, *vice-présidents* ; M. Christophe-André Frassa, Mme Laurence Harribey, MM. Loïc Hervé, André Reichardt, *secrétaires* ; Mme Esther Benbassa, MM. François Bonhomme, Philippe Bonnacarrère, Mmes Agnès Canayer, Maryse Carrère, MM. Mathieu Darnaud, Marc-Philippe Daubresse, Mme Jacky Deromedi, MM. Yves Détraigne, Jérôme Durain, Mme Jacqueline Eustache-Brinio, MM. Jean-Luc Fichet, Pierre Frogier, Mmes Françoise Gatel, Marie-Pierre de la Gontrie, M. François Grosdidier, Mme Muriel Jourda, MM. Patrick Kanner, Éric Kerrouche, Jean-Yves Leconte, Henri Leroy, Mme Brigitte Lherbier, MM. Didier Marie, Hervé Marseille, Jean Louis Masson, Mme Marie Mercier, MM. Jacques Mézard, Thani Mohamed Soilihi, Alain Richard, Vincent Segouin, Simon Sutour, Mmes Lana Tetuanui, Catherine Troendlé, M. Dany Wattebled.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (15^{ème} législ.) : Première lecture : **475, 547** et T.A. **71**
Deuxième lecture : **850, 1452** et T.A. **208**

Sénat : Première lecture : **231, 379, 380** et T.A. **89** (2017-2018)
Deuxième lecture : **200** et **211** (2018-2019)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION DES LOIS.....	5
EXPOSÉ GÉNÉRAL	9
I. LA PROPOSITION DE LOI ADOPTÉE EN PREMIÈRE LECTURE À L'ASSEMBLÉE NATIONALE : MOBILISER UN NOUVEL OUTIL POUR FACILITER LES SORTIES D'INDIVISION DANS LES TERRITOIRES ULTRAMARINS	10
II. LA POSITION DU SÉNAT EN PREMIÈRE LECTURE : CONCILIER EFFICACITÉ DU DISPOSITIF ET GARANTIES JURIDIQUES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ	12
III. DES MODIFICATIONS LIMITÉES APPORTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE NON REMISES EN CAUSE PAR VOTRE COMMISSION	13
TABLEAU COMPARATIF	15

LES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION DES LOIS

Réunie le mardi 18 décembre 2018, sous la présidence de **M. Philippe Bas, président**, la commission des lois a examiné le rapport de **M. Thani Mohamed Soilihi, rapporteur**, et établi son texte sur la **proposition de loi**, adoptée avec modifications par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, visant à **faciliter la sortie de l'indivision successorale** et à **relancer la politique du logement en outre-mer**¹.

Ce texte avait été déposé le 6 décembre 2017 à l'Assemblée nationale, par MM. Olivier Faure, Serge Letchimy et les membres du groupe Nouvelle Gauche et apparentés², puis adopté le 18 janvier 2018.

Il propose la mise en place d'un **dispositif dérogatoire et temporaire de sortie d'indivision**, applicable jusqu'au 31 décembre 2028.

À l'issue de son examen en première lecture à l'Assemblée nationale, l'**article 1^{er}** du texte prévoyait que les biens indivis situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ainsi qu'à Saint-Pierre-et-Miquelon, et relevant de **successions ouvertes depuis plus de cinq ans**, pouvaient faire l'objet d'un **partage ou d'une vente à l'initiative des indivisaires titulaires** en pleine propriété **de plus de la moitié des droits indivis**. Ce dispositif ne s'appliquait pas si l'un des indivisaires se trouvait dans une situation de faiblesse protégée par la loi.

L'**article 2** de la proposition de loi **autorisait le notaire à accomplir la vente ou le partage à défaut d'opposition des indivisaires minoritaires**, dans les trois mois suivant la notification du projet par acte extrajudiciaire à tous les indivisaires, sa publication dans un journal d'annonces légales ainsi que sa publicité par voie d'affichage et sur un site internet.

En cas d'opposition d'un ou plusieurs indivisaires minoritaires, les indivisaires majoritaires qui souhaitaient vendre le bien ou procéder à son partage devaient saisir le tribunal. En cas d'opposition, donc, le projet ne pouvait être mené à son terme sans une **intervention du juge**.

Les **articles 3 et 4** avaient été supprimés et intégrés à l'article 2, pour une meilleure lisibilité de la procédure.

¹ Le compte rendu de cette réunion est consultable à l'adresse suivante : <http://www.senat.fr/compte-rendu-commissions/lois.html>.

² Proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, présentée par MM. Olivier Faure, Serge Letchimy, et les membres du groupe Nouvelle Gauche et apparentés, n° 475, enregistrée le 6 décembre 2017. Ce texte est consultable à l'adresse suivante : <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/propositions/pion0475.pdf>.

L'article 5, ajouté par l'Assemblée nationale, visait à **adapter le dispositif d'attribution préférentielle**, prévu au 1° de l'article 831-2 du code civil, **aux spécificités polynésiennes**. Il permettait à un héritier copropriétaire ou au conjoint survivant de demander l'attribution préférentielle du bien, s'il démontrait qu'il y avait sa résidence « *par une possession continue, paisible et publique depuis un délai de dix ans antérieurement à l'introduction de la demande* ». Cette attribution préférentielle s'exerçait sous le contrôle du juge, puisqu'elle ne pouvait être demandée que dans l'hypothèse d'un partage judiciaire.

L'article 6, également ajouté par l'Assemblée nationale, visait à **empêcher la remise en cause d'un partage judiciaire transcrit ou exécuté**, par un héritier omis.

Tout en s'inscrivant dans la continuité des travaux engagés par l'Assemblée nationale, en première lecture, **le Sénat avait apporté au texte d'importantes modifications** de nature à **renforcer encore l'efficacité du dispositif tout en lui apportant de nouvelles garanties en termes de sécurité juridique**.

À l'article 1^{er}, il avait étendu l'application du dispositif dérogatoire aux collectivités de Saint-Barthélemy et Saint-Martin.

Il avait ensuite prévu qu'il ne s'appliquerait qu'aux **successions ouvertes depuis plus de dix ans** et non pas aux successions ouvertes depuis plus de cinq ans, pour **permettre aux héritiers d'exercer pleinement les actions qui leur sont ouvertes** par le code civil, comme l'action en possession d'état pour établir une filiation *post mortem* avec le *de cuius*, qui se prescrit par dix ans, ou l'option successorale qui peut être exercée par l'héritier dans ce même délai.

Enfin, par souci de cohérence, le Sénat avait **modifié**, pour les territoires concernés par le dispositif, **la majorité requise pour effectuer des actes d'administration ou de gestion**, jusqu'à présent fixée aux deux tiers des droits indivis, en la ramenant à la moitié des droits indivis, **pour éviter qu'il soit plus difficile d'effectuer ces actes que de procéder à des actes de disposition**, puisque la proposition de loi autorise la vente ou le partage du bien à l'initiative des indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis.

À l'article 2, en cas de projet de vente du bien à une personne étrangère à l'indivision, le Sénat avait prévu **la possibilité pour tout indivisaire qui le souhaiterait, d'exercer un droit de préemption**, pour se porter acquéreur du bien aux prix et conditions de la cession projetée.

Enfin, en séance publique, il avait adopté un amendement de M. Guillaume Arnell, qui avait pour objet de porter de trois à quatre mois le délai dont disposeraient les indivisaires pour s'opposer à la vente ou au partage d'un bien immobilier, lorsque ces indivisaires sont nombreux ou domiciliés pour certains d'entre eux à l'étranger.

Pour encourager les héritiers à partager les biens indivis, le Sénat avait introduit dans le texte un nouvel **article 2 bis** qui mettait en place une **exonération de droit de partage** de 2,5 % pour les immeubles situés dans les territoires ultramarins concernés par le dispositif dérogatoire de sortie d'indivision.

Il avait également introduit dans le texte, à l'initiative de Mme Lana Tetuanui un nouvel **article 5 A**, qui consacrait la possibilité de **procéder, en Polynésie française, à un partage du bien par souche**, quand le partage par tête est rendu impossible en raison notamment du nombre d'héritiers ou de l'ancienneté de la succession.

À l'**article 5**, le Sénat avait **étendu aux autres collectivités ultramarines concernées par le texte l'application du mécanisme** créé au bénéfice de la Polynésie française, consistant à permettre au conjoint survivant ou à un héritier copropriétaire de bénéficier **de l'attribution préférentielle du bien**.

Il avait procédé à la même extension, à l'**article 6**, s'agissant du dispositif visant à empêcher la remise en cause d'un partage judiciaire transcrit ou exécuté, par un héritier omis à la suite d'une erreur ou d'une ignorance.

Le Sénat avait adopté la proposition de loi ainsi modifiée le 4 avril 2018.

En deuxième lecture, le mercredi 12 décembre 2018, l'Assemblée nationale a adopté trois amendements de précision rédactionnelle déposés par le rapporteur de la commission des lois, M. Serge Letchimy.

Elle a également adopté cinq amendements du Gouvernement.

Le premier **levait le gage prévu par le Sénat pour compenser la perte de recettes résultant pour l'État de l'exonération de droit de partage** prévue à l'**article 2 bis**.

Les trois amendements suivants visaient, en accord avec les parlementaires polynésiens, à **retirer du texte les dispositions relatives à la Polynésie française**, afin de les renvoyer au projet de loi organique portant modification du statut d'autonomie de la Polynésie française et au projet de loi portant diverses dispositions institutionnelles en Polynésie française, présentés en conseil des ministres et déposés sur le bureau du Sénat le mercredi 12 décembre, dont l'examen devrait avoir lieu au cours du premier semestre 2019.

Enfin, le dernier amendement adopté apportait une clarification rédactionnelle.

Mises à part les dispositions relatives à la Polynésie françaises, que la ministre des outre-mer, Mme Annick Girardin, a pris l'engagement d'examiner dans les textes spécialement dédiés à ce territoire, **la proposition de loi a été adoptée à l'Assemblée nationale sans modification substantielle**. Aussi, la commission l'a-t-elle adoptée sans modification afin qu'elle puisse être définitivement votée par le Parlement avant la fin de l'année 2018, soit environ un an après son dépôt.

La commission a adopté la proposition de loi sans modification.

Mesdames, Messieurs,

Le Sénat est appelé à examiner en deuxième lecture la proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer.

Ce texte avait été déposé le 6 décembre 2017 à l'Assemblée nationale, par MM. Olivier Faure, Serge Letchimy et les membres du groupe Nouvelle Gauche et apparentés¹, puis adopté le 18 janvier 2018.

Tout en s'inscrivant dans la continuité des travaux engagés par l'Assemblée nationale, en première lecture, le Sénat avait apporté au texte d'importantes modifications de nature à renforcer encore l'efficacité du dispositif tout en lui apportant de nouvelles garanties en termes de sécurité juridique. Il avait adopté la proposition de loi ainsi modifiée le 4 avril 2018.

La proposition de loi a été adoptée en deuxième lecture à l'Assemblée nationale le 12 décembre 2018, sans modifications substantielles de fond. Aussi votre commission l'a-t-elle adoptée sans modification afin qu'elle puisse être définitivement votée par le Parlement avant la fin de l'année 2018, soit environ un an après son dépôt.

Votre rapporteur se réjouit ainsi de constater que les craintes de certains de nos collègues quant à l'aboutissement rapide de la navette parlementaire étaient infondées et que les exigences de qualité de la loi qu'il a portées aient prévalu.

¹ Proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, présentée par MM. Olivier Faure, Serge Letchimy, et les membres du groupe Nouvelle Gauche et apparentés, n° 475, enregistrée le 6 décembre 2017. Ce texte est consultable à l'adresse suivante : <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/propositions/pion0475.pdf>.

I. LA PROPOSITION DE LOI ADOPTÉE EN PREMIÈRE LECTURE À L'ASSEMBLÉE NATIONALE : MOBILISER UN NOUVEL OUTIL POUR FACILITER LES SORTIES D'INDIVISION DANS LES TERRITOIRES ULTRAMARINS

En première lecture, l'Assemblée nationale avait apporté des modifications importantes à la proposition de loi initiale, renforçant l'équilibre entre protection du droit de propriété des indivisaires minoritaires et efficacité du dispositif de sortie d'indivision.

Dans sa rédaction initiale, l'**article 1^{er}** de la proposition de loi prévoyait que les biens indivis situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et relevant de successions **ouvertes depuis plus de cinq ans** pourraient faire l'objet d'un partage ou d'une vente à l'initiative des indivisaires titulaires en pleine propriété de plus de la moitié des droits indivis, sauf si l'un des indivisaires se trouvait dans une situation de faiblesse protégée par la loi (conjoint survivant ayant sa résidence dans le bien, mineur ou majeur protégé). L'application de ce dispositif était prévue jusqu'au 31 décembre 2028.

Au cours de son examen en première lecture, l'Assemblée nationale avait rendu le dispositif applicable dans la collectivité de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Les trois cas d'exclusion prévus avaient fait l'objet d'ajustements rédactionnels mais également d'assouplissements s'agissant des indivisaires mineurs ou majeurs protégés. Plutôt que de retenir une exclusion pure et simple du dispositif dans ces deux hypothèses, l'Assemblée nationale avait prévu que le recours à la procédure dérogatoire serait possible avec l'autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille. Un quatrième cas d'exclusion avait également été ajouté : si l'un des indivisaires est présumé absent¹.

L'**article 2** de la proposition de loi initiale autorisait le notaire à accomplir la vente ou le partage à défaut d'opposition des indivisaires minoritaires dans les trois mois suivant la notification du projet (par acte extrajudiciaire, en cas de domicile connu et situé en France, et, à défaut, par publication dans un journal d'annonces légales au lieu de situation du bien). À défaut d'opposition, les indivisaires étaient présumés consentir à la vente ou au partage.

Cet article fixait également le contenu de la notification : l'identité des indivisaires à l'initiative du projet, le prix de vente ou l'indication de la valeur du bien, la répartition du prix ou des lots entre les indivisaires...

L'Assemblée nationale avait renforcé les modalités d'information des indivisaires. Ainsi, alors que la proposition de loi initiale ne prévoyait

¹ En application de l'article 112 du code civil, « lorsqu'une personne a cessé de paraître au lieu de son domicile ou de sa résidence sans que l'on en ait eu de nouvelles, le juge des tutelles peut, à la demande des parties intéressées ou du ministère public, constater qu'il y a présomption d'absence ».

qu'une notification par voie extrajudiciaire aux indivisaires dont le domicile était connu et situé en France, l'Assemblée nationale avait prévu qu'une telle notification devrait être faite à tous les indivisaires et devrait s'accompagner d'une publicité par voie d'affichage et sur un site internet, en plus de la publication du projet dans un journal d'annonces légales.

L'**article 3**, dans sa rédaction initiale, précisait que l'indivisaire opposé au projet devrait saisir le tribunal de grande instance. À défaut de saisine du tribunal, l'**article 4** prévoyait la remise à chaque indivisaire de la part de la vente ou du partage lui revenant.

Ces deux articles avaient été supprimés par l'Assemblée nationale et intégrés à l'article 2, pour une meilleure lisibilité de la procédure. Ce regroupement avait également donné lieu à une modification substantielle de la procédure prévue, qui était susceptible de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété des indivisaires minoritaires. L'Assemblée nationale avait ainsi prévu qu'en cas d'opposition d'un ou plusieurs indivisaires minoritaires, la saisine du tribunal ne leur incombe plus mais pèse sur les indivisaires majoritaires désireux de vendre le bien ou procéder à son partage. En cas d'opposition, donc, le projet ne pouvait être mené à son terme sans une intervention du juge.

L'**article 5**, ajouté par l'Assemblée nationale, visait à adapter le dispositif d'attribution préférentielle, prévu au 1° de l'article 831-2 du code civil, aux spécificités polynésiennes.

Il permettait à un héritier copropriétaire ou au conjoint survivant de demander l'attribution préférentielle du bien, s'il démontrait qu'il y avait sa résidence « *par une possession continue, paisible et publique depuis un délai de dix ans antérieurement à l'introduction de la demande* ».

Cette attribution préférentielle avait vocation à s'exercer sous le contrôle du juge, puisqu'elle ne pouvait être demandée que dans l'hypothèse d'un partage judiciaire.

L'**article 6**, également ajouté par l'Assemblée nationale, visait à empêcher la remise en cause d'un partage judiciaire transcrit ou exécuté, par un héritier omis.

Le dispositif proposé revenait à écarter l'application du premier alinéa de l'article 887-1 du code civil qui dispose que « *le partage peut être [...] annulé si un des cohéritiers y a été omis* », dans l'hypothèse où l'omission résultait d'une erreur ou d'une ignorance.

L'héritier omis ne pouvait alors que « *demander de recevoir sa part, soit en nature, soit en valeur, sans annulation du partage* », comme le prévoit le deuxième alinéa de cet article.

Pour éviter d'éventuels abus, cette dérogation était limitée aux hypothèses dans lesquelles le partage avait été fait en justice.

II. LA POSITION DU SÉNAT EN PREMIÈRE LECTURE : CONCILIER EFFICACITÉ DU DISPOSITIF ET GARANTIES JURIDIQUES DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

S'appuyant sur les travaux de la délégation sénatoriale aux outre-mer¹, en première lecture, le Sénat avait considéré que la situation tout à fait particulière du foncier ultramarin constituait un motif d'intérêt général justifiant, dans son principe, la mise en place du régime dérogatoire de sortie d'indivision prévu par la proposition de loi.

À l'**article 1^{er}**, il avait étendu l'application du dispositif dérogatoire aux collectivités de Saint-Barthélemy et Saint-Martin.

Il avait ensuite prévu qu'il ne s'appliquerait qu'aux **successions ouvertes depuis plus de dix ans** et non pas aux successions ouvertes depuis plus de cinq ans, **pour permettre aux héritiers d'exercer pleinement les actions qui leur sont ouvertes par le code civil**, comme l'action en possession d'état pour établir une filiation *post mortem* avec le *de cuius*, qui se prescrit par dix ans, ou l'option successorale qui peut être exercée par l'héritier dans ce même délai.

Enfin, par souci de cohérence, le Sénat avait **modifié**, pour les territoires concernés par le dispositif, **la majorité requise pour effectuer des actes d'administration ou de gestion**, jusqu'à présent fixée aux deux tiers des droits indivis, en la ramenant à la moitié des droits indivis, pour éviter qu'il soit plus difficile d'effectuer ces actes que de procéder à des actes de disposition, puisque la proposition de loi autorisait la vente ou le partage du bien à l'initiative des indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis.

À l'**article 2**, en cas de projet de vente du bien à une personne étrangère à l'indivision, le Sénat avait prévu **la possibilité pour tout indivisaire qui le souhaiterait, d'exercer un droit de préemption, pour se porter acquéreur du bien aux prix et conditions de la cession projetée**.

Il avait supprimé la notion de présomption de consentement au projet de l'indivisaire qui ne se serait pas manifesté, estimant qu'il était plus pertinent de prévoir que la vente ou le partage du bien lui fût opposable.

Enfin, en séance publique, contre l'avis de votre commission et avec un avis de sagesse du Gouvernement, le Sénat avait adopté un amendement de notre collègue Guillaume Arnell, qui avait pour objet de porter de trois à quatre mois le délai dont disposeraient les indivisaires pour s'opposer à la

¹ Rapport d'information fait au nom de la délégation sénatoriale à l'outre-mer sur la sécurisation des droits fonciers dans les outre-mer, par M. Thani Mohamed Soilihi, rapporteur coordonnateur, MM. Mathieu Darnaud et Robert Laufoaulu, rapporteurs, enregistré le 23 juin 2016, n° 721 (2015-2016). Ce rapport est consultable à l'adresse suivante : <https://www.senat.fr/rap/r15-721/r15-7211.pdf>.

vente ou au partage d'un bien immobilier, lorsque ces indivisaires sont nombreux ou domiciliés pour certains d'entre eux à l'étranger.

Pour encourager les héritiers à partager les biens indivis, le Sénat avait introduit dans le texte un nouvel **article 2 bis** qui mettait en place une **exonération de droit de partage** de 2,5 % pour les immeubles situés dans les territoires ultramarins concernés par le dispositif dérogatoire de sortie d'indivision.

Il avait également introduit dans le texte un nouvel **article 5 A**, qui consacrait la possibilité de procéder, **en Polynésie française**, à un **partage du bien par souche**, quand le partage par tête est rendu impossible en raison notamment du nombre d'héritiers ou de l'ancienneté de la succession.

À l'**article 5**, il avait **étendu aux autres collectivités ultramarines concernées par le texte** l'application du mécanisme créé au bénéfice de la Polynésie française, consistant à permettre au conjoint survivant ou à un héritier copropriétaire de bénéficier de **l'attribution préférentielle du bien**, en démontrant qu'il y a sa résidence de manière continue, paisible et publique depuis plus de dix ans au moment de l'introduction de la demande de partage en justice.

Le Sénat avait procédé à **la même extension**, à l'**article 6**, s'agissant du **dispositif visant à empêcher la remise en cause d'un partage judiciaire transcrit ou exécuté**, par un héritier omis à la suite d'une erreur ou d'une ignorance, en limitant son action à « *demande de recevoir sa part, soit en nature, soit en valeur, sans annulation du partage* ».

III. DES MODIFICATIONS LIMITÉES APPORTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE NON REMISES EN CAUSE PAR VOTRE COMMISSION

Lors de l'examen de la proposition de loi en deuxième lecture à l'Assemblée nationale, la commission des lois a adopté conforme le texte transmis par le Sénat, réservant ses éventuelles propositions de modifications à la séance publique.

En séance publique ensuite, le mercredi 12 décembre 2018, l'Assemblée nationale a adopté **trois amendements de précision rédactionnelle déposés par le rapporteur de la commission des lois**, M. Serge Letchimy.

Elle a également adopté **cinq amendements du Gouvernement**. Le premier **levait le gage** prévu par le Sénat **pour compenser la perte de recettes résultant pour l'État de l'exonération de droit de partage** prévue à l'article 2 *bis*.

Les trois amendements suivants visaient, en accord avec les parlementaires polynésiens, à **retirer du texte les dispositions relatives à la Polynésie française**¹, afin de les renvoyer au projet de loi organique portant modification du statut d'autonomie de la Polynésie française et au projet de loi portant diverses dispositions institutionnelles en Polynésie française, présentés en conseil des ministres et déposés sur le bureau du Sénat le mercredi 12 décembre, dont l'examen devrait avoir lieu au cours du premier semestre 2019.

Enfin, le dernier amendement adopté apportait une clarification rédactionnelle. Il remplaçait, à l'article 6, à propos du partage judiciaire, le terme « *transcription* » par la notion de réalisation de la « *formalité de publicité foncière* », notion déjà consacrée dans le code civil et reprise dans le cadre des travaux en cours relatifs à la Polynésie française.

Mises à part les dispositions relatives à la Polynésie françaises, que la ministre des outre-mer, Mme Annick Girardin, a pris l'engagement d'examiner dans les textes spécialement dédiés à ce territoire, les modifications apportées au texte transmis par le Sénat sont minimales.

Votre commission s'est donc réjouie de l'accord des deux assemblées sur le fond de ce texte et n'a pas entendu remettre en cause ces modifications apportées à l'Assemblée nationale.

*

* *

Votre commission a adopté la proposition de loi sans modification.

¹ Par la suppression de l'article 5 A relatif au partage par souche et le retrait de la référence à la Polynésie française à l'article 5, relatif à l'attribution préférentielle d'un bien, et à l'article 6, relatif aux conséquences de l'omission d'un héritier sur le partage intervenu.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture	Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture
<p align="center">Proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer</p>	<p align="center">Proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer</p>	<p align="center">Proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer</p>
<p align="center">TITRE I^{ER} DISPOSITIONS RELATIVES AUX COLLECTIVITÉS RÉGIES PAR L'ARTICLE 73 DE LA CONSTITUTION ET À SAINT-PIERRE ET MIQUELON <i>(Division et intitulé nouveaux)</i></p>	<p align="center">TITRE I^{ER} <i>(Division et intitulé supprimés)</i></p>	<p align="center">TITRE I^{ER} <i>(Division et intitulé supprimés)</i></p>
<p align="center">Article 1^{er}</p>	<p align="center">Article 1^{er}</p>	<p align="center">Article 1^{er} <i>(Conforme)</i></p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>	
<p>II. – Nul acte de vente ou de partage ne peut être dressé suivant la procédure prévue au I :</p>	<p>II. – <i>(Alinéa sans modification)</i></p>	
<p>1° En ce qui concerne le local d'habitation dans lequel réside le conjoint survivant du défunt ;</p>	<p>1° En ce qui concerne le local d'habitation dans lequel réside le conjoint survivant ;</p>	
<p>2° Si l'un des indivisaires est un mineur, sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille ;</p>	<p>2° Si l'un des indivisaires est mineur, sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille ;</p>	
<p>3° Si l'un des indivisaires est un majeur protégé, sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de</p>	<p>3° <i>(Alinéa sans modification)</i></p>	

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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.

Article 2

Le notaire choisi pour effectuer la vente ou établir le partage dans les conditions prévues à l'article 1^{er} 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.

Texte adopté par le Sénat en première lecture

4° (*Alinéa sans modification*)

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.

Article 2

Le notaire choisi pour établir l'acte de vente ou de partage dans les conditions prévues à l'article 1^{er} 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. Elle fait également état du délai mentionné au quatrième alinéa du présent article.

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

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture

Article 2

Le notaire choisi pour établir l'acte de vente ou de partage dans les conditions prévues à l'article 1^{er} 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. Elle fait également état du délai mentionné au quatrième alinéa du présent article.

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

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture

propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai de trois mois qui suit cette notification, faire connaître son opposition à la vente ou au partage. Lorsque le projet de cession ou de partage porte sur un bien immobilier dont les quotes-parts sont détenues par au moins dix indivisaires, ou ~~par~~ au moins un indivisaire ~~ayant~~ établi son domicile à l'étranger, ce délai est porté à quatre mois.

En cas de projet de cession à une personne étrangère à l'indivision, tout indivisaire 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.

(Alinéa supprimé)

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

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

(Alinéa sans modification)

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

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

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 conditions fixées par l'autorisation du tribunal est

propose d'acquérir le bien.

Tout indivisaire peut, dans le délai de trois mois qui suit cette notification, faire connaître son opposition à la vente ou au partage. Lorsque le projet de cession ou de partage porte sur un bien immobilier dont les quotes-parts sont détenues par au moins dix indivisaires ou lorsqu' au moins un indivisaire a établi son domicile à l'étranger, ce délai est porté à quatre mois.

En cas de projet de cession à une personne étrangère à l'indivision, tout indivisaire 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.

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

Si un ou plusieurs indivisaires s'opposent à l'aliénation ou au partage du bien indivis dans le délai imparti au quatrième alinéa du présent article, 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 conditions fixées par l'autorisation du tribunal est

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

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.

*Articles 3 et 4
(Supprimés)*

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

Texte adopté par le Sénat en première lecture

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.

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.~~

*Articles 3 et 4
(Suppression conforme)*

TITRE II
(Division et intitulé supprimés)

Article 5 A (nouveau)

~~Pour l'application en Polynésie française de l'article 827 du code civil, le partage judiciaire se fait~~

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture

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.

Article 2 bis

I. – *(Non modifié)*

II. – *(Supprimé)*

TITRE II
(Division et intitulé supprimés)

Article 5 A
(Supprimé)

Texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture

Texte adopté par le Sénat en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture

~~par souche, lorsqu'il ne peut pas s'opérer par tête. Le tribunal autorise ce partage s'il ne porte pas une atteinte excessive aux droits des indivisaires.~~

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 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.

Article 5

Pour l'application 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.

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 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, le tribunal tranche.

Article 6

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 soumis à la formalité de la publicité foncière 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.