



N° 2085

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à faciliter la gestion et la sortie de l'indivision successorale et l'exploitation d'un aéroport en Polynésie française,*

(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 Mesdames et Messieurs

Guillaume VUILLETET, Gilles LE GENDRE, Yaël BRAUN-PIVET, Caroline ABADIE, Pieyre-Alexandre ANGLADE, Laetitia AVIA, Florent BOUDIÉ, Émilie CHALAS, Coralie DUBOST, Nicole DUBRÉ-CHIRAT, Jean-François ELIAOU, Christophe EUZET, Jean-Michel FAUVERGUE, Paula FORTEZA, Raphaël GAUVAIN, Guillaume GOUFFIER-CHA, Émilie GUEREL, Marie GUÉVENOUX, Dimitri HOUBRON, Sacha HOULIÉ, Catherine KAMOWSKI, Alexandra LOUIS, Fabien MATRAS, Stéphane MAZARS, Ludovic MENDES, Jean-Michel MIS, Naïma MOUTCHOU, Didier PARIS, Pierre PERSON, Jean-Pierre PONT, Bruno QUESTEL, Rémy REBEYROTTE, Thomas RUDIGOZ, Pacôme RUPIN, Jean TERLIER, Alice THOUROT, Alain TOURET, Hélène ZANNIER et les membres du groupe La République en Marche et apparentés <sup>(1)</sup>.

députés.

(1) *Ce groupe est composé de Mesdames et Messieurs* : Caroline Abadie, Bérangère Abba, Damien Adam, Lénaïck Adam, Saïd Ahamada, Éric Alauzet, Ramlati Ali, Aude Amadou, Patrice Anato, Pieyre-Alexandre Anglade, Jean-Philippe Ardouin, Christophe Arend, Stéphanie Atger, Laetitia Avia, Florian Bachelier, Delphine Bagarry, Didier Baichère, Frédéric Barbier, Xavier Batut, Sophie Beaudouin-Hubiere, Belkhir Belhaddad, Mounir Belhamiti, Aurore Bergé, Hervé Berville, Grégory Besson-Moreau, Barbara Bessot Ballot, Anne Blanc, Christophe Blanchet, Yves Blein, Pascal Bois, Bruno Bonnell, Aude Bono-Vandorme, Julien Borowczyk, Éric Bothorel, Florent Boudié, Brigitte Bourguignon, Bertrand Bouyx, Pascale Boyer, Yaël Braun-Pivet, Jean-Jacques Bridey, Blandine Brocard, Anne Brugnera, Danielle Brulebois, Anne-France Brunet, Stéphane Buchou, Carole Bureau-Bonnard, Pierre Cabaré, Céline Calvez, Émilie Cariou, Anne-Laure Cattelot, Lionel Causse, Danièle Cazarian, Samantha Cazebonne, Jean-René Cazeneuve, Sébastien Cazenove, Anthony Cellier, Jean-François Cesarini, Émilie Chalas, Philippe Chalumeau, Annie Chapelier, Sylvie Charrière, Fannette Charvier, Philippe Chassaing, Guillaume Chiche, Stéphane Claireaux, Mireille Clapot, Christine Cloarec, Jean-Charles Colas-Roy, Fabienne Colboc, François Cormier-Bouligeon, Bérangère Couillard, Yolaine de Courson, Michèle Crouzet, Dominique Da Silva, Olivier Damaisin, Yves Daniel, Dominique David, Jennifer De Temmerman, Typhanie Degois, Marc Delatte, Michel Delpon, Nicolas Démoulin, Frédéric Descrozaille, Christophe Di Pompeo, Benjamin Dirx, Jean-Baptiste Djebbari, Stéphanie Do, Loïc Dombreval, Jacqueline Dubois, Coralie Dubost, Nicole Dubré-Chirat, Audrey Dufeu Schubert, Françoise Dumas, Stella Dupont, Jean-François Eliaou, Sophie Errante, Christophe Euzet, Catherine Fabre, Valéria Faure-Muntian, Jean-Michel Fauvergue, Richard Ferrand, Jean-Marie Fiévet, Philippe Folliot, Emmanuelle Fontaine-Domeizel, Pascale Fontenel-Personne, Paula Forteza, Alexandre Freschi, Jean-Luc Fugit, Olivier Gaillard, Albane Gaillot, Thomas Gassilloud, Raphaël Gauvain, Laurence Gayte, Anne Genetet, Raphaël Gérard, Séverine Gipson, Éric Girardin, Joël Giraud, Olga Givernet, Valérie Gomez-Bassac, Guillaume Gouffier-Cha, Perrine Goulet, Fabien Gouttefarde, Carole Grandjean, Florence Granjus, Romain Grau, Olivia Gregoire, Benjamin Griveaux, Émilie Guerel, Stanislas Guerini, Marie Guévenoux, Nadia Hai, Véronique Hammerer, Yannick Haury, Christine Hennion, Pierre Henriet, Danièle Hérin, Alexandre Holroyd, Dimitri Houbron, Sacha Houlié, Philippe Huppé, Monique Iborra, Jean-Michel Jacques, Caroline Janvier, Christophe Jerretie, François Jolivet, Hubert Julien-Laferrriere, Catherine Kamowski, Guillaume Kasbarian, Stéphanie Kerbarh, Yannick Kerlogot, Loïc Kervran, Fadila Khattabi, Anissa Khedher, Rodrigue Kokouendo, Jacques Krabal, Sonia Krimi, Mustapha Laabid, Daniel Labaronne, Amal-Amélia Lakrafi, Anne-Christine Lang, Frédérique Lardet, Jean-Charles Larssonneur, Michel Lauzzana, Célia de Lavergne, Pascal Lavergne, Fiona Lazaar, Marie Lebec, Gaël Le Bohec, Jean-Claude Leclabart, Charlotte Lecocq, Sandrine Le Feur, Didier Le Gac, Gilles Le Gendre, Martine Leguille-Balloy, Christophe Lejeune, Annaïg Le Meur, Marion Lenne, Nicole Le Peih, Roland Lescure, Fabrice Le Vigoureux, Monique Limon, Richard Lioger, Brigitte Liso, Alexandra Louis, Marie-Ange Magne, Mounir Mahjoubi, Sylvain Maillard, Laurence Maillart-Méhaignerie, Jacques Maire, Jacqueline Maquet, Jacques Marilossian, Sandra Marsaud, Didier Martin, Denis Masségli, Fabien Matras, Sereine Mauborgne, Stéphane Mazars, Jean François Mbaye, Graziella Melchior, Ludovic Mendes, Thomas Mesnier, Marjolaine Meynier-Millefert, Monica Michel, Thierry Michels, Patricia

Mirallès, Jean-Michel Mis, Sandrine Mörch, Jean-Baptiste Moreau, Adrien Morenas, Cendra Motin, Naïma Moutchou, Cécile Muschotti, Mickaël Nogal, Claire O’Petit, Valérie Oppelt, Catherine Osson, Xavier Paluszkiwicz, Sophie Panonacle, Didier Paris, Zivka Park, Hervé Pellois, Alain Perea, Patrice Perrot, Pierre Person, Anne-Laurence Petel, Bénédicte Pételle, Valérie Petit, Bénédicte Peyrol, Michèle Peyron, Damien Pichereau, Laurent Pietraszewski, Béatrice Piron, Claire Pitollat, Barbara Pompili, Jean-Pierre Pont, Jean-François Portarrieu, Benoit Potterie, Éric Poulliat, Natalia Pouzyreff, Florence Provendier, Bruno Questel, Cathy Racon-Bouzon, Pierre-Alain Raphan, Isabelle Rauch, Rémy Rebeyrotte, Hugues Renson, Cécile Rilhac, Véronique Riotton, Stéphanie Rist, Marie-Pierre Rixain, Mireille Robert, Laëtitia Romeiro Dias, Xavier Roseren, Laurianne Rossi, Gwendal Rouillard, Cédric Roussel, Thomas Rudigoz, Pacôme Rupin, Laurent Saint-Martin, Laëtitia Saint-Paul, Nathalie Sarles, Jacques Savatier, Jean-Bernard Sempastous, Olivier Serva, Benoit Simian, Thierry Solère, Denis Sommer, Bertrand Sorre, Bruno Studer, Sira Sylla, Aurélien Taché, Marie Tamarelle-Verhaeghe, Buon Tan, Liliana Tanguy, Jean Terlier, Stéphane Testé, Vincent Thiébaud, Sabine Thillaye, Valérie Thomas, Alice Thourot, Huguette Tiegna, Jean-Louis Touraine, Alain Tourret, Élisabeth Toutut-Picard, Stéphane Travert, Nicole Trisse, Stéphane Trompille, Frédérique Tuffnell, Alexandra Valetta Ardisson, Laurence Vanceunebrock-Mialon, Olivier Véran, Marie-Christine Verdier-Jouclas, Annie Vidal, Patrick Vignal, Corinne Vignon, Cédric Villani, Guillaume Vuilletet, Martine Wonner, Hélène Zannier, Jean-Marc Zulesi, François André, Francis Chouat, Aina Kuric.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'indivision est la situation dans laquelle plusieurs personnes exercent concurremment des droits de même nature sur un même bien ou une même masse de biens sans avoir de droits exclusifs ni de part matérielle individuelle. Ainsi en matière successorale, les héritiers ont chacun un droit de propriété sur la succession.

Il appartient aux indivisaires d'assurer en commun la gestion des biens indivis suivant des règles de majorité ou d'unanimité selon la nature de l'acte envisagé. En principe les actes de gestion simple nécessitent la majorité des deux tiers tandis que la vente et le partage d'un bien nécessitent l'unanimité (articles 815-3 et 840 du code civil). À défaut, une action judiciaire est nécessaire. Ces règles servent à garantir l'exercice du droit de propriété de chacun des indivisaires.

Ces règles sont partiellement inadaptées à la situation particulière en outre-mer et particulièrement en Polynésie Française.

Le rapport de M. Thani Mohamed Soilihi de la délégation aux outre-mer du Sénat du 23 juin 2006 avait fait le constat de l'existence d'un état généralisé d'indivision transgénérationnelle rendant difficile toute utilisation ou disposition de la terre, constituant dès lors un frein aux investissements économiques ainsi qu'un obstacle à l'accès à l'habitat. Il était observé que cette situation pouvait même aller jusqu'à générer des troubles à la paix publique. Ce problème d'indivision endémique se double d'une problématique de reconstitution des titres de propriété, extrêmement difficile à établir.

Au plan du contentieux civil, il a été relevé une multiplication des actions en revendication de propriété, conduisant souvent à la formulation de demandes en partage, qui engorgent les tribunaux et particulièrement en Polynésie française où la quasi-majorité des partages sont judiciaires.

Les juridictions sont alors confrontées à des difficultés majeures liées à l'application des règles de gestion de l'indivision de droit commun fondées sur la règle de l'unanimité ou des deux tiers des droits indivis, ou encore sur la règle du partage par tête et la nécessité d'attirer au partage judiciaire l'ensemble des indivisaires.

C'est pour cette raison que par amendement parlementaire, cinq dispositions successorales avaient été introduites au projet de loi portant diverses dispositions institutionnelles en Polynésie française, qui répondent à une attente forte du pays afin de permettre de sortir de cette situation.

Ces dispositions, travaillées avec l'ensemble des acteurs locaux concernant et les services de la Chancellerie, ont été accueillies favorablement par l'ensemble des députés et sénateurs de tous bords politiques. Elles ont été votées par les deux assemblées dans les mêmes termes.

Mais les dispositions successorales ont été censurées par le Conseil constitutionnel comme cavalier législatif dans sa décision du 26 juin 2019.

En raison de l'importance de ces dispositions relatives au droit successoral compte tenu de l'acuité de cette problématique en Polynésie française, il est proposé de les faire adopter dans un vecteur dédié.

Ces dispositions ont été reprises, telles qu'elles avaient été adoptées par le Sénat et l'Assemblée nationale.

Ainsi, l'**article 1<sup>er</sup>** a pour objet de modifier les conditions d'attribution préférentielle du logement compris dans les successions en Polynésie françaises en permettant à un héritier ayant occupé le bien pendant un délai de 10 ans d'en bénéficier, et ce sans exiger que l'habitation ait été effective au jour du décès afin de permettre un maintien dans les lieux à l'héritier qui s'est installé sur le bien immobilier postérieurement au décès et qui s'y est maintenu de longues années.

L'**article 2** modifie la quotité des biens de famille attribuée à la fratrie du défunt afin que le droit de retour des frères et sœurs portent sur la totalité des biens de famille et non plus simplement sur la moitié, lorsque les biens immobiliers sont déjà en indivision. Cette disposition prend en compte le fait qu'il est accordé en Polynésie une grande importance à la conservation de ces biens au sein de la famille et que la dévolution de ces biens de famille pour moitié au conjoint et pour moitié aux frères et sœurs contribue à aggraver l'état d'indivision des biens en ajoutant aux indivisaires existants le conjoint survivant et ses ayants droits. Il a toutefois été prévu des garanties pour le conjoint survivant (préservation de son logement) afin de concilier les intérêts en présence.

L'**article 3** supprime la possibilité de solliciter l'annulation du partage en cas d'omission d'héritier, l'héritier omis ne pouvant recevoir qu'un

complément de part, en nature ou en valeur. Cette disposition répond au fait que la nécessité de liquider les successions sur plusieurs générations augmente le risque qu'un héritier soit omis et que le risque d'annulation plusieurs années après le partage constitue une réelle insécurité juridique pour les cohéritiers et pour les tiers amenés à traiter avec eux et est susceptible de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété des autres indivisaires entrés de bonne foi en possession de leurs biens.

L'**article 4** reprend et adapte le dispositif prévu par la loi du 27 décembre 2018 ayant institué un assouplissement des règles de majorité pour permettre la vente, le partage et les actes d'administration à une majorité de trois quart à condition qu'aucune opposition n'ait été manifestée par les indivisaires minoritaires préalablement informés de l'opération projetée. L'ensemble des garanties du dispositif de la loi du 27 décembre 2018 précitée a été repris et notamment : les limitations du dispositif relatives à la durée d'ouverture des successions et à l'incapacité des indivisaires, la limitation temporelle à dix années d'application, la nécessité de notification par voie d'huissier du projet de partage à l'ensemble des indivisaires, la mise en place d'une publicité collective, le droit d'opposition des indivisaires minoritaires ainsi que l'exigence d'une autorisation judiciaire en présence d'une telle opposition, le tribunal étant saisi par les indivisaires demandeurs au partage.

L'**article 5** prévoit une extension du partage par souche dans les situations d'indivisions non réglées depuis plusieurs générations dans lesquelles les héritiers originaires sont décédés (hypothèse de décès successifs des héritiers) dès lors que les indivisaires sont trop nombreux et qu'il est impossible de constituer des lots en nature pour tous (souci d'éviter la vente du bien), et dans les cas où il est particulièrement complexe de tous les identifier, localiser et attirer à la procédure (souci d'éviter le blocage de la procédure). Dans ce second cas, le partage peut avoir lieu si au moins un indivisaire par souche et, à défaut, le curateur aux biens et successions vacants, sont partie à l'instance. Tout en renvoyant dans le code de procédure civile local l'organisation de la représentation de la représentation des indivisaires au sein de chaque souche, l'article 5 a institué des garanties indispensables au respect du contradictoire et à la préservation des droits de l'ensemble des indivisaires : l'organisation de mesures de publicité collective et d'une information individuelle pour les indivisaires localisés, la mise en place d'un délai d'intervention volontaire à l'instance, la mise en place de garde-fou en cas de fraude. Le dispositif a été prévu pour une durée de dix ans.

Enfin, l'**article 6** reprend des dispositions, elles aussi votées par l'Assemblée nationale et le Sénat, et censurées par le Conseil constitutionnel dans sa décision du 26 juin 2019 au motif qu'elles constituaient un cavalier législatif. Ces dispositions sont relatives au contrat de concession portant sur le développement, le renouvellement, l'entretien et l'exploitation d'un aéroport relevant de la compétence de l'État en Polynésie française. Cet article prévoit la faculté et les conditions de l'association de la Polynésie française à la société de projet qui pourra être constituée, à titre exclusif et pour une durée limitée, en vue de conclure et d'assurer l'exécution du contrat de concession de l'aéroport d'État de Tahiti-Faa'a. Cette faculté d'association est reconnue à la Polynésie française en raison de ses compétences très larges en matière de développement économique et touristique qui lui confèrent un intérêt tout particulier à l'exploitation de l'aéroport. La procédure d'attribution de la concession doit être relancée dans les meilleurs délais à la suite de la confirmation en appel de l'annulation de la précédente procédure.

Cet article permet ainsi l'association de la Polynésie française à une structure présentant un intérêt pour exercer un service public essentiel à la collectivité.

## PROPOSITION DE LOI

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

Pour l'application en Polynésie française du 1<sup>o</sup> 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 2**

Pour l'application en Polynésie française de l'article 757-3 du code civil, lorsque des biens immobiliers sont en indivision avec les collatéraux ou ascendants du défunt, ils sont dévolus en totalité à ses frères et sœurs ou à leurs descendants, eux-mêmes descendants du ou des parents prédécédés à l'origine de la transmission. Le conjoint survivant qui occupait effectivement le bien à l'époque du décès à titre d'habitation principale bénéficie toutefois d'un droit d'usufruit viager sur la quote-part indivise du bien incluse dans la succession.

### **Article 3**

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 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.

### **Article 4**

- ① I. – En Polynésie française, pour toute succession ouverte depuis plus de dix ans, le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers en pleine propriété des droits indivis peuvent procéder, devant le notaire de leur



choix, au partage des biens immobiliers indivis situés sur le territoire de la Polynésie française, selon les modalités prévues au présent article.

- ② II. – Nul acte de partage ne peut être dressé suivant la procédure prévue au I du présent article :
- ③ 1° En ce qui concerne le local d'habitation dans lequel réside le conjoint survivant ;
- ④ 2° Si l'un des indivisaires est mineur, sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille ;
- ⑤ 3° Si l'un des indivisaires est un majeur protégé, sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille ;
- ⑥ 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.
- ⑦ III. – Le notaire choisi pour établir l'acte de partage dans les conditions prévues aux I et II du présent article 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.
- ⑧ La notification fait état de l'identité du ou des indivisaires à l'initiative 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 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 des allotissements prévus entre chacun des indivisaires. Elle fait également état du délai mentionné au IV du présent article.
- ⑨ IV. – Tout indivisaire peut, dans le délai de trois mois qui suit cette notification, faire connaître son opposition au partage. Lorsque le projet 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.
- ⑩ V. – À défaut d'opposition, le partage est opposable aux indivisaires qui ne sont pas à l'initiative du projet.
- ⑪ VI. – Si un ou plusieurs indivisaires s'opposent au partage du bien indivis dans le délai imparti au IV, le notaire le constate par procès-verbal.

- ⑫ En cas de procès-verbal constatant une opposition, le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis saisissent le tribunal foncier de la Polynésie française afin d'être autorisés à passer l'acte de partage. Le tribunal autorise ce partage si l'acte ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.
- ⑬ 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 de partager le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été notifiée selon les modalités prévues au III.
- ⑭ VII. – Le présent article s'applique aux projets de partage notifiés dans les conditions prévues au III avant le 31 décembre 2028.

### Article 5

- ① Pour l'application en Polynésie française de l'article 827 du code civil, le partage judiciaire peut également se faire par souche dès lors que la masse partageable comprend des biens immobiliers dépendant de plusieurs successions et lorsque ces biens :
- ② 1° Ne peuvent être facilement partagés ou attribués en nature compte tenu du nombre important d'indivisaires ;
- ③ 2° Ne peuvent être facilement partagés ou attribués par tête compte tenu de la complexité manifeste à identifier, localiser ou mettre en cause l'ensemble des indivisaires dans un délai et à un coût raisonnables.
- ④ Dans le cas mentionné au 2° du présent article, la demande de partage par souche doit faire l'objet d'une publicité collective ainsi que d'une information individuelle s'agissant des indivisaires identifiés et localisés dans le temps de la procédure. Toute personne intéressée dispose d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité ou d'information pour intervenir volontairement à l'instance. À l'expiration de ce délai, les interventions volontaires restent possibles si l'intervenant justifie d'un motif légitime, apprécié par le juge, l'ayant empêché d'agir. Le partage par souche pourra avoir lieu si au moins un indivisaire par souche ou, à défaut, le curateur aux biens et successions vacants est partie à l'instance. Tous les membres d'une même souche sont considérés comme représentés dans la cause par ceux qui auront été partie à l'instance, sauf s'il est établi que leur défaillance n'est pas due à leur fait ou

qu'elle est due à une omission volontaire du requérant. Les modalités et conditions d'application du présent alinéa sont fixées par le code de procédure civile de la Polynésie française.

- ⑤ Le présent article s'applique aux demandes en partage introduites avant le 31 décembre 2028 et postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi pour le cas mentionné au 1° ou postérieurement à l'entrée en vigueur des dispositions réglementaires nécessaires à l'application du cas mentionné au 2°.

### **Article 6**

- ① I. - Pour assurer l'exécution du contrat de concession portant sur le développement, le renouvellement, l'entretien et l'exploitation d'un aéroport relevant de la compétence de l'État en Polynésie française, l'État peut, à la demande de la Polynésie française, imposer à l'opérateur économique, qu'il sélectionne dans les conditions définies par le code de la commande publique, de créer une société à laquelle la Polynésie française est associée dans les conditions définies aux II et III du présent article.
- ② II. - La société est constituée, pour une durée limitée, à titre exclusif en vue de la conclusion et de l'exécution du contrat de concession. Cet objet unique ne peut être modifié pendant toute la durée du contrat de concession.
- ③ III. - Les statuts de la société fixent le nombre de sièges d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance attribués à des représentants de la Polynésie française. L'opérateur économique détient dans la société une part majoritaire du capital et des droits de vote. La direction générale de la société est assurée par l'opérateur économique ou son représentant. Les statuts garantissent la capacité de l'opérateur économique à mettre en œuvre son offre.