

# 117<sup>e</sup> séance

## INDIVISION SUCCESSORALE ET POLITIQUE DU LOGEMENT OUTRE-MER

Proposition de loi visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer

*Texte adopté par la commission – n° 547*

### Avant l'article 1<sup>er</sup>

**Amendement n° 54 rectifié** présenté par M. Letchimy, rapporteur au nom de la commission des lois.

Avant l'article premier, insérer la division et l'intitulé suivants :

« Titre I<sup>er</sup>

« Dispositions relatives aux collectivités régies par l'article 73 de la Constitution et à Saint-Pierre-et-Miquelon ».

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

- ① I. – Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, pour toute succession ouverte depuis plus de cinq ans, les indivisaires titulaires de plus de la moitié en pleine propriété des droits indivis peuvent vendre les biens immobiliers indivis situés sur le territoire desdites collectivités ou faire procéder au partage desdits biens selon les modalités prévues par la présente loi.
- ② II. – Nul acte de vente ou de partage ne peut être dressé suivant la procédure prévue au I :
- ③ 1° En ce qui concerne le local d'habitation dans lequel réside le conjoint survivant du défunt, jusqu'à ce que celui-là ait quitté les lieux ;
- ④ 2° Si le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, jusqu'à la majorité du plus jeune d'entre eux ;
- ⑤ 3° Si l'un des indivisaires est un majeur protégé.
- ⑥ III. – Le présent article s'applique aux projets de vente ou de partage notifiés dans les conditions prévues à l'article 2 avant le 31 décembre 2028.

**Amendement n° 36** présenté par M. Vuilletet, M. Claireaux, Mme Moutchou, Mme Abadie, Mme Avia, M. Boudié, Mme Braun-Pivet, Mme Chalas, M. Clément, Mme Degois, Mme Dubost, Mme Dubré-Chirat, M. Euzet, Mme Fajgeles, M. Fauvergue, Mme Forteza, M. Gauvain,

Mme Guévenoux, M. Houbron, M. Houlié, Mme Kamowski, Mme Louis, M. Matras, M. Mazars, M. Mis, M. Molac, M. Paris, M. Pont, M. Poulliat, M. Questel, M. Rebeyrotte, M. Rudigoz, M. Rupin, M. Terlier, Mme Thourot, M. Tourret, M. Valls, M. Villani, Mme Zannier, M. Ferrand et les membres du groupe La République en Marche.

À l'alinéa 1, après le mot :

« Constitution »,

insérer les mots :

« et dans la collectivité de Saint-Pierre-et-Miquelon ».

**Amendement n° 4** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello et M. Brotherson.

À l'alinéa 1, substituer au mot :

« cinq »

le mot :

« dix ».

**Amendement n° 6** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello et M. Brotherson.

À l'alinéa 1, après le mot :

« ans, »,

insérer les mots :

« le ou ».

**Amendement n° 44** présenté par Mme Bello, M. Serville, M. Nilor, M. Brotherson et M. Azerot.

À l'alinéa 1, après le mot :

« vendre »,

insérer les mots :

« , par l'intermédiaire d'un notaire choisi par eux, ».

**Amendement n° 55** présenté par M. Letchimy, rapporteur au nom de la commission des lois.

À l'alinéa 1, substituer aux mots :

« la présente loi »

les mots :

« le présent titre ».

**Amendement n° 1** présenté par Mme Ramassamy, M. Bazin et Mme Bassire.

À l'alinéa 3, après le mot :

« conjoint »,

insérer les mots :

« , concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité, ».

**Amendement n° 7** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello et M. Brotherson.

À la fin de l'alinéa 3, supprimer les mots :

« , jusqu'à ce que celui-là ait quitté les lieux ».

**Amendement n° 52** présenté par le Gouvernement.

I. – Rédiger ainsi l'alinéa 4 :

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

II. – En conséquence, compléter l'alinéa 5 par les mots :

« , sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille ».

III. – En conséquence, après le même alinéa, insérer l'alinéa suivant :

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

## Article 2

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

② La notification fait état de l'identité des indivisaires à l'initiative de la vente ou du partage, de leur quote-part d'indivision, de l'identité et des quotes-parts des indivisaires non représentés à l'opération, des coordonnées du notaire choisi pour effectuer la vente ou établir le partage du bien, de la désignation du bien, 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.

③ 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.

④ À défaut d'opposition, les indivisaires sont présumés consentir à la vente ou au partage.

**Amendement n° 11** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello et M. Brotherson.

I – À la première phrase de l'alinéa 1, substituer aux mots :

« en notifie le projet par acte extra judiciaire »

les mots :

« fait signifier l'intention ».

II – En conséquence, à la seconde phrase du même alinéa, substituer aux mots :

« notification se fera par la publication dans un journal d'annonces légales au lieu de situation du bien »

les mots :

« signification s'effectue dans les formes prévues à l'article 659 du code de procédure civile. Elle doit être accompagnée d'une publication dans un journal d'annonces légales ou habilité à recevoir les annonces légales. »

**Amendement n° 39 deuxième rectification** présenté par M. Vuilletet, Mme Moutchou, Mme Abadie, Mme Avia, M. Boudié, Mme Braun-Pivet, Mme Chalas, M. Clément, Mme Degois, Mme Dubost, Mme Dubré-Chirat, M. Euzet, Mme Fajgeles, M. Fauvergue, Mme Forteza, M. Gauvain, Mme Guévenoux, M. Houbbron, M. Houlié, Mme Kamowski, Mme Louis, M. Matras, M. Mazars, M. Mis, M. Molac, M. Paris, M. Pont, M. Poulliat, M. Questel, M. Rebeyrotte, M. Rudigoz, M. Rupin, M. Terlier, Mme Thourot, M. Turret, M. Valls, M. Villani, Mme Zannier, M. Ferrand et les membres du groupe La République en Marche.

Après la première occurrence du mot :

« indivisaires »,

rédigier ainsi la fin de l'alinéa 1 :

« 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. ».

**Amendement n° 2** présenté par Mme Ramassamy, M. Bazin et Mme Bassire.

Compléter l'alinéa 1 par les mots :

« , ainsi que dans le bulletin officiel des annonces civiles et commerciales ».

**Amendement n° 12** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello et M. Brotherson.

À l'alinéa 2, substituer au mot :

« notification »

le mot :

« signification ».

**Amendement n° 13** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello et M. Brotherson.

À l'alinéa 2, après la première occurrence du mot :

« identité »,

insérer les mots :

« du ou ».

**Amendement n° 14** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello, M. Brotherson et M. Serville.

À l'alinéa 2, substituer aux mots :

« indivisaires non représentés à l'opération »

les mots :

« autres indivisaires ».

**Amendement n° 45** présenté par Mme Bello, M. Serville, M. Nilor, M. Brotherson et M. Azerot.

À l'alinéa 2, substituer aux mots :

« au moyen d'au moins deux avis de valeur »

les mots :

« obtenue par la moyenne des évaluations de prix ».

**Amendement n° 15** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello et M. Brotherson.

À l'alinéa 2, substituer aux mots :

« professionnels de l'immobilier »

les mots :

« experts immobiliers ».

**Amendement n° 46 rectifié** présenté par Mme Bello, M. Serville et M. Brotherson.

I. – Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« Tout copartageant peut cantonner son émolument sur une partie de ses droits. Cet abandon ne constitue pas une libéralité faite aux autres copartageants. Il permet d'éviter ou de limiter les soultes. »

II. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« II. – La perte de recettes pour l'État 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. »

**Amendement n° 16** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello et M. Brotherson.

À l'alinéa 3, substituer aux mots :

« La notification vaut mise en demeure de manifester, dans les trois mois suivant la signification, l'opposition à la vente ou au partage »

les mots :

« À compter de la signification, le ou les indivisaires disposent d'un délai de trois mois pour manifester leur opposition ».

**Amendement n° 17** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello, M. Brotherson et M. Serville.

À l'alinéa 4, substituer aux mots :

« les indivisaires sont présumés consentir à la vente ou au partage »

les mots :

« l'acte de vente ou le partage est opposable aux indivisaires dont le consentement a fait défaut ».

**Amendement n° 53** présenté par le Gouvernement.

Compléter cet article par les trois alinéas suivants :

« Si l'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 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. »

### Article 3

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

**Amendement n° 50** présenté par le Gouvernement.

Supprimer cet article.

### Après l'article 3

**Amendement n° 26** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello et M. Brotherson.

Après l'article 3, insérer l'article suivant :

Lorsque l'opposition concerne la vente, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis, dès lors que celle-ci n'est pas de nature à porter une atteinte excessive aux droits du ou des indivisaires opposants.

La vente effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire ou aux indivisaires dont le consentement a fait défaut.

### Article 4

À défaut de saisine du tribunal, est remise aux indivisaires la part leur revenant, telle qu'indiquée dans le projet notifié aux indivisaires mentionné à l'article 2, qu'ils aient expressément ou tacitement consenti à la vente ou au partage. Lorsque l'opération est celle d'un partage les règles prévues à la section 4 du chapitre VIII du titre 1<sup>er</sup> du livre III du code civil sont applicables.

**Amendement n° 51** présenté par le Gouvernement.

Supprimer cet article.

**Après l'article 4**

**Amendement n° 35** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello, M. Brotherson et M. Serville.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

I. – À compter de la promulgation de la présente loi et jusqu'au 31 décembre 2028, les actes de partage de succession et les licitations de biens héréditaires répondant aux conditions prévues au II de l'article 750 du code général des impôts, reçus dans les conditions de l'article 1 de la présente loi, 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.

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales 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.

**Amendement n° 28** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello, M. Brotherson et M. Serville.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

Le ou les indivisaires, titulaires de plus de la moitié, en pleine propriété, des droits indivis, peuvent, à cette majorité, effectuer les actes visés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 815-3 du code civil.

**Amendement n° 23** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello, M. Brotherson et M. Serville.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

Lorsque l'opération est une vente, le prix de vente est réparti entre les indivisaires compte tenu de leurs droits dans le bien indivis après acquittement du passif successoral.

En cas de difficultés, il est consigné par les soins du notaire, la ou les quote-parts indivises du ou des indivisaires non représentés à la Caisse des dépôts et consignations.

**Amendement n° 22** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello, M. Brotherson et M. Serville.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

Dans les six mois à compter de la promulgation de la présente loi, il est établi un rapport sur l'opportunité d'application du cantonnement, aux conditions prévues par la présente loi, dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution.

**Amendement n° 18** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello, M. Brotherson et M. Serville.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

Dans les six mois à compter de la promulgation de la présente loi, il est mis en place, dans chaque collectivité régie par l'article 73 de la Constitution concernée par le présent texte, un observatoire de la disponibilité foncière et immobilière dont la composition et les missions sont définies par décret.

**Amendement n° 19** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello, M. Brotherson et M. Serville.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

Dans les six mois à compter de la promulgation de la présente loi, il est remis un rapport sur l'opportunité de mettre en place, dans chaque collectivité régie par l'article 73 de la Constitution concernée par le présent texte, un observatoire de la disponibilité foncière et immobilière dont la composition et les missions sont définies par décret.

**Amendement n° 27** présenté par M. Nilor, M. Azerot, Mme Bello, M. Brotherson et M. Serville.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

Dans les six mois à compter de la promulgation de la présente loi, il est remis un rapport sur l'opportunité de mettre en place en Martinique, en Guadeloupe, en Guyane et à la Réunion une exonération du droit de 2,5 % à hauteur de la valeur des biens et des droits de mutation par décès.

**Amendement n° 56** présenté par M. Letchimy, rapporteur au nom de la commission des lois.

Après l'article 4, insérer la division et l'intitulé suivants :

« Titre II

« Dispositions relatives à la Polynésie française ».

**Amendement n° 41** présenté par Mme Sage, Mme Auconie, M. Demilly, M. Jégo, M. Ledoux, M. Morel-À-L'Huissier, Mme Sanquer et M. Zumkeller.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

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.

**Amendement n° 42** présenté par Mme Sage, Mme Auconie, M. Demilly, M. Jégo, M. Ledoux, M. Morel-À-L'Huissier, Mme Sanquer et M. Zumkeller.

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

En Polynésie française, par dérogation au premier alinéa 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.

**Titre**

visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer.

**Amendement n° 32** présenté par M. Letchimy.

Supprimer les mots :

« et à relancer la politique du logement ».

**Annexes****BUREAU DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE**

L'Assemblée nationale a nommé, dans sa première séance du mardi 16 janvier 2018, M. Yves Jégo, vice-président, et M. Éric Ciotti, questeur, en remplacement de MM. Sacha Houlié et Thierry Solère, démissionnaires.

### DÉPÔT D'UNE PROPOSITION DE RÉSOLUTION

M. le président de l'Assemblée nationale a reçu, le 18 janvier 2018, de M. Nicolas Dupont-Aignan, une proposition de résolution tendant à la création d'une commission d'enquête sur la validité du modèle animal dans l'expérimentation scientifique.

Cette proposition de résolution, n° 576, est renvoyée à la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, en application de l'article 83 du règlement.

### DÉPÔT D'UN RAPPORT

M. le président de l'Assemblée nationale a reçu, le 18 janvier 2018, de M. Stanislas Guerini, un rapport, n° 575, fait au nom de la commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi pour un État au service d'une société de confiance, sur le projet de loi, après engagement de la procédure accélérée, pour un État au service d'une société de confiance (n° 424) :

### DÉPÔT D'UN RAPPORT D'INFORMATION

M. le président de l'Assemblée nationale a reçu, le 18 janvier 2018, de Mme Christine Hennion, un rapport d'information, n° 577, déposé par la commission des affaires européennes, portant observations sur le projet de loi relatif à la protection des données personnelles (n° 490).

### TEXTES SOUMIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE 88-4 DE LA CONSTITUTION

*Par lettre du jeudi 18 janvier 2018, M. le Premier ministre a transmis, en application de l'article 88-4 de la Constitution, à M. le président de l'Assemblée nationale, les textes suivants :*

- 15497/17. – Décision du Conseil relative à la nomination du membre représentant le Conseil au sein du comité consultatif européen de la statistique.
- 15820/17. – Décision du Conseil concernant la mise en application en République de Bulgarie et en Roumanie des dispositions restantes de l'acquis de Schengen relatives au système d'information Schengen.
- 15920/17. – Proposition de directive du Conseil portant mise en œuvre de l'accord conclu par les Associations des armateurs de la Communauté européenne (ECSA) et la Fédération européenne des travailleurs des transports (ETF) en vue de modifier la directive 2009/13/CE du Conseil conformément aux amendements de 2014 à la convention du travail maritime, 2006, tels qu'approuvés par la Conférence internationale du travail le 11 juin 2014.
- 5324/18. – Comité consultatif pour la sécurité et la santé sur le lieu du travail. Nomination de Mme Dorothee Dupuis, membre suppléant pour la Belgique, en remplacement de M. Thierry Vanmol, démissionnaire.
- COM(2017) 816 final restreint. – Recommandation de décision du Conseil autorisant l'ouverture de négociations en vue de conclure un accord entre l'Union européenne et l'Ukraine sur les modalités et conditions régissant la fourniture de services de renforcement satellitaire en Ukraine sur la base du programme européen de navigation par satellite EGNOS.

COM(2017) 835 final. – Proposition de décision du Conseil relative à la constatation d'un risque clair de violation grave, par la République de Pologne, de l'état de droit.

COM(2018) 7 final. – Proposition de décision du Conseil établissant la position à prendre au nom de l'Union européenne au sein du comité mixte institué par l'accord entre l'Union européenne et la République d'Azerbaïdjan visant à faciliter la délivrance de visas, en ce qui concerne l'adoption de lignes directrices communes pour la mise en œuvre de l'accord.

COM(2018) 19 final. – Proposition de décision du Conseil relative à la position à prendre, au nom de l'Union européenne, au sein de l'Organisation de l'aviation civile internationale.

COM(2018) 31 final. – Proposition de décision du Conseil relative à la position à prendre, au nom de l'Union européenne, lors de la soixante et unième session de la Commission des stupéfiants, en ce qui concerne l'inscription de substances aux tableaux annexés à la Convention unique sur les stupéfiants de 1961, telle que modifiée par le protocole de 1972, et à la Convention sur les substances psychotropes de 1971.

D053883/03. – Règlement (UE) de la Commission modifiant l'annexe II du règlement (CE) n° 1333/2008 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne l'utilisation de la thaumatine (E 957) en tant qu'exhausteur de goût dans certaines catégories de denrées alimentaires.

D053885/02. – Règlement (UE) de la Commission modifiant l'annexe du règlement (UE) n° 231/2012 établissant les spécifications des additifs alimentaires énumérés aux annexes II et III du règlement (CE) n° 1333/2008 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les spécifications du copolymère greffé d'alcool polyvinylique et de polyéthylène glycol (E 1209).

D053886/02. – Règlement (UE) de la Commission modifiant l'annexe II du règlement (CE) n° 1333/2008 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne l'utilisation du polyricinoléate de polyglycérol (E 476) dans les sauces émulsionnées.

D053906/02. – Règlement (UE) de la Commission modifiant et rectifiant l'annexe I du règlement (CE) n° 1334/2008 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne certaines substances aromatisantes.

D054602/02. – Règlement (UE) de la Commission rectifiant certaines versions linguistiques du règlement (CE) n° 1333/2008 du Parlement européen et du Conseil sur les additifs alimentaires.

D054667/02. – Règlement (UE) de la Commission modifiant l'annexe II du règlement (CE) n° 1107/2009 en établissant des critères scientifiques pour la détermination des propriétés perturbant le système endocrinien.

5006/18 LIMITE. – Décision du Conseil modifiant la décision (PESC) 2016/849 concernant des mesures restrictives à l'encontre de la République populaire démocratique de Corée.

5007/18 LIMITE. – Règlement d'exécution du Conseil mettant en œuvre le règlement (UE) 2017/1509 concernant des mesures restrictives à l'encontre de la République populaire démocratique de Corée.