

ASSEMBLÉE NATIONALE

20 février 2026

SIMPLIFIER LA SORTIE DE L'INDIVISION SUCCESSORALE - (N° 2263)

Retiré

N° CL16

AMENDEMENT

présenté par
Mme Faucillon et Mme K/Bidi

ARTICLE 3

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« Préalablement à toute aliénation décidée dans les conditions prévues au présent II, le notaire informe la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien ainsi que, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat et les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

« Ces personnes publiques et organismes disposent d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour exercer un droit de préemption prioritaire. En cas d'exercice de ce droit, la cession est réalisée à leur profit dans les tarifs prévues par le projet d'aliénation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article présentait initialement d'étendre les procédés de la loi Letchimy. Le Sénat dans sa dernière version a permis de supprimer l'abaissement du seuil à la majorité simple en le rétablissant à deux tiers. L'article 3 organise une procédure facilitée d'aliénation ou de partage des biens indivis lorsque les titulaires d'au moins deux tiers des droits en expriment l'intention. Cette évolution vise à surmonter les blocages persistants de certaines indivisions. Cet amendement propose un priorité aux collectivités locales des biens aliénés.

Toutefois, cette simplification peut conduire à la mise sur le marché de biens immobiliers situés dans des secteurs où les enjeux d'habitat, de lutte contre la vacance ou de revitalisation sont majeurs. Pour rappel, en 2023, 3,1 millions de logements étaient vacants en France hors Mayotte, soit 8,2 % du parc de logements (Insee). En parallèle, selon la fondation pour le logement, plus de 4 millions de personnes sont mal-logées.

Le présent amendement vise à articuler la sortie facilitée de l'indivision avec les politiques locales du logement, en instituant un droit de préemption prioritaire au bénéfice des communes, des établissements publics compétents et des organismes de logement social.

Permettre aux collectivités locales d'acquérir en priorité les biens concernées par les divisions successorales est un premier pas pour lutter contre cette crise. Une fois le logement acquis, les collectivités locales peuvent ainsi utiliser ces biens pour proposer de nouvelles offres logement social, du logement d'urgence ou du logement pour des publics spécifiques, et répondre aux besoins locaux.

Il ne remet pas en cause la logique de fluidification poursuivie par le texte, mais permet d'orienter prioritairement ces biens vers des projets d'intérêt général local : production de logements sociaux, rénovation de l'habitat dégradé, lutte contre la spéculation ou maintien de la mixité sociale.