

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 mars 2025

SIMPLIFIER LA SORTIE DE L'INDIVISION SUCCESSORALE - (N° 1004)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT**N ° 16**présenté par
Mme K/Bidi

ARTICLE 3

Rétablir le 4° de l'alinéa 3 dans la rédaction suivante :

« 4° Après l'article 837, sont insérés des articles 837-1 à 837-3 ainsi rédigés :

« *Art. 837-1.* – 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 national, selon les modalités prévues ci-après.

« *Art. 837-2.* – Nul acte de vente ou de partage ne peut être dressé suivant la procédure prévue à l'article 837 du présent code :

« 1° En ce qui concerne le local d'habitation dans lequel réside le conjoint survivant ;

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

« 3° Si l'un des indivisaires est un majeur protégé, sauf autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille ;

« 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.

« 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 même code.

« Le présent article s'applique aux projets de vente ou de partage notifiés dans les conditions prévues au 3) du présent article et aux actes effectués en application du III du présent article avant le 31 décembre 2038.

« Art. 837-3. – Le notaire choisi pour établir l'acte de vente ou de partage dans les conditions prévues à l'article 837 du code civil en notifie le projet par lettre recommandée avec accusé de réception à tous les indivisaires, exception faite de ceux à l'initiative de la procédure, 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 par lettre recommandée avec accusé de réception n'est valable qu'à la condition que ladite lettre ait été effectivement retirée. Si tel n'est pas le cas, la notification doit se faire par acte extrajudiciaire.

« 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 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 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. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 837 du Code civil prévoit une procédure amiable qui s'applique à toutes les successions peu importe la durée de leur ouverture et que la demande de sortie de l'indivision soit à l'initiative de l'indivisaire majoritaire ou minoritaire de l'indivision. Il est donc nécessaire de le conserver.

L'adoption de la "loi Letchimy" n° 2018-1244 du 27 décembre 2018, visant à "faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement Outre-mer" a été une avancée significative dans le traitement des indivisions. Le décret d'application de cette loi a été adopté le 30 octobre 2020 (Décret du n°2020-1324 du 30 octobre 2020), ce qui permet d'avoir un bilan sur 4 années d'application du dispositif.

Ce dispositif ne concerne que les indivisions ouvertes depuis plus de 10 ans et dont les indivisaires minoritaires souhaitent la sortie de l'indivision. C'est un dispositif qui a vocation à s'ajouter au droit commun, et non pas s'y substituer.

Le présent amendement vient enrichir le texte de loi. Il prévoit une extension du champ d'application territoriale de la "Loi Letchimy" qui aurait désormais vocation à s'appliquer à l'entièreté du territoire national.

Toutefois, les premières évaluations du dispositif introduit par la "Loi Letchimy" font état de plusieurs pistes d'améliorations. Le Rapport sénatorial du 28 juin 2023 dédié au foncier agricole en Outre-mer (rapport d'information n°799) établit un premier bilan de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018, avant d'expliquer ses effets sur le foncier agricole. Le rapport formule des préconisations d'ordre général afin d'améliorer l'efficacité du dispositif promu par "Loi Letchimy".

Parmi ces préconisations figure la modification du mode de notification. Il convient alors, pour les rédacteur du rapport d'opter pour une notification par lettre recommandée avec accusé de réception afin de fluidifier la procédure. Conscient du risque que cela pourrait faire courir à l'indivisaire qui n'est pas à l'initiative de la procédure, il convient d'accompagner cette modification de certaines garanties. Ainsi, la notification se fait désormais par lettre recommandée avec accusée de réception mais n'a d'effet que si cette lettre recommandée est effectivement retirée. Si tel n'est pas le cas, l'indivisaire à l'initiative de la procédure n'a d'autre choix que d'opter par voie extrajudiciaire et avoir recours à un Commissaire de Justice pour notifier les indivisaires non présents.

Le présent amendement vise donc à permettre l'application sur le territoire nationale du dispositif de la "Loi Letchimy" tout en lui apportant des modifications préconisées par le rapport sénatorial du 28 juin 2023.