



N° 475

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 6 décembre 2017.

PROPOSITION DE LOI

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

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

MM. Olivier FAURE, Serge LETCHIMY,
et les membres du groupe Nouvelle Gauche ⁽¹⁾ et apparentés ⁽²⁾,
députés.

(1) *Ce groupe est composé de Mesdames et Messieurs* : Joël Aviragnet, Ericka Bareigts, Delphine Batho, Marie-Noëlle Battistel, Gisèle Biémouret, Christophe Bouillon, Jean-Louis Bricout, Luc Carvounas, Alain David, Laurence Dumont, Olivier Dussopt, Olivier Faure, Guillaume Garot, David Habib, Régis Juanico, Marietta Karamanli, Jérôme Lambert, Stéphane Le Foll, George Pau-Langevin, Christine Pires Beaune, Dominique Potier, Joaquim Pueyo, François Pupponi, Valérie Rabault, Hervé Saulignac, Cécile Untermaier, Hélène Vainqueur-Christophe, Boris Vallaud.

(2) MM. Christian Hutin, Serge Letchimy, Mme Josette Manin.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans les départements, régions et collectivités d'outre-mer, les difficultés d'accès à un logement digne et décent constituent une tendance lourde. Outre les problèmes de financement qui sont et ont été l'objet de politiques budgétaires spécifiques aussi bien dans le logement social que libre ou intermédiaire, la construction de logements se heurte aux problèmes posés par les difficultés de mobilisation du foncier. L'accès au foncier est en effet soumis à tout un ensemble de contraintes et de blocages qui fonctionnent au total comme une entrave de premier ordre aux politiques publiques visant à lutter contre le mal-logement.

Dans ces contextes insulaires où les surfaces disponibles à la construction sont par nature restreintes, l'accès aux terrains est rendu particulièrement difficile par les problèmes associés à l'indivision. De nombreux biens immobiliers sont détenus en indivisions successorales par des héritiers souvent nombreux et géographiquement éloignés les uns des autres. La multiplicité des propriétaires et la difficulté à les réunir constituent un obstacle à la réhabilitation ou à la reconstruction des biens, immobilisant d'innombrables terrains en zone urbaine et empêchant les collectivités locales, malgré les solutions de financement disponibles, de résorber la crise récurrente du logement outre-mer.

En Martinique par exemple, cette paralysie du foncier est de l'ordre de 40 %.

L'une des causes de ce phénomène renvoie à l'inadaptation du régime actuel de l'indivision qui a pourtant pour objectif premier de faciliter la gestion et l'entretien d'un bien. De manière générale dans les outre-mer, il engendre en fait une situation d'une grande complexité.

Dans le régime actuel, la loi impose le consentement de chacun des indivisaires pour pouvoir effectuer tout acte de disposition et tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis (article 815-3 du code civil). Or, en raison de l'éloignement des indivisaires, de l'absence de consensus ou encore de mésententes entre eux, tout projet d'acte sur les biens peut être source de grande complexité ralentissant voir bloquant tout projet de construction, reconstruction ou réhabilitation.

Cette situation juridique participe très directement au délabrement du patrimoine immobilier, engendrant des conséquences sanitaires non

négligeables (dengue, chikungunya...), auquel les communes font face. Ces dernières se trouvent dans l'impossibilité d'intervenir efficacement sur ces problèmes. Les modalités de gestion des biens indivis constituent ainsi un frein au développement du logement et à la résorption de la pénurie qui touche ce secteur.

Si cette problématique concerne la France dans son ensemble, l'importance de ce phénomène est particulièrement marquée dans les outre-mer. Cette situation ancienne s'étant aggravée au cours des dernières années, malgré une forte mobilisation et de nombreuses propositions émanant notamment de notaires et d'avocats, une adaptation législative permettant de simplifier les procédures concernées et de débloquer l'accès au foncier immobilier apparaît nécessaire.

La présente proposition de loi a donc pour objet d'adapter ce régime et de faciliter la sortie de l'indivision successorale, en dérogeant à la règle de l'unanimité en matière de consentement. Elle vise à autoriser le ou les indivisaires titulaires de cinquante plus un des droits indivis en pleine propriété, à disposer du bien indivis, et ce dans un délai rapide. Pour ce faire, la proposition de loi transfère au notaire la compétence pour l'accomplissement des actes de disposition du bien dans le respect des droits essentiels des différents propriétaires.

En ce sens, la présente proposition de loi vise bien à donner plein effet aux dispositions de l'article 73 de la Constitution autorisant les adaptations du droit rendues nécessaires par les « caractéristiques et contraintes particulières de ces collectivités ».

Ainsi, l'**article 1^{er}** a pour objet d'autoriser tout acte de vente ou de partage sur les biens indivis situés en outre-mer à la majorité des cinquante plus un pour cent des droits indivis en pleine propriété, pour les successions ouvertes depuis plus de cinq ans uniquement.

Cet article prévoit trois situations dans lesquelles cette disposition ne pourra s'appliquer : lorsqu'il s'agit du local d'habitation et que le conjoint survivant du défunt y réside, lorsque le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, ainsi que dans l'hypothèse où l'un des indivisaires se trouve hors d'état de manifester sa volonté.

Il fixe en outre une durée d'application temporelle pour l'ensemble de ces dispositions, de dix ans, afin de permettre une évaluation de la pertinence du dispositif et de ses incidences pratiques.

L'**article 2** autorise le notaire à accomplir l'acte de vente ou de partage lorsque les conditions de l'article 1^{er} sont réunies, à défaut d'opposition des indivisaires dans un délai de trois mois suivant la signification du projet.

Ainsi, cet article garantit un droit d'opposition des indivisaires à compter de la notification du projet effectuée par le notaire par acte extrajudiciaire.

L'**article 3** préserve le droit pour tout indivisaire opposé au projet d'acte notifié de saisir le tribunal à fin de partage judiciaire.

Ainsi, en cas de contentieux, la présente proposition de loi entend naturellement laisser au juge le soin de trancher les litiges existants. La procédure sera identique à celle prévue actuellement par le code civil en la matière.

À défaut d'opposition, l'**article 4** garantit la remise à chaque indivisaire de la part leur revenant dans les conditions prévues par le code civil quant aux effets du partage et de la garantie des lots.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- 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 d'outre-mer ou faire procéder au partage desdits biens selon les modalités prévues à l'article 3.
- 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-ci 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 incapable majeur.
- ⑥ III. – Le présent article s'applique aux projets de vente ou de partage notifiés dans les conditions de l'article 2 avant le 31 décembre 2028.

Article 2

- ① Le notaire choisi pour effectuer la vente ou établir le partage dans les conditions de l'article 1^{er} en notifie le projet par acte extrajudiciaire à tous les indivisaires dont le domicile est connu et situé en France. Si un ou plusieurs indivisaires n'ont pas de domicile connu, la notification se fera par la publication dans un journal d'annonce légale 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, de son prix de vente et de l'indication de sa valeur au moyen d'au moins deux avis de valeur établis par des professionnels de

l'immobilier, 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, son opposition à la vente ou au partage dans les conditions prévues à l'article 4. Elle fait également courir le droit de préemption des indivisaires.
- ④ À défaut d'opposition, les indivisaires sont présumés consentir à la vente ou au partage.

Article 3

Tout indivisaire opposé à une vente ou à un partage dans les conditions de l'article 1^{er} 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 I^{er} du livre III du code civil sont applicables.

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 I^{er} du livre III du code civil sont applicables.

