



N° 2524

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 25 février 2026.

## RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES,  
DE LA LÉGISLATION ET DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE  
DE LA RÉPUBLIQUE, SUR LA PROPOSITION DE LOI, MODIFIÉE PAR LE SÉNAT,

*visant à simplifier la sortie de l'indivision  
et la gestion des successions vacantes,*

PAR MME LOUISE MOREL ET M. NICOLAS TURQUOIS

Députés

Voir les numéros :

Sénat : **415** (2024-2025), **194, 195** et T.A. **35** (2025-2026).

Assemblée nationale : 1<sup>ère</sup> lecture : **823, 1004** et T.A. **63**

2<sup>ème</sup> lecture : **2263**



## SOMMAIRE

	Pages
<b>INTRODUCTION</b> .....	5
<b>COMMENTAIRE DES ARTICLES</b> .....	9
<i>Article 1<sup>er</sup> A (nouveau)</i> (art. L. 1123-3, L. 1123-4 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques) : Extension des informations communicables par l'administration fiscale aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre de la procédure d'appropriation d'un bien sans maître ...	9
1. L'état du droit .....	9
2. Le dispositif introduit par le Sénat .....	10
<i>Article 1<sup>er</sup> (supprimé)</i> : Rapport sur la création d'une base de données relative au recensement des biens abandonnés .....	11
1. La disposition initiale .....	11
2. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale .....	11
3. Les modifications apportées par le Sénat .....	12
<i>Article 1<sup>er</sup> bis</i> (art. 1 <sup>er</sup> de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété) : Publicité numérique de l'ordonnance judiciaire de désignation de l'État comme curateur dans une succession vacante .....	13
1. Le dispositif introduit par l'Assemblée nationale .....	13
2. Les modifications apportées par le Sénat .....	14
<i>Article 1<sup>er</sup> ter A (nouveau)</i> (art. 810-2 du code civil) : Possibilité pour l'administration du domaine de donner mandat pour la vente des biens d'une succession vacante .....	15
1. L'état du droit .....	15
2. Le dispositif introduit par le Sénat .....	16

<i>Article 1<sup>er</sup> ter (nouveau)</i> (art. 810-2 du code civil) : Assouplissement des règles encadrant la vente des biens d'une succession vacante par l'administration chargée du domaine .....	16
1. L'état du droit .....	17
2. Le dispositif introduit par le Sénat .....	18
<i>Article 2</i> (art. 815-6 du code civil) : Favoriser la sortie des indivisions bloquées du fait d'une succession vacante .....	19
1. La disposition initiale .....	19
2. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale .....	20
3. Les modifications apportées par le Sénat .....	21
<i>Article 3</i> (art. 2 de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété) : Extension à l'ensemble du territoire national du régime applicable dans certaines collectivités d'outre-mer institué par la loi dite « Letchimy » .....	21
1. La disposition initiale .....	22
2. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale .....	22
3. Les modifications apportées par le Sénat .....	23
<i>Article 4</i> (art. 840, 841, 841-1 [abrogé] du code civil) : Institution d'un partage judiciaire par voie de juridiction gracieuse selon les modalités applicables dans le droit local alsacien-mosellan .....	24
1. La disposition initiale .....	25
2. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale .....	25
3. Les modifications apportées par le Sénat .....	26
<i>Article 5 (supprimé)</i> : Rapport faisant le bilan de la loi du 27 décembre 2018 dite « loi Letchimy » .....	27
<i>Article 6 (supprimé)</i> : Rapport sur le partage judiciaire par la voie de juridiction gracieuse en Alsace-Moselle .....	28
<b>COMPTE RENDU DES DÉBATS</b> .....	31
<b>PERSONNES ENTENDUES</b> .....	55

MESDAMES, MESSIEURS,

L'indivision, souvent perçue comme une question juridique technique, a en réalité des conséquences très concrètes pour les particuliers comme pour les collectivités locales. Elle concerne les situations dans lesquelles plusieurs héritiers détiennent ensemble un même bien, sans qu'aucun ne puisse en revendiquer une partie précise <sup>(1)</sup>. L'indivision peut également résulter d'une volonté des parties ; elle est alors souvent d'origine familiale, comme dans le cas du pacte civil de solidarité (PACS) <sup>(2)</sup> ou du mariage sous le régime de la séparation de biens <sup>(3)</sup>.

En principe, cette situation est transitoire et doit prendre fin par un partage. **Dans les faits, l'indivision, particulièrement lorsqu'elle est successorale, peut s'inscrire dans la durée** pour des raisons familiales <sup>(4)</sup> ou économiques <sup>(5)</sup>. C'est pourquoi les réformes législatives successives de 1976 <sup>(6)</sup>, 2006 <sup>(7)</sup> et 2009 <sup>(8)</sup> ont donné un véritable statut à l'indivision. Cette situation peut entraîner l'abandon et la dégradation de biens immobiliers, avec des effets négatifs sur l'aménagement local, la sécurité et la valorisation du patrimoine.

Contrairement à une société, l'indivision ne dispose pas de la personnalité morale, elle ne peut agir par elle-même. **Le principe traditionnel de l'unanimité** pour la gestion ou la sortie de l'indivision prévoyait que toute décision relative à celle-ci nécessitait le consentement de tous les indivisaires. La loi de 1976 a conservé ce principe en prévoyant quelques aménagements. Allant plus loin, les lois de 2006 et 2009 ont abouti à **l'état actuel du droit, qui distingue trois catégories d'actes.**

Les actes conservatoires peuvent être accomplis par un indivisaire seul, les actes d'administration requièrent la majorité des deux tiers des droits indivis, tandis que les actes de disposition, comme la vente du bien, restent soumis au principe de l'unanimité. **Or, c'est précisément cette exigence qui bloque souvent les sorties d'indivision.** Le partage amiable reste la règle, mais lorsqu'il échoue, il faut passer par un partage judiciaire, procédure souvent longue, complexe et coûteuse, mobilisant notaire, avocat et parfois juge. **Malgré certains outils destinés à surmonter l'inertie d'un indivisaire, ces mécanismes sont jugés peu efficaces par les praticiens.**

**Face à ce constat, le législateur a déjà introduit quelques assouplissements.** Pour limiter le recours au partage judiciaire, le législateur a

---

(1) Gérard Cornu, *Vocabulaire juridique*, Paris : PUF – Quadriga, janvier 2024.

(2) Article 515-5-1 du code civil

(3) Article 1538 du code civil

(4) Le partage peut ainsi être reporté après le décès du conjoint survivant ou à la majorité des enfants.

(5) Pour éviter le morcellement des exploitations, en matière agricole, notamment.

(6) Loi n° 76-1286 du 31 décembre 1976 relative à l'organisation de l'indivision.

(7) Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

(8) Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures.

favorisé le partage amiable en l'autorisant dans des situations qui, sous le droit antérieur, impliquaient un partage judiciaire <sup>(1)</sup>. Ainsi, l'article 837 du code civil permet désormais de surmonter la défaillance d'un indivisaire afin de procéder au partage amiable d'une indivision successorale. **Si le partage est devenu judiciaire, et si le notaire commis se heurte à l'inertie d'un indivisaire**, il peut aussi le mettre en demeure de se faire représenter. À défaut, le juge peut désigner une personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations <sup>(2)</sup>.

**Surtout, certains territoires bénéficient de régimes dérogatoires plus souples et plus efficaces.** En Corse, la majorité des deux tiers peut suffire pour accomplir des actes de disposition sur certains biens indivis, afin de lutter contre un désordre foncier ancien. En outre-mer, la loi dite « Letchimy » <sup>(3)</sup> permet, dans certaines successions ouvertes depuis plus de dix ans, de vendre ou partager un bien à la majorité simple, sous contrôle du notaire puis, en cas d'opposition, du juge. En droit alsacien-mosellan, la preuve de l'échec d'un partage amiable n'est pas nécessaire et la procédure de partage judiciaire est assimilée à une procédure « gracieuse » essentiellement conduite par un notaire, ce qui a notamment pour impact que la procédure est introduite par requête et que la représentation par avocat n'est pas obligatoire. **Ces expériences locales montrent qu'il est possible de faciliter la sortie de l'indivision tout en préservant le droit de propriété.**

S'inspirant de ce droit local pour simplifier le droit commun et mieux répondre à un enjeu à la fois juridique, social et territorial, **ce texte d'origine parlementaire a été adopté à l'Assemblée nationale le 6 mars 2025** <sup>(4)</sup>.

En parallèle, le Gouvernement a mis en place un groupe de travail chargé de conduire une réflexion fondée sur le rapport de l'inspection générale de la justice sur le traitement des dossiers civils longs et complexes (décembre 2021) <sup>(5)</sup>, afin de **simplifier les procédures de partage judiciaire des indivisions** <sup>(6)</sup>.

L'examen par le Sénat de la présente proposition de loi le 18 décembre 2025 a **permis d'intégrer le fruit de cette réflexion dans ce texte. Il propose désormais une réforme de la procédure de partage judiciaire qui est attendue par de nombreux particuliers et soutenue par les différentes professions chargées de sa mise en œuvre** <sup>(7)</sup>.

---

(1) Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

(2) Article 841-1 du code civil.

(3) Loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer.

(4) [Rapport](#) n° 1004 de Mme Louise MOREL, fait au nom de la commission des lois, déposé le 20 février 2025.

(5) Précité, [Lien](#).

(6) Réponse du Gouvernement publiée le 2 mars 2023 à la question n° 00979 du 14 juillet 2022 du sénateur M. Bruno Belin.

(7) [Rapport](#) n° 194 (2025-2026) de M. Jean-Baptiste BLANC, déposé le 10 décembre 2025

Afin que cette réforme puisse bénéficier sans attendre aux nombreuses indivisions bloquées faute de solution juridique satisfaisante, vos rapporteurs ont **proposé à la commission des lois d’adopter ce texte sans modification, ce qu’elle a fait le 25 février 2026.**

## **I. PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DE LA PROPOSITION DE LOI ADOPTÉE À L’ASSEMBLÉE NATIONALE**

Le texte transmis au Sénat comporte 7 articles, dont 2 demandes de rapport.

L’**article 1<sup>er</sup>** visait à créer une base de données pour informer les collectivités territoriales quant aux biens abandonnés situés sur leur territoire.

L’**article 1<sup>er</sup> bis**, introduit par la commission des lois, autorise l’administration chargée du domaine, c’est-à-dire la direction nationale d’interventions domaniales, à publier par voie numérique, sur son site internet, l’ordonnance judiciaire la désignant curatrice au nom de l’État dans une succession vacante. En l’état du droit, cette publication n’a lieu que par voie de presse.

L’**article 2** instaurait une procédure judiciaire dérogatoire d’aliénation d’un bien indivis qui figure à l’actif d’une succession vacante. Ce dispositif permettait ainsi au juge d’autoriser, dans certaines conditions, la vente d’un bien indivis à la demande de l’administration du domaine curatrice d’une succession vacante.

L’**article 3** abaissait le seuil de majorité nécessaire afin de saisir la justice pour être autorisé à aliéner un bien indivis, éventuellement après autorisation judiciaire en cas d’opposition d’un ou de plusieurs indivisaires. Il est ainsi proposé d’abaisser de deux tiers à la majorité simple des droits le seuil des droits indivis fixé à l’article 815-5-1 du code civil. Cette modification rapprocherait le droit commun de la procédure dérogatoire prévue par la loi dite « Letchimy » de 2018 qui a instauré, dans certaines conditions, une règle de majorité absolue pour les actes de disposition.

L’**article 4** instaurait une expérimentation relative à l’application d’une procédure d’accélération du partage judiciaire. Cet article visait initialement à étendre le droit alsacien-mosellan du partage judiciaire à la « vieille France ».

Les **articles 5 et 6**, introduits tous deux lors de l’examen de la proposition de loi en commission des lois de l’Assemblée nationale, requièrent du Gouvernement la remise, pour l’article 5, d’un rapport dressant le bilan de la loi dite Letchimy du 27 décembre 2018 et, pour l’article 6, d’un rapport sur la procédure de partage judiciaire applicable en Alsace-Moselle.

## II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Lors de l'examen du texte en commission, puis en séance publique, le Sénat a opéré de nombreuses modifications sur le texte et a supprimé les articles 1<sup>er</sup>, 5 et 6.

Il a introduit un **article 1<sup>er</sup> A** pour autoriser la transmission d'informations détenues par l'administration fiscale au maire ou au président d'un établissement public de coopération intercommunale pour la mise en œuvre de la procédure d'appropriation de biens sans maître.

L'article 1<sup>er</sup> *bis* a entièrement été réécrit afin d'étendre la publicité numérique à tous les documents liés à la curatelle successorale dont le code civil impose la publication ; de préciser que la publication par voie numérique s'ajoute à la publication par voie de presse prévue par le droit existant et d'accorder une base légale à la pratique, systématique en Corse, consistant à publier les actes notariés de notoriété acquisitive dans un journal d'annonces légales.

Un nouvel **article 1<sup>er</sup> ter A** prévoit que les agents de l'administration des domaines sont expressément autorisés à mandater des tiers, en pratique des Clercs des études notariales, pour les besoins de la mission de curateur à succession vacante.

L'article 1<sup>er</sup> *ter*, introduit par la commission des lois, supprime la règle selon laquelle l'administration chargée du domaine doit vendre les biens meubles préalablement à toute aliénation des biens immeubles.

L'**article 2** a fait l'objet d'une rédaction globale qui supprime la procédure judiciaire dérogatoire d'aliénation d'un bien indivis adoptée à l'Assemblée nationale et codifiée à l'article 815-6 du code civil une jurisprudence de la Cour de cassation qui permet d'aliéner un bien indivis en cas d'urgence si cela est conforme à l'intérêt commun des indivisaires.

L'**article 3** a également été réécrit entièrement pour rétablir aux deux tiers le seuil de majorité prévu dans le cadre de la procédure de l'article 815-5-1, tout en précisant la procédure dérogatoire applicable en Corse prévue par l'article 2 de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété.

Enfin, l'**article 4** prévoit désormais une réforme de la procédure de partage judiciaire. Cette modification législative devrait être complétée par une réforme réglementaire en cours d'élaboration par le Gouvernement.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

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

(art. L. 1123-3, L. 1123-4 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques)

### **Extension des informations communicables par l'administration fiscale aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre de la procédure d'appropriation d'un bien sans maître**

Adopté par la commission sans modification

#### ➤ **Résumé du dispositif introduit par le Sénat et effets principaux**

Le présent article a été introduit en séance publique au Sénat pour autoriser la transmission d'informations détenues par l'administration fiscale au maire ou au président d'un établissement public de coopération intercommunale pour la mise en œuvre de la procédure d'appropriation de biens sans maître.

#### ➤ **Dernières modifications législatives intervenues**

Ces mêmes dispositions figuraient à l'article 31 de la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement <sup>(1)</sup>. Toutefois, cet article a été déclaré non conforme à la Constitution par le Conseil constitutionnel, qui l'a considéré comme un « cavalier législatif »<sup>(2)</sup>.

#### ➤ **La position de la commission**

La commission a adopté cet article sans modification.

### **I. L'ÉTAT DU DROIT**

**La procédure d'appropriation des biens sans maître**, prévue aux articles L. 1123-1 à L. 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), permet à une commune ou à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'acquérir des biens inutilisés ou à l'abandon à titre gratuit sis sur leur territoire. En effet, l'article 713 du code civil dispose que les « biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés ».

---

(1) Loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

(2) Décision du Conseil constitutionnel n° 2025-896 DC du 20 novembre 2025 ([lien](#)).

Aux termes de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, il existe **deux situations dans lesquelles un bien peut être réputé « sans maître »**.

**En premier lieu, il s'agit des biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans** et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté dans les conditions prévues par le 1° de ce même article. On évoque une *succession sans maître*.

**La seconde catégorie de biens sans maître** est constituée d'immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans – ou l'ont été par un tiers (2° du même article).

Dans cette seconde hypothèse, le **II de l'article L. 1123-3 du CG3P prévoit que l'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'EPCI**, à leur demande, « **les informations nécessaires à la mise en œuvre** » de la **procédure d'appropriation** d'un bien sans maître.

## **II. LE DISPOSITIF INTRODUIT PAR LE SÉNAT**

Le présent article, introduit en séance publique au Sénat à l'initiative de Mme Dominique Vérien (Union centriste) <sup>(1)</sup>, **étend les informations communicables par l'administration fiscale au maire ou au président d'un EPCI pour la mise en œuvre de la procédure d'acquisition de biens sans maître**.

Pour cela, il **abroge le II de l'article L. 1123-3 du CG3P et rétablit un article L. 1123-4** dans le CG3P. Ce dernier impose à l'administration fiscale de transmettre au maire – ou au président de l'EPCI – qui en font la demande les informations :

– nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition de biens dont la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de trois ans, dans la situation prévue au 2° de l'article L. 1123-1 du CG3P ;

– mais également celles relatives à un bien pour lequel la commune « *justifie d'un doute légitime sur l'identité ou la vie du propriétaire* » dans le cadre d'une succession sans maître relevant du 1° de l'article L. 1123-1 du CG3P.

## **III. LA POSITION DE LA COMMISSION**

La commission a adopté cet article sans modification.

---

(1) Amendement [n° 1 rect. quater](#).

\*

\* \*

*Article 1<sup>er</sup>* (suppression maintenue)  
**Rapport sur la création d'une base de données relative au recensement des biens abandonnés**

Suppression maintenue par la commission

➤ **Résumé du dispositif et effets principaux**

La version initiale de l'article 1<sup>er</sup> sollicitait la remise d'un rapport par le Gouvernement au Parlement relatif à la création d'une base de données recensant les biens abandonnés.

➤ **Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

À la suite de l'adoption d'un amendement de réécriture globale proposé par la rapporteure Mme Louise Morel en commission, l'article 1<sup>er</sup> prévoyait la création d'une base de données de recensement des biens en état d'abandon.

➤ **Les modifications apportées par le Sénat**

Par un amendement de son rapporteur, la commission des lois du Sénat a supprimé l'article 1<sup>er</sup>.

➤ **La position de la commission**

La commission a maintenu la suppression de cet article.

## **I. LA DISPOSITION INITIALE**

Le présent article prévoyait initialement que soit remis au Parlement un rapport gouvernemental sur la création d'une base de données relative au recensement des biens abandonnés.

## **II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE**

La commission des lois a adopté un amendement de la rapporteure Mme Louise Morel <sup>(1)</sup> ayant conduit à une rédaction globale de l'article.

---

(1) Amendement [CL28](#)

Précisé par un amendement de la rapporteure adopté en séance publique <sup>(1)</sup>, l'article 1<sup>er</sup> issu de l'adoption du texte par l'Assemblée nationale tendait à **créer une base de données recensant les biens en état d'abandon** pour lesquels l'une des quatre procédures juridiques suivantes a été ouverte :

- déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste ;
- appropriation par une personne publique de biens sans maître ;
- gestion de biens par l'État agissant comme curateur dans le cadre d'une succession vacante ;
- envoi en possession par l'État de biens dans le cadre d'une succession en déshérence.

Cette base de données serait alimentée par les administrations compétentes et par certaines professions réglementées (comme les notaires) dans l'exercice de leurs activités.

Cette base permettrait d'informer les collectivités territoriales quant au régime juridique auquel sont soumis les biens abandonnés sis sur leur territoire et, partant, de remédier aux effets néfastes qui en découlent (absence de recouvrement de l'impôt foncier, opérations d'aménagement entravées, etc.).

### III. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

La commission des lois, à l'initiative de son rapporteur M. Jean-Baptiste Blanc (Les Républicains), a adopté un amendement de **suppression de l'article 1<sup>er</sup>** <sup>(2)</sup>.

En plus d'un coût de mise en place non négligeable, le rapporteur a considéré que cette base de données ne permettrait pas d'améliorer l'information des collectivités territoriales concernant les biens abandonnés sur leur territoire et que les modalités pratiques d'alimentation de cette base de données n'étaient pas fonctionnelles.

### IV. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a maintenu la suppression de cet article.

---

(1) Amendement [n° 8](#).

(2) Amendement [COM-4](#).

\*

\* \*

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

(art. 1<sup>er</sup> de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété)

## **Publicité numérique de l'ordonnance judiciaire de désignation de l'État comme curateur dans une succession vacante**

Adopté par la commission sans modification

### ➤ **Résumé du dispositif introduit par l'Assemblée nationale**

Introduit par la commission des lois, l'article 1<sup>er</sup> bis autorise l'administration chargée du domaine, c'est-à-dire la direction nationale d'interventions domaniales, à publier par voie numérique l'ordonnance judiciaire la désignant comme curatrice au nom de l'État dans une succession vacante. En l'état du droit, cette publication n'a lieu que par voie de presse.

### ➤ **Les modifications apportées par le Sénat**

À l'initiative de son rapporteur, la commission des lois du Sénat a entièrement réécrit cet article afin d'étendre la publicité numérique à tous les documents liés à la curatelle successorale dont le code civil impose la publication ; de préciser **que la publication par voie numérique s'ajoute à la publication par voie de presse** prévue par le droit existant et d'accorder **une base légale à la pratique, systématique en Corse, consistant à publier les actes notariés de notoriété acquisitive** dans un journal d'annonces légales.

### ➤ **La position de la commission**

La commission a adopté cet article sans modification.

## **I. LE DISPOSITIF INTRODUIT PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE**

Cet article résulte de l'adoption par la commission des lois d'un amendement de la rapporteure Mme Louise Morel <sup>(1)</sup> qui modifie les modalités de publicité de l'ordonnance du juge désignant l'État comme curateur dans le cadre d'une succession vacante <sup>(2)</sup>.

---

(1) Amendement [n° CL29](#).

(2) Une succession est déclarée vacante lorsque l'une des trois conditions, fixées à l'article 809 du code civil, est remplie, c'est-à-dire : lorsqu'il ne se présente personne pour réclamer la succession et qu'il n'y a pas d'héritier connu ; lorsque tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ou lorsque, après

En l'état du droit, l'article 809-1 du code civil prévoit que l'ordonnance de curatelle *« fait l'objet d'une publicité »*. Conformément à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 55-4 du 4 janvier 1955 concernant les annonces judiciaires et légales, **cette publicité se matérialise par « une publication de presse ou un service de presse en ligne »**. En pratique, **cette publication « donne lieu à l'insertion d'un avis dans un journal d'annonces légales diffusé dans le ressort du tribunal judiciaire compétent »**<sup>(1)</sup>.

L'article 1<sup>er</sup> bis prévoit la possibilité d'une dérogation à la procédure de publicité par voie de presse en autorisant la publication de l'ordonnance judiciaire *« par voie numérique sur le site internet de l'administration chargée des domaines »*. En pratique, elle pourrait être publiée sur le portail des successions vacantes tenu par la direction nationale des interventions domaniales (DNID), accessible sur le site internet de la direction générale des finances publiques.

## II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative de son rapporteur<sup>(2)</sup>, la commission des lois du Sénat a entièrement réécrit l'article 1<sup>er</sup> bis pour lui apporter trois modifications.

En premier lieu, **il étend la possibilité de publicité numérique à tous les documents liés à la curatelle successorale dont le code civil impose la publication**. Sont concernés les documents relatifs à :

- l'ordonnance de curatelle (article 809-1 du code civil) ;
- l'établissement de l'inventaire des biens constituant la succession (article 809-2) ;
- le projet de règlement du passif (article 810-5) ;
- et le compte de clôture (article 810-7).

En deuxième lieu, **il précise que la publication par voie numérique s'ajoute à la publication par voie de presse** telle que prévue par le droit existant.

Enfin, il modifie l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété relatif aux actes notariés de notoriété acquisitive en Corse<sup>(3)</sup>. Selon le droit en vigueur, ces actes sont publiés *« par voie d'affichage, sur un site internet et au service de la publicité foncière »*. Par ailleurs, ces actes sont également systématiquement

---

*l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté, de manière tacite ou expresse.*

(1) Article 1342 du code de procédure civile.

(2) Amendement [COM-5](#).

(3) Loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété. Un acte de notoriété recueille les déclarations concordantes de témoins et regroupe, le cas échéant, tous documents susceptibles de les corroborer.

publiés dans un journal d’annonces légales sans que cela ne soit actuellement prévu par la loi. L’amendement du rapporteur **accorde une base légale à la pratique qui consiste à publier ces actes dans un journal d’annonces légales**, en plus de la publication par voie d’affichage, en ligne et au service de la publicité foncière.

### III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté cet article sans modification.

\*

\* \*

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

(art. 810-2 du code civil)

#### **Possibilité pour l’administration du domaine de donner mandat pour la vente des biens d’une succession vacante**

Adopté par la commission sans modification

#### ➤ **Résumé du dispositif et effets principaux**

Introduit à l’initiative du Gouvernement au Sénat en séance publique, le présent article prévoit que les agents de l’administration des domaines sont expressément autorisés à mandater des tiers, en pratique des clercs des études notariales, pour les besoins de la mission de curateur à succession vacante.

#### ➤ **Dernières modifications législatives intervenues**

Les dispositions de l’article 810-2 n’ont fait l’objet d’aucune modification depuis la réforme d’ampleur du code civil opérée par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

#### ➤ **La position de la commission**

La commission a adopté cet article sans modification.

### I. L’ÉTAT DU DROIT

La curatelle des successions vacantes, confiée à la DNID par l’article 809-1 du code civil, est assurée par 22 pôles de gestion des patrimoines privés (GPP) répartis sur le territoire national.

**Dans l'exercice de leur mission de curateur à succession vacante**, ces différents pôles procèdent à la vente de nombreux biens immobiliers, souvent détenus en indivision, le plus souvent situés loin de leur siège et même hors de leur ressort géographique. **Les agents de l'administration sont ainsi fréquemment amenés à délivrer un pouvoir aux clercs des études notariales** chargées de régulariser la vente, **afin que ceux-ci puissent les représenter et signer l'acte de vente en leur lieu et place.**

Toutefois, le Gouvernement indique dans l'exposé sommaire de son amendement que **de nombreux notaires « refusent formellement d'accepter la procuration donnée par un pôle GPP à un clerc de leur étude »**. Il est indiqué que les contacts établis par le Gouvernement avec le Conseil supérieur du notariat n'ont pas permis de réduire cette difficulté.

## II. LE DISPOSITIF INTRODUIT PAR LE SÉNAT

Le présent article a été introduit en séance publique au Sénat par l'adoption d'un amendement du Gouvernement, sous-amendé par le rapporteur <sup>(1)</sup>.

**Il complète l'article 810-2 du code civil en vue d'autoriser expressément les agents de l'administration des domaines à donner mandat à des tiers pour les besoins de la mission de curateur à succession vacante.** Le sous-amendement du rapporteur permet de préciser que le mandat ne porte que sur la signature des actes de vente, et non sur la négociation du contrat de vente qui relève de la compétence exclusive de la DNID.

## III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté cet article sans modification.

\*

\* \*

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

(art. 810-2 du code civil)

**Assouplissement des règles encadrant la vente des biens d'une succession vacante par l'administration chargée du domaine**

Adopté par la commission sans modification

### ➤ Résumé du dispositif introduit par le Sénat et effets principaux

---

(1) Amendements [n° 18](#) et [n° 19](#).

Introduit par la commission des lois du Sénat, l'article 1<sup>er</sup> *ter* **supprime la règle selon laquelle l'administration chargée du domaine doit vendre les biens meubles préalablement à toute aliénation des biens immeubles.**

➤ **Dernières modifications législatives intervenues**

L'article 810-2 du code civil n'a fait l'objet d'aucune modification depuis la réforme d'ampleur du code civil opérée par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités. Il reprend une règle ancienne instaurée par l'article 1001 du code de procédure civile de 1807.

➤ **La position de la commission**

La Commission a adopté cet article sans modification.

## I. L'ÉTAT DU DROIT

Dans le cadre d'une succession déclarée vacante, la curatelle exercée par la direction nationale d'interventions domaniales (DNID) a pour objet, d'une part, de **veiller aux intérêts de la succession**, notamment dans l'hypothèse où des héritiers n'ayant pas refusé la succession se manifesteraient ou seraient tardivement identifiés, et, d'autre part, de **préserver les droits des créanciers** sur celle-ci.

Pour apurer les dettes et, plus généralement, gérer l'actif successoral du défunt, **le curateur est naturellement conduit à vendre tout ou partie des biens meubles et immeubles** qui constituent cet actif. Le code civil régit précisément les modalités des ventes auxquelles peut procéder le curateur.

Au cours d'une **première période de six mois** suivant l'ouverture de la succession, le curateur ne peut procéder qu'aux **actes purement conservatoires, d'administration provisoire et à la vente des biens périssables** <sup>(1)</sup>.

**Passé ce délai de six mois**, le curateur peut exercer l'ensemble des actes conservatoires et d'administration. Il peut également effectuer des actes de disposition, c'est-à-dire **procéder à la vente des biens** dans les conditions strictes définies par l'article 810-2 du code civil.

En premier lieu, **le législateur soumet la vente de ces biens à des motifs précis** : le curateur ne peut vendre les biens de la succession **que pour permettre l'apurement du passif ou lorsque leur conservation est difficile ou onéreuse.**

---

(1) Article 810-1 du code civil.

En second lieu, l'article 810-2 précité fixe **un ordre pour la réalisation des actifs**, puisque le curateur ne peut vendre des biens immeubles qu'après avoir préalablement vendu les biens meubles.

## II. LE DISPOSITIF INTRODUIT PAR LE SÉNAT

Le présent article, introduit par la commission des lois à l'initiative de son rapporteur <sup>(1)</sup> opère deux modifications aux articles 810-2 et 810-3 du code civil.

Le 1<sup>o</sup> de l'article 1<sup>er</sup> *ter* vise ainsi à conférer au curateur une marge d'appréciation afin de déterminer, au cas par cas, l'ordre de cession des biens nécessaire à l'apurement du passif successoral.

Pour cela, il supprime la règle **figurant à l'article 810-2 qui impose au curateur d'une succession vacante de ne céder les biens immeubles qu'après avoir vendu les biens meubles**.

Si cette règle se justifie en théorie, notamment pour les biens « meublants » un immeuble, **son application peut s'avérer, en pratique, source de contraintes disproportionnées** et parfois économiquement inopportunes. Ainsi le rapporteur évoque plusieurs situations dans lesquelles l'application de la règle existante ne préserve pas les intérêts de l'héritier ni, le cas échéant, ceux de l'État. La composition de certaines successions – comprenant, par exemple, des œuvres d'art, des véhicules ou plusieurs biens immobiliers de valeur inégale – peut rendre plus judicieuse la vente préalable d'un immeuble de faible valeur.

Par ailleurs, **le 2<sup>o</sup> de l'article 1<sup>er</sup> *ter* met à jour une formulation à l'article 810-3 du code civil**, qui mentionne encore « les commissaires-priseurs judiciaires et les huissiers de justice » alors que l'article 61 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques* a institué la profession de « commissaire de justice », issue du regroupement des professions d'huissier de justice et de commissaire-priseur judiciaire.

## III. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté cet article sans modification.

---

(1) Amendement [COM-6](#).

\*

\* \*

## *Article 2*

(art. 815-6 du code civil)

### **Favoriser la sortie des indivisions bloquées du fait d'une succession vacante**

Adopté par la commission sans modification

#### ➤ **Résumé du dispositif et effets principaux**

L'article 2 visait à faciliter l'aliénation d'un bien indivis inscrit à l'actif d'une succession vacante administrée par la direction nationale d'interventions domaniales (DNID) lorsque celle-ci ne parvient pas à identifier ou à localiser un ou plusieurs indivisaires ou lorsque la valeur du bien à céder n'excède pas un seuil fixé par décret.

#### ➤ **Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

La commission des lois a restreint le dispositif prévu par l'article 2 en le réservant aux situations où l'identification d'un indivisaire est difficile et en l'assortissant de conditions supplémentaires.

#### ➤ **Les modifications apportées par le Sénat**

Par un amendement de son rapporteur <sup>(1)</sup>, la commission des lois a entièrement réécrit l'article 2 en codifiant à l'article 815-6 du code civil une jurisprudence de la Cour de cassation qui permet d'aliéner un bien indivis en cas d'urgence si cela est conforme à l'intérêt commun des indivisaires.

#### ➤ **La position de la commission**

La commission a adopté cet article sans modification.

## **I. LA DISPOSITION INITIALE**

Dans sa version initiale, **l'article 2 insérait deux nouveaux articles dans le code civil qui permettaient à l'administration chargée du domaine (la DNID) de vendre un bien indivis sur autorisation judiciaire.**

---

(1) Amendement [COM-7](#).

Cette autorisation pouvait intervenir dans le cas d'une indivision constituée depuis au moins dix ans ou comprenant un indivisaire décédé depuis au moins deux ans dont la succession a été déclarée vacante, dans deux situations :

– **lorsque l'identité ou l'adresse d'un ou de plusieurs des indivisaires n'est pas connue** (nouvel article 815-5-2) ;

– lorsque l'un des indivisaires s'oppose à la vente ou n'est pas en mesure d'exprimer sa volonté (nouvel article 815-5-3). Dans ce cas, la vente ne peut concerner que **des biens d'une valeur inférieure ou égale à un seuil fixé par décret**.

Il est précisé que la vente ne peut intervenir que si elle ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts des indivisaires.

L'objectif de ces deux dispositions est de permettre à la DNID de clore son mandat de curateur d'une succession vacante dans les dossiers bloqués faute de pouvoir connaître l'identité ou l'adresse d'un ou de plusieurs indivisaires, ou lorsque certains indivisaires s'opposent à la vente ou ne sont pas en mesure d'exprimer leur volonté.

## **II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE**

La commission des lois a adopté un amendement de la rapporteure Mme Louise Morel<sup>(1)</sup> ayant conduit à une rédaction globale de l'article et **substituant aux deux situations prévues par la disposition initiale, une procédure unique**.

Celle-ci consiste à **permettre au tribunal judiciaire d'autoriser la DNID à aliéner un bien indivis lorsque plusieurs conditions cumulatives sont réunies** :

– l'indivisaire dont la succession vacante est administrée par la DNID est décédé depuis au moins deux ans ;

– l'identité ou l'adresse d'au moins un autre indivisaire est inconnue malgré les démarches entreprises par l'administration pour l'identifier et le localiser ;

– l'indivision concernée est ouverte depuis au moins dix ans ;

– l'aliénation du bien indivis ne porte pas « *une atteinte excessive aux intérêts des indivisaires* ».

---

(1) Amendement [CL28](#)

L'article 2 précise que cette aliénation, qui serait opposable aux indivisaires, s'effectuerait par voie de licitation, c'est-à-dire par une vente publique.

### III. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

La commission des lois, à l'initiative de son rapporteur, a intégralement réécrit l'article 2, **substituant au dispositif proposé par l'Assemblée nationale une nouvelle disposition complétant l'article 815-6 du code civil.**

Dans sa nouvelle version, l'article 2 **permet à un indivisaire, sur autorisation du tribunal judiciaire, de vendre seul un bien indivis dans une situation d'urgence** et si cela est conforme à l'intérêt commun des indivisaires.

Il s'agit de la **consécration législative d'une jurisprudence de la Cour de cassation** <sup>(1)</sup> qui a rappelé récemment qu'en application de l'article 815-6, le juge peut « *autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis pourvu qu'une telle mesure soit justifiée par l'urgence et l'intérêt commun* ».

### IV. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté cet article sans modification.

\*

\* \*

#### *Article 3*

(art. 2 de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété)

**Extension à l'ensemble du territoire national du régime applicable dans certaines collectivités d'outre-mer institué par la loi dite « Letchimy »**

Adopté par la commission sans modification
--

#### ➤ **Résumé du dispositif et effets principaux**

L'article 3 prévoyait initialement une **extension à l'ensemble du territoire national du régime dérogatoire institué par la loi dite**

---

(1) Cour de cassation, 4 décembre 2013 décision n° 12-20.158 ([lien](#)).

« **Letchimy** »<sup>(1)</sup> **pour les territoires d’outre-mer**. Celui-ci permet, en cas d’opposition d’un ou de plusieurs indivisaires, de saisir la justice pour être autorisé à aliéner un bien indivis.

➤ **Les modifications apportées par l’Assemblée nationale**

L’article 3 de la proposition de loi, entièrement réécrit lors de son examen à l’Assemblée nationale, **abaisse de deux tiers à la majorité simple, le seuil, fixé par l’article 815-5-1 du code civil, pour demander l’autorisation du juge d’aliéner un bien indivis**, en cas d’opposition d’un ou de plusieurs indivisaires.

➤ **Les modifications apportées par le Sénat**

La commission des lois **a rétabli aux deux tiers le seuil de majorité** prévu dans le cadre de la procédure de l’article 815-5-1, tout en précisant la procédure dérogatoire applicable en Corse prévue par l’article 2 de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l’assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété

➤ **La position de la commission**

La commission a adopté cet article sans modification.

## **I. LA DISPOSITION INITIALE**

L’article 3 prévoyait initialement une **extension à l’ensemble du territoire national du régime dérogatoire institué par la loi Letchimy pour les territoires d’outre-mer**<sup>(2)</sup> qui permet, en cas d’opposition d’un ou de plusieurs indivisaires, de saisir la justice pour être autorisé à aliéner un bien indivis.

Ainsi, il avait notamment pour effet de **supprimer dans le droit commun le principe de l’unanimité pour les actes de disposition d’un bien indivis issu d’une succession ouverte depuis plus de dix ans**. En conséquence, il abrogeait parallèlement le régime dérogatoire applicable en outre-mer.

## **II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L’ASSEMBLÉE NATIONALE**

La commission des lois a adopté un **amendement de rédaction globale de la rapporteure Mme Louise Morel**, sous-amendé par M. Sébastien Huyghe (EPR)<sup>(3)</sup>.

---

(1) Loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l’indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer.

(2) Le lecteur pourra se reporter au rapport [n° 1004](#) fait en première lecture par Mme Louise Morel au nom de la commission des lois sur la présente proposition de loi pour une présentation des procédures applicables en outre-mer résultant de la loi Letchimy.

(3) Amendements [° CL31](#) et [CL33](#).

L'article 3 ne prévoyait ainsi plus la généralisation de la loi Letchimy mais s'inspirait de ses dispositions **pour assouplir la procédure prévue en droit commun à l'article 815-5-1 du code civil** qui permet aux indivisaires de la majorité des deux tiers des droits indivis d'aliéner un bien avec l'autorisation du tribunal judiciaire.

Dans sa nouvelle version, cet article proposait **d'abaisser ce seuil de deux tiers à la majorité simple des droits** afin de rendre plus attractif le dispositif prévu à l'article 815-5-1 destiné à favoriser la sortie des indivisions gelées par des indivisaires « inertes ».

### III. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

À l'initiative de son rapporteur, la commission des lois a **entièrement réécrit l'article 3** pour opérer deux modifications <sup>(1)</sup>.

Elle a **maintenu la rédaction en vigueur de la procédure prévue à l'article 815-5-1 du code civil** et a supprimé l'abaissement de seuil proposé par l'Assemblée nationale.

Elle a également **complété l'article 3 par une disposition nouvelle concernant** l'article 2 de la loi du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété, qui permet, dans la même logique que l'article 815-5-1 précité, **la vente d'un bien indivis en Corse** à une majorité des deux tiers, sans intervention judiciaire.

Cette disposition est demeurée inutilisée, les notaires de l'île préférant appliquer le droit commun **pour la gestion et la sortie des indivisions successorales**, malgré la volonté de prise en compte, par le législateur, des spécificités de la situation foncière de ce territoire.

Pour la rendre plus attractive, l'article 3 **précise les modalités selon lesquelles la vente extrajudiciaire prévue par l'article 2 de la loi du 6 mars 2017 précitée pourra s'effectuer**, c'est-à-dire en l'absence d'opposition formelle d'un indivisaire. Si des oppositions sont formulées, ce qui permet de protéger les indivisaires minoritaires, la vente devra être autorisée par le juge judiciaire, comme c'est le cas dans le droit commun. En revanche, les indivisaires qui ne se manifesteront pas seront réputés avoir donné leur accord à la vente.

En séance publique, un amendement du rapporteur <sup>(2)</sup> a également été adopté pour **étendre cette procédure** non seulement à la vente de biens mais également à **leur partage entre indivisaires** afin de faciliter la sortie de l'indivision.

---

(1) Amendement [COM-8](#)

(2) Amendement [n° 3 rect. quinquies](#).

#### IV. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté cet article sans modification.

\*

\* \*

##### *Article 4*

(art. 840, 841, 841-1 [abrogé] du code civil)

#### **Institution d'un partage judiciaire par voie de juridiction gracieuse selon les modalités applicables dans le droit local alsacien-mosellan**

Adopté par la commission sans modification
--

##### ➤ **Résumé du dispositif et effets principaux**

L'article 4 vise à simplifier la procédure de partage judiciaire figurant à l'article 840 du code civil.

Dans sa version initiale, il étendait à l'ensemble du territoire la procédure d'accélération du partage judiciaire figurant actuellement dans le droit alsacien-mosellan.

##### ➤ **Les modifications apportées par l'Assemblée nationale**

L'article 4 a entièrement été réécrit pour prévoir une expérimentation, plutôt qu'une extension d'emblée à l'ensemble du territoire, relative à l'application de la procédure d'accélération du partage judiciaire inspirée par le droit alsacien-mosellan.

##### ➤ **Les modifications apportées par le Sénat**

Après l'avoir supprimé en commission, le Sénat a réécrit l'article 4 à l'initiative du Gouvernement afin de réformer la procédure de partage judiciaire. Cette modification législative devrait être complétée par une réforme réglementaire en cours d'élaboration par le Gouvernement.

##### ➤ **La position de la commission**

La commission a adopté cet article sans modification.

## I. LA DISPOSITION INITIALE

Pour remédier aux difficultés qui caractérisent aujourd’hui la procédure du partage judiciaire prévue par les articles 840 et suivants du code civil, **l’article 4 prévoyait d’étendre le droit alsacien-mosellan relatif au partage judiciaire à l’ensemble du territoire national.**

Pour mémoire, le partage judiciaire est la procédure prévue pour sortir d’une indivision lorsque le partage à l’amiable a échoué ou s’est avéré impossible. Cette procédure est facilitée en droit alsacien-mosellan, qui prévoit que l’essentiel de la procédure se déroule devant le notaire, lequel dispose de moyens renforcés pour aboutir au partage <sup>(1)</sup>.

## II. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L’ASSEMBLÉE NATIONALE

La commission des lois a réécrit l’article 4 en adoptant des amendements des rapporteurs en commission <sup>(2)</sup> et en séance publique <sup>(3)</sup>.

**Plutôt qu’une extension du droit alsacien-mosellan sur le partage judiciaire à l’ensemble du territoire, il est proposé de procéder à une expérimentation d’une procédure d’accélération du partage judiciaire.**

Prévue pour une durée de cinq ans et mise en œuvre par l’État, **l’expérimentation porterait sur une procédure d’accélération du partage judiciaire**, écartant la référence au régime de partage judiciaire alsacien-mosellan. Cette nouvelle procédure **reposerait notamment sur le renforcement des pouvoirs du notaire en cas d’inertie d’un indivisaire.**

Parallèlement à l’adoption en première lecture de la présente proposition de loi à l’Assemblée nationale, le 21 janvier 2025, **le ministère de la justice a mis en place un groupe de travail pour identifier les évolutions législatives et réglementaires susceptibles de simplifier et d’accélérer la procédure de partage judiciaire.**

Composé de la direction des affaires civiles et du sceau (DACs), des représentants de la magistrature, du notariat et des avocats, ce groupe a procédé à un cycle d’auditions durant lequel des universitaires et des praticiens ont été entendus, puis a rendu ses conclusions en juillet 2025. Le ministère de la justice a ensuite œuvré à la préparation d’une réforme de la procédure du partage judiciaire traduisant ce travail.

---

(1) Pour une présentation de la procédure de droit commun et de la procédure issue du droit local alsacien-mosellan, le lecteur pourra se reporter, rapport [n° 1004](#) fait en première lecture par Mme Louise Morel au nom de la commission des lois sur la présente proposition de loi.

(2) Amendement [CL32](#).

(3) Amendements [n° 12](#) et [n° 13](#).

### III. LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

En attente de la traduction législative de la réforme annoncée, la commission des lois avait adopté un amendement de suppression de l'article 4.

Par l'adoption d'un amendement du Gouvernement en séance publique, le Sénat a rétabli l'article 4 qui contient le volet législatif de la réforme du partage judiciaire <sup>(1)</sup>. L'objectif présenté par le Gouvernement est de mettre en œuvre « *une procédure modernisée, centrée sur un binôme juge commis-notaire efficace et responsabilisé, avec une présence de l'avocat à tous les stades de la procédure, capable de conduire à un partage dans des délais réduits et avec moins de contentieux accessoires* » <sup>(2)</sup>.

**Pour cela, trois modifications sont opérées** aux articles 840, 841 et 841-1 du code civil relatifs à la procédure de partage judiciaire.

- En premier lieu, **le champ d'application de cette procédure est élargi** à deux situations nouvelles recensées à l'article 840 du code civil qui est entièrement réécrit.

Cette procédure pourra être demandée tant **pour la résolution d'une indivision résultant d'une succession** que pour obtenir « *la liquidation, le partage et le règlement des indivisions ou des intérêts patrimoniaux* » **des époux, des partenaires liés par un pacte civil de solidarité et des concubins** en application du premier alinéa de l'article 840 tel que réécrit.

De plus, **elle s'appliquerait même en l'absence d'indivision** « *lorsque la complexité des opérations de liquidation le requiert ou, lorsqu'en cours d'instance, il apparaît qu'il n'existe pas ou plus d'indivision entre les parties* » aux termes du 2° de l'article 840 du code civil tel que réécrit. L'absence d'indivision peut en effet se révéler après plusieurs années de procédure, compte tenu de la technicité et de la complexité des mécanismes juridiques, ce qui contraint actuellement les juridictions à rejeter les demandes des parties.

- En deuxième lieu, l'article 841 du code civil est modifié dans l'objectif de **renforcer les pouvoirs du juge commis aux opérations de partage**. Le droit en vigueur prévoit, en effet, que seul le tribunal est compétent pour connaître de l'action en partage, des contestations qui s'élèvent et d'ordonner les licitations dans ce cadre.

Dans sa nouvelle version, l'article 841 prévoit que **le juge commis est également compétent pour connaître des contestations qui s'élèvent au cours de l'action en partage et pour ordonner des licitations dans des conditions définies par décret** en Conseil d'État.

---

(1) Amendement [n° 16 rect.](#)

(2) *Idem*, exposé des motifs.

Cette modification servira à **mettre en place le futur schéma procédural envisagé par le Gouvernement** et issu du groupe de travail mentionné plus haut.

Il est ainsi prévu qu'un juge commis sera désigné, concomitamment avec un notaire commis, beaucoup plus tôt qu'actuellement, avant que certaines difficultés soient tranchées, en amont de la décision finale du tribunal, et dès la phase notariale.

L'octroi au juge commis de la possibilité d'ordonner la licitation vise à éviter d'avoir à attendre la fin de la procédure de partage judiciaire pour procéder à la vente de certains biens. Ce changement serait de nature à permettre de mettre fin, plus fréquemment, au partage judiciaire et de basculer en partage amiable.

• Enfin, **l'article 841-1 du code civil** qui permet au notaire de demander au juge de désigner un représentant pour l'indivisaire défaillant dans le cadre de la procédure de partage **est abrogé. Le projet de décret en cours de préparation prévoit la représentation obligatoire de l'avocat à tous les stades de la procédure afin de pallier la défaillance d'un indivisaire.** Il est proposé de supprimer l'article 841-1 du code civil devenu inutile.

Le Gouvernement a indiqué à vos rapporteurs que le décret en cours d'élaboration pourrait être publié avant l'été. L'adoption définitive de la présente proposition de loi avant cette échéance pourrait permettre de mettre en vigueur la réforme envisagée dès la fin de l'année 2026.

#### IV. LA POSITION DE LA COMMISSION

La commission a adopté cet article sans modification.

*Article 5 (suppression maintenue)*

**Rapport faisant le bilan de la loi du 27 décembre 2018 dite « loi Letchimy »**

Suppression maintenue par la commission

#### ➤ **Résumé du dispositif et effets principaux**

L'article 5 résulte de l'adoption par la commission des lois d'un amendement de M. Frédéric Maillot (GDR)<sup>(1)</sup> après une demande de retrait de la rapporteure Mme Louise Morel.

---

(1) Amendement [n° CLI](#).

Il prévoit la remise par le Gouvernement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, d'un rapport au Parlement faisant le bilan de la loi Letchimy <sup>(1)</sup>. Cette loi visait à remédier à des difficultés particulières dans le domaine de la gestion foncière en outre-mer en créant un dispositif dérogatoire à la règle de l'unanimité des indivisaires concernant les successions ouvertes depuis plus de dix ans.

➤ **Une disposition supprimée par le Sénat**

La commission des lois du Sénat a adopté un amendement de son rapporteur <sup>(2)</sup> supprimant le présent article, en invoquant la position constante de la chambre haute en matière de demande de rapport. Le rapporteur a également rappelé la publication récente de plusieurs travaux d'évaluations parlementaires ayant fait le bilan de la loi Letchimy <sup>(3)</sup>.

➤ **La position de la commission**

La commission a maintenu la suppression de cet article.

*Article 6 (suppression maintenue)*

**Rapport sur le partage judiciaire par la voie de juridiction gracieuse en  
Alsace-Moselle**

Suppression maintenue par la commission

➤ **Résumé du dispositif et effets principaux**

L'article 6 a été ajouté par votre commission après l'adoption d'un amendement de Mme Céline Thiébault-Martinez (Socialistes et apparentés) <sup>(4)</sup>.

Il sollicite la remise d'un rapport du Gouvernement au Parlement consacré à la procédure de partage judiciaire applicable spécifiquement en Alsace-Moselle

---

(1) *Loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018* visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, dite « loi Letchimy »

(2) *Amendement [COM-10](#)*.

(3) *[Rapport d'information n° 799 \(2022 - 2023\)](#) fait par Vivette Lopez et Thani Mohamed Soilihi au nom de la délégation sénatoriale aux outre-mer, intitulé « Le foncier agricole en outre-mer : une reconquête nécessaire pour la souveraineté alimentaire », déposé le 28 juin 2023 ; [rapport d'information n° 206 \(2024 - 2025\)](#) fait par Micheline Jacques au nom de la délégation sénatoriale aux outre-mer, intitulé « Foncier outre-mer : relever ensemble les défis », déposé le 16 décembre 2024.*

*[Avis n° 333 \(2023 - 2024\)](#) fait par Françoise Dumont au nom de la commission des lois du Sénat sur le projet de loi visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, déposé le 13 février 2024.*

(4) *Amendement [CL16](#)*.

et régie par les articles 220 à 242 de la loi du 1<sup>er</sup> juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

À la suite de l'adoption d'un amendement présenté en séance publique par M. Charles Sitzenstuhl (Ensemble pour la République – EPR) <sup>(1)</sup>, l'article 6 prévoit, parallèlement à la rédaction de ce rapport une consultation « *des représentants des professions intéressées par le droit local d'Alsace-Moselle* ».

➤ **Une disposition supprimée par le Sénat**

La commission des lois a adopté un amendement de son rapporteur <sup>(2)</sup> supprimant le présent article en raison de la position constante du Sénat relative aux rapports et en rappelant l'existence d'ouvrages récents présentant la procédure applicable en Alsace-Moselle.

➤ **La position de la commission**

La commission a maintenu la suppression de cet article.

---

(1) Amendement [n° 6](#).

(2) Amendement [COM-11](#).



## COMPTE RENDU DES DÉBATS

*Lors de sa réunion du mercredi 25 février 2026, la Commission examine, selon la procédure de législation en commission, en deuxième lecture, la proposition de loi, modifiée par le Sénat, visant à simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions vacantes (n° 2263) (Mme Louise Morel et M. Nicolas Turquois, rapporteurs).*

Lien vidéo : <https://assnat.fr/wOGuMs>

**Mme Agnès Firmin Le Bodo, présidente.** Cette proposition de loi a été déposée par Mme Louise Morel et M. Nicolas Turquois le 21 janvier 2025. Nous l'avons examinée l'an dernier en première lecture dans le cadre de la journée réservée du groupe Les Démocrates, et adoptée le 6 mars 2025. Elle a ensuite été adoptée modifiée par le Sénat le 18 décembre.

Pour cette deuxième lecture, le groupe Les Démocrates a choisi de désigner, au côté de notre rapporteure en première lecture, Mme Louise Morel, un deuxième rapporteur, M. Nicolas Turquois.

La procédure de législation en commission s'appliquera pour l'ensemble de ce texte.

**M. Nicolas Turquois, rapporteur.** Nous sommes heureux d'examiner la proposition de loi adoptée en première lecture par l'Assemblée nationale puis par le Sénat visant à simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions vacantes.

Ce texte est l'aboutissement de près de trois années de travail. Il répond à une réalité très concrète : chaque année, plus de 630 000 successions sont ouvertes et près de 425 000 divorces, ruptures de pacs ou séparations interviennent dans notre pays. Derrière ces chiffres, on trouve des centaines de milliers de situations d'indivision, parfois conflictuelles, souvent longues et coûteuses. Je précise que ces situations relèvent de la justice civile, qui prend moins la lumière que la justice pénale mais qui concerne bien davantage nos concitoyens dans leur quotidien.

J'ai été alerté par des élus de ma circonscription, confrontés à des biens laissés à l'abandon – sans être en ruine, auquel cas ils auraient pu intervenir – au centre des bourgs. Ces biens sont bloqués depuis dix, vingt, trente ans – le record, dans ma circonscription, étant de quarante ans, pour une affaire qui a occupé trois générations de notaires. Après avoir pris contact avec les notaires locaux, j'ai identifié de nombreuses situations de ce type. Ils s'en désintéressent parfois d'ailleurs car ces dossiers qui n'en finissent pas peuvent être dus à de grandes tensions familiales, y compris pour des successions de faible valeur.

Je me suis appuyé au départ sur un rapport de l'Inspection générale de la justice, qui estimait que ces situations longues, complexes et coûteuses embolisaient les tribunaux. Pour améliorer le droit existant, nous nous sommes inspirés de certains droits locaux, applicables notamment à la Corse, aux territoires ultramarins et surtout à l'Alsace-Moselle – d'où ma collaboration avec Louise Morel. Sur ces questions, le droit local se révèle parfois plus efficace que le droit commun.

La proposition de loi a été adoptée à l'Assemblée nationale l'année dernière à une très large majorité, puis transmise au Sénat, qui l'a enrichie avant de l'adopter à l'unanimité.

Je m'étais concentré, à l'origine, sur les indivisions liées aux successions. Au cours de la navette, d'autres questions ont émergé, comme celle des indivisions issues des séparations ou certains aspects procéduraux relevant du pouvoir exécutif. Parallèlement à ce travail, nous avons noué un dialogue avec les représentants des avocats et des notaires ainsi qu'avec le Gouvernement.

Dans le même temps, ce dernier a engagé des travaux pour réformer la procédure de partage judiciaire, employée en l'absence d'accord amiable pour sortir d'une indivision. Près de 10 000 procédures de ce type sont engagées chaque année. Un groupe de travail réunissant notaires, avocats et praticiens du droit local alsacien-mosellan a permis d'aboutir à un projet de réforme réglementaire. Un projet de décret, actuellement en préparation, devrait être soumis au Conseil d'État avant l'été. Sa publication est toutefois subordonnée à l'adoption de la présente proposition de loi, en particulier de son article 4.

Le calendrier parlementaire nous conduit à examiner le texte dans la version issue du Sénat. Il paraît peu probable qu'une nouvelle navette permette son adoption définitive avant 2027. C'est pourquoi nous souhaiterions parvenir à un vote conforme pour permettre son entrée en vigueur rapide.

**Mme Louise Morel, rapporteure.** Je voudrais, avant toute chose, avoir une pensée pour les familles confrontées à des situations très difficiles qui nous ont interpellés au cours des dernières années. J'aimerais vous livrer quelques témoignages.

Agnès, qui vit en Seine-Maritime, nous écrit en 2025 : « *La situation est bloquée depuis 2013. Mon époux a tenté jusqu'à son décès, à la suite d'une grave maladie, en 2020, d'en demander la sortie auprès du tribunal de Seine-Maritime. Cette mission m'incombe en tant que conjoint survivant. Malgré une diligence soutenue au quotidien pour espérer voir la fin de ce conflit, cinq années de veuvage bientôt, aucun résultat trouvé. En fin d'année, cela fera douze années.* »

Une autre femme, qui habite à Paris, nous écrit pour avoir des renseignements car l'indivision venant de sa grand-mère dure depuis trente ans et est impossible à régler.

Un monsieur, dénommé Bernard, nous écrit : « *Savez-vous quand le décret sera appliqué ? Nous avons une indivision qui est bloquée depuis quinze ans alors que cette petite maison se détériore au fil du temps. Le notaire n'est pas très actif, avec des cousins au Canada qui ne répondent pas, qui bloquent cette modeste succession.* »

Dernier témoignage : « *Pourriez-vous me donner des précisions sur cette proposition de loi ? Dans le cadre d'une indivision liée à une succession datant de 1973, qui rassemblait à l'origine huit héritiers et maintenant dix-huit, dix-sept semblent d'accord. Il nous manque l'accord du dix-huitième, qui est en hôpital psychiatrique mais n'est ni sous tutelle, ni sous curatelle. Les médecins ne nous laissent pas le voir, ce qui bloque la succession depuis plusieurs années, d'où notre impatience quant à l'aboutissement de votre proposition de loi.* »

Nous tenons à votre disposition des dizaines de témoignages que nous avons reçus au cours des dernières années, qui mettent en lumière les implications très concrètes de ce texte et montrent combien il est attendu.

La rédaction issue du Sénat diffère de celle adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale, mais elle comporte des avancées substantielles et attendues. L'ensemble des professionnels consultés – notaires, avocats, magistrats – nous ont encouragés à adopter ce texte. Un consensus entre avocats et notaires est suffisamment rare pour être souligné.

La proposition de loi s'articule autour de trois axes : mieux informer les collectivités territoriales, améliorer la gestion des successions vacantes et des interventions domaniales, simplifier la vente des biens indivis et accélérer les partages judiciaires.

Nicolas Turquois a axé ses travaux sur le début du texte, jusqu'à l'article 2. Pour ma part, je traiterai des articles 3 et 4.

En matière d'information des collectivités, l'article 1<sup>er</sup> A permet au maire et au président d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'obtenir de l'administration fiscale des informations facilitant l'acquisition des biens en état d'abandon situés sur leur territoire. Il s'agit d'un levier concret pour revitaliser les communes et lutter contre la vacance immobilière.

Les articles 1<sup>er</sup> bis, 1<sup>er</sup> ter A et 1<sup>er</sup> ter renforcent, quant à eux, la transparence et l'efficacité du traitement des successions vacantes. Ils prévoient une publicité numérique complémentaire à la publicité papier existante, autorisent l'administration chargée du domaine à mandater des tiers pour accélérer les ventes – notamment dans les territoires les plus éloignés – et introduisent davantage de souplesse dans l'ordre de cession des biens lorsque l'État intervient comme curateur.

Les articles 2 à 4 constituent le cœur de la réforme. L'article 2 consacre une jurisprudence de la Cour de cassation qui permet de déroger à la règle de

l'unanimité pour vendre un bien indivis en cas d'urgence et dans l'intérêt commun des indivisaires. L'article 3 clarifie la procédure applicable en Corse, en autorisant la vente d'un bien indivis à la majorité des deux tiers sans intervention judiciaire. Enfin, l'article 4 pose les bases législatives de la réforme du partage judiciaire, inspirée du droit d'Alsace-Moselle. Celui-ci confère davantage de pouvoirs au notaire que ne le fait le droit commun, ce qui est particulièrement utile pour traiter les indivisions complexes. Cette réforme repose sur un binôme qui assume des responsabilités étendues, formé du juge commis et du notaire. Elle prévoit l'intervention de l'avocat à chaque étape pour défendre les intérêts des indivisaires, ce qui n'est pas le cas à l'heure actuelle. L'objectif est de réduire les délais, de limiter les contentieux accessoires et de parvenir plus rapidement à un partage effectif.

Un décret en Conseil d'État doit compléter le dispositif d'ici à la fin de l'année, pour une entrée en vigueur prévue début 2027.

Nicolas Turquois et moi-même avons examiné attentivement l'ensemble de vos amendements et nous réjouissons du débat qui s'ouvre. Néanmoins, notre priorité demeure l'adoption conforme du texte, afin que cette réforme attendue s'applique sans délai au bénéfice de nos concitoyens.

**Mme Agnès Firmin Le Bodo, présidente.** Nous en venons aux interventions des orateurs des groupes.

**M. Michel Guiniot (RN).** Ce texte qui veut apporter des solutions pour simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions vacantes est important, et nous espérons qu'il sera utile. Un travail très intéressant avait été fait ici en première lecture et nous avons été surpris de voir à quel point la proposition de loi a été modifiée par les sénateurs et le gouvernement. Si l'objectif d'aider nos concitoyens à résoudre les difficultés résultant d'une succession demeure, un autre volet du texte a nettement évolué. En effet, il entendait également, à l'origine, remédier à la dégradation durable des paysages dans nos circonscriptions, puisque les centres-bourgs et les centres-villes comptent tous des maisons en ruine qui nuisent à leur attrait, parfois depuis très longtemps, sans compter les risques qu'elles font courir au voisinage. Mais l'idée de créer une base de données recensant les biens en état manifeste d'abandon a fait long feu, de même que les propositions relatives à des rapports et à l'expérimentation du dispositif alsacien-mosellan dans des territoires volontaires.

Toutefois, le dispositif de publicité numérique des annonces légales et judiciaires a été pérennisé et fait une place aux parutions au format papier, conformément à l'une de mes recommandations – il aura fallu attendre son passage au Sénat pour qu'elle soit intégrée au texte, en l'occurrence à l'article 1<sup>er</sup> *bis*.

L'article 1<sup>er</sup> A permet une communication plus fluide entre les collectivités territoriales et l'administration fiscale dans le cadre de la procédure

d'acquisition de biens sans maître. Toutefois, comme j'aurai l'occasion de le développer en présentant mes amendements, certains problèmes de formulation risquent de rendre le dispositif inopérant.

L'article 1<sup>er</sup> *ter* A autorise l'administration des domaines à accorder un mandat aux fins de signature d'un acte de vente relatif à des biens relevant d'une succession vacante.

L'article 1<sup>er</sup> *ter* assouplit les modalités de vente des immeubles relevant d'une succession vacante par la direction nationale d'interventions domaniales (DNID).

L'article 2 consacre dans la loi une jurisprudence de 2013 selon laquelle le juge peut autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis.

L'article 3 précise les modalités d'aliénation et de partage d'un immeuble indivis en Corse.

L'article 4 constitue désormais le cœur de la proposition de loi. Au Sénat, le Gouvernement a entendu apporter une base légale à une réforme réglementaire de la procédure du partage judiciaire. Toutefois, tant que la représentation nationale ne disposera d'aucun élément sérieux concernant un projet de décret, nous ne pourrons pas véritablement y accorder de crédit. Nous avons l'occasion de poser le premier jalon de la réforme du partage judiciaire, qui pourrait s'appliquer aux biens indivis issus d'une succession comme d'une séparation, mais il faut veiller à ce que son fondement légal ne soit ni trop flou ni juridiquement instable.

Si le texte a été substantiellement modifié, l'apport du Gouvernement à l'article 4 indique l'intérêt qu'il porte à ce texte et à cette problématique de société. Nous devons être à la hauteur des espérances de nos concitoyens afin de résoudre ce problème qui pénalise tant de familles. En conséquence, notre groupe votera en faveur de la proposition de loi mais appelle de ses vœux le vote transpartisan de ses amendements.

**M. Sébastien Huyghe (EPR).** En 2025, l'Insee recensait 3 millions de logements vacants en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer, hors Mayotte. Ce phénomène peut s'expliquer par de multiples facteurs, parmi lesquels l'existence d'indivisions prolongées. Le constat est clair : une indivision devrait par nature rester temporaire, mais certaines indivisions successorales conflictuelles se prolongent pendant dix, vingt, trente, voire quarante ans. Ces situations peuvent résulter de désaccords entre les indivisaires, de l'inaction de certains d'entre eux ou encore de l'impossibilité d'identifier ou de localiser certains ayants droit.

Lorsque des indivisions traversent plusieurs générations, leur résolution devient particulièrement complexe. Cela se traduit par la multiplication de biens immobiliers laissés à l'abandon, susceptibles d'entraîner des nuisances

importantes, telles que des occupations illégales, des squats, des problèmes d'insalubrité ou une dégradation du cadre de vie. Tout citoyen peut se trouver un jour confronté à une indivision, ce qui en fait un enjeu d'intérêt général que nous devons traiter. Bien que technique, cette question a des conséquences concrètes dans la vie de nos concitoyens.

Le texte qui nous est soumis s'inscrit dans la suite de la proposition de loi que j'avais écrite avec Jean-Luc Warsmann, alors président de la commission des lois, et qui avait été adoptée par notre assemblée. Il s'inspire des procédures en vigueur en Alsace-Moselle, où il est heureux de constater que le partage est plus rapide et plus fluide. Cela tient largement au fait que le juge et le notaire travaillent de concert dès le début de la procédure.

Nous devons nous assigner, collectivement, l'ambition d'étendre l'efficacité du droit alsacien-mosellan à l'ensemble du territoire national, en l'adaptant au droit national et à ses réalités historiques. Je suis ravi de constater que le texte qui revient du Sénat propose un dispositif juridique consolidé. L'article 4 de la proposition de loi pose les bases législatives qui imposeront au pouvoir réglementaire d'instituer une nouvelle procédure de partage judiciaire directement inspirée du modèle alsacien-mosellan. C'est aussi la trajectoire souhaitée par le gouvernement, comme l'a rappelé le garde des sceaux, Gérard Darmanin, au Sénat.

Cette réforme repose sur trois axes. Premièrement, elle instaure un binôme juge-notaire dès l'ouverture de la procédure de partage. Deuxièmement, elle confère un rôle de pilotage actif au juge, qui dirigera les opérations et pourra trancher les difficultés au fur et à mesure de l'avancée de la procédure ; il ne sera plus nécessaire d'attendre son terme pour constater un blocage. Troisièmement, la réforme vise à mettre fin à l'inertie de certains ayants droit : désormais, le silence ne pourra plus paralyser la procédure. La représentation par un avocat sera obligatoire dès le début. Si un héritier refuse de recourir à un avocat ou de participer à la procédure, elle se poursuivra malgré tout et la décision rendue s'imposera à lui. L'objectif est de protéger les droits de ceux qui souhaitent sortir de l'indivision et de contribuer à résorber le désordre foncier.

Le groupe Ensemble pour la République votera donc en faveur de cette proposition de loi qui, dans le respect du droit de propriété, permettra de trancher les litiges plus efficacement et contribuera à réduire le désordre foncier. Il votera contre tous les amendements parce qu'il importe, vu l'urgence, d'adopter ce texte conforme.

**Mme Sandrine Noubé (LFI-NFP).** La proposition de loi vise à simplifier le processus de sortie de l'indivision successorale, souvent à l'origine de blocages entre héritiers. Elle entend répondre aux difficultés rencontrées par de nombreuses familles. Essentiellement technique, elle vise à éviter que des biens immobiliers restent longtemps inutilisés pour les remettre au plus vite en résidence ou en location.

Selon l’Insee, en 2025, la France compte 2,9 millions de logements vacants – 1 million de plus en quinze ans –, soit un taux de vacances de 7,7 %. En parallèle, la Fondation pour le logement des défavorisés, dans son rapport de 2026 sur l’état du mal-logement en France, a annoncé que le nombre de personnes sans-abri avait doublé en dix ans, atteignant 350 000 personnes. On compte 912 personnes mortes de la rue en 2024 tandis que l’accès au logement est en baisse, avec 2,9 millions de ménages en demande de logement social.

Tout cela est le reflet d’une crise majeure du logement dans notre pays. Pendant que la part du PIB dédiée au logement a baissé de 32 % depuis 2011, le nombre d’expulsions locatives avec le concours de la force publique a augmenté de 49 %. Alors que l’accès à un logement autonome et durable doit être un droit fondamental, on constate une baisse de 30 % du nombre de nouveaux logements sociaux depuis 2017. Résultat concret : 15 millions de personnes en situation de mal-logement ou de fragilité par rapport au logement en 2025. Tel est le contexte.

Certes, la proposition de loi souhaite mobiliser une partie du logement vacant, mais elle ne revient pas sur les mesures du Gouvernement qui ont augmenté le mal-logement dans ce pays, comme la baisse des aides personnelles au logement, la loi Kasbarian ou la baisse de 800 millions des crédits du logement dans la loi de finances de 2026.

Le texte se concentre sur l’indivision, situation juridique dans laquelle les biens du défunt appartiennent à l’ensemble des héritiers jusqu’à ce que le partage entre eux soit fait. Cela signifie que les biens de la succession appartiennent indistinctement à tous les héritiers, sans que leurs parts respectives ne soient matériellement individualisées. Selon l’article 815 du code civil, « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l’indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu’il n’y ait été sursis par jugement ou convention.* » Mais lorsqu’un indivisaire veut sortir de cette situation, il peut se retrouver confronté au refus de ses co-indivisaires. La succession est alors bloquée jusqu’à l’obtention d’un accord à l’amiable ou d’une décision juridique qui peut mettre plusieurs décennies à advenir. Cela peut entraîner une mise à l’abandon des biens pendant de nombreuses années, faute d’entretien. Par ailleurs, le nombre d’indivisaires augmente à chaque décès pendant la durée de l’indivision et au fil des générations, la difficulté à rassembler tous les indivisaires peut rendre impossible le partage de succession.

La proposition de loi occulte toutefois une réalité centrale : celle des inégalités sociales entre les indivisaires. L’article 2 issu du Sénat permet à un seul des indivisaires d’effectuer l’acte de vente sans l’accord des co-indivisaires et ce sans reprendre les conditions d’urgence et d’intérêt commun posées par la jurisprudence. Ainsi, un indivisaire habitant toujours dans le bien, et qui a besoin de temps pour le quitter, pourra se voir forcé de le faire par la décision arbitraire de l’un des indivisaires. C’est problématique, et là se situent nos divergences avec les rédacteurs de ce texte, qui n’ont qu’une vision libérale de l’indivision.

Nous n'avons pas d'opposition forte à ce texte, si ce n'est qu'il passe totalement à côté de la problématique majeure : la réquisition des logements vacants, quel que soit leur type. Ce texte montre donc le manque d'ambition et de volonté politique des macronistes pour faire face au manque de logements.

Avec les réserves évoquées, nous voterons pour ce texte, bien qu'il soit largement insuffisant et hypocrite compte tenu des politiques suivies par ses rédacteurs pour endiguer la problématique du mal-logement.

**Mme Céline Thiébault-Martinez (SOC).** Ce texte technique touche à des réalités très concrètes. Derrière les articles du code civil, il y a des familles bloquées depuis des années, des décennies, dans des indivisions successorales inextricables. Le résultat, je l'ai constaté dans ma circonscription : des maisons fermées qui se dégradent, un voisinage qui se plaint, des fratries divisées, des procédures longues, coûteuses, décourageantes.

Le problème est bien identifié : lorsqu'un patrimoine est transmis à plusieurs héritiers, chacun devient propriétaire d'une quote-part. Or notre droit civil organise une tension permanente entre propriété et indivision : l'article 815 du code civil prévoit que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, tandis que l'article 545 dispose que nul ne peut être contraint de céder sa propriété. Résultat, lorsqu'un indivisaire veut sortir de l'indivision, il peut se heurter au refus d'un autre et tout se bloque.

Ces situations sont loin d'être marginales : selon l'Insee, quatre Français sur dix ont déjà reçu un héritage au cours de leur vie. L'héritage structure ainsi fortement la répartition du patrimoine et lorsque ces biens sont bloqués, des logements restent vides, alors même que les tensions foncières sont fortes. Dans certains territoires, la situation est critique : en Corse et dans les outre-mer, jusqu'à 40 % du foncier privé serait paralysé par des indivisions anciennes, parfois centenaires.

Bien que ce texte ne réponde pas à la crise majeure du logement que vivent les Français, lever les verrous juridiques tout en conciliant la protection du droit de propriété avec la mobilisation du foncier paraît nécessaire. Des modifications sénatoriales ont restreint le champ initial du texte, ou l'ont totalement réécrit. C'est regrettable sur certains points. Ainsi, en première lecture, les travaux de notre commission avaient permis la création d'une base de données de recensement des biens en état d'abandon. Nos collègues sénateurs l'ont abandonnée. L'article 2, qui vise à favoriser la sortie des indivisions bloquées du fait d'une succession vacante, a été quant à lui totalement réécrit. L'Assemblée nationale avait, sur proposition de la rapporteure, adopté un dispositif précis et équilibré, comportant quatre conditions cumulatives. Le Sénat l'a supprimé pour transcrire dans la loi une jurisprudence de la Cour de cassation de 2013.

Enfin, des points ne semblent pas stabilisés, comme la possibilité pour l'administration du domaine de donner mandat pour la vente des biens d'une

succession vacante, qui figure à l'article 1<sup>er</sup> *ter*. Cette disposition introduite par le Gouvernement au cours de la séance au Sénat fait l'objet de fortes réticences de la part des notaires, ce qui devrait rendre sa mise en œuvre complexe.

Si nous amendons ce texte, il repartira au Sénat et risque de ne jamais aboutir. S'il est adopté conforme, nous ouvrons de nouvelles possibilités de liquidation de successions ; nous contribuons à préserver la valeur du patrimoine ; nous facilitons pour les collectivités territoriales la collecte des impôts fonciers. Nous disposons là d'un véhicule législatif : soit nous faisons un pas, soit nous attendons une réforme plus large qui, chacun le sait, prendra des années.

Parce qu'il peut régler des conflits, libérer certains biens en état d'abandon, apporter des solutions concrètes à des familles en souffrance, le groupe Socialistes et apparentés votera donc conforme ce texte.

**Mme Léa Balage El Mariky (EcoS).** Ce sujet qui peut sembler technique a en réalité des conséquences très concrètes sur la vie de milliers de personnes. Beaucoup de logements restent vacants, parfois pendant des années, non parce qu'ils sont inhabitables mais parce qu'un désaccord bloque toute décision. L'attachement affectif des uns, les contraintes économiques des autres, la nécessité d'obtenir l'unanimité, tout cela finit par produire de l'immobilisme. Or cet immobilisme a un coût social immense : près d'un quart des logements vacants sont liés à des situations d'indivision et, dans le contexte d'une crise profonde du logement, avec des familles qui cherchent désespérément à se loger, nous ne pouvons plus accepter que ce patrimoine reste figé. Il est donc légitime de vouloir simplifier les procédures ; c'est ce que fait le texte que nous examinons aujourd'hui pour la deuxième fois.

Mais cette simplification doit être encadrée. Nous ne pouvons pas, au nom de l'efficacité, fragiliser le droit des héritiers qui pourraient se retrouver lésés par des décisions prises sans leur consentement réel. L'équilibre est délicat, mais il est indispensable. C'est la raison pour laquelle nous soutiendrons les améliorations proposées par Elsa Faucillon, notamment celle qui introduit une garantie sociale minimale lorsque le bien constitue le domicile principal.

Cela étant dit, nous devons être honnêtes : aussi utile qu'elle soit, cette réforme ne suffira pas à répondre à la crise du logement. La vacance ne tient pas uniquement aux blocages successoraux mais aussi à des stratégies de rétention, autrement dit à la spéculation immobilière.

Dans ce contexte, nous devrions de toute urgence agir pour élargir notre approche. D'abord, il faut donner aux collectivités les moyens d'agir concrètement. Les maires étant confrontés au quotidien aux demandes de logement et aux situations d'urgence, il est logique de leur donner des outils supplémentaires. Nous soutiendrons donc l'amendement de notre collègue Faucillon afin de donner aux communes un droit de préemption sur les biens issus des divisions successorales.

Ensuite, nous devons assumer que, face à l'urgence sociale, certains outils plus volontaristes doivent être mobilisés. Le droit de réquisition existe, il n'est pas révolutionnaire. Il est prévu pour des situations où l'intérêt général l'exige. Lorsque les logements restent durablement vacants alors que des ménages sont à la rue, la question de leur mobilisation ne peut pas être évacuée par principe. Ce n'est pas le débat du jour, mais ça l'a été le 12 février, lors de notre niche parlementaire : Danielle Simonnet l'avait défendu avec force, mais la commission des affaires sociales avait balayé cette proposition.

Vous l'avez compris, nous devons agir sur l'ensemble de la chaîne. Nous voterons donc ce texte, parce qu'il constitue une avancée utile, mais en affirmant clairement qu'il doit être une étape dans une politique de logement plus ambitieuse, plus cohérente et plus résolue.

**M. Philippe Latombe (Dem).** Si Franz Kafka avait été clerc de notaire en France, il n'aurait sans doute pas écrit *Le Procès*, mais un traité sur l'indivision successorale. L'article 815 de notre code civil dispose que nul n'est contraint à demeurer dans l'indivision. L'intention est noble, mais ce principe se heurte, dans la réalité de nos concitoyens, au mur de la règle de l'unanimité – règle qui offre trop souvent un droit de veto absolu à la rancœur familiale ou, plus simplement, à l'indifférence d'un seul héritier.

Ceux qui ont exercé un mandat de maire savent exactement de quoi nous parlons. Allez expliquer à un maire qui se bat pour redynamiser son centre-bourg qu'il doit regarder une maison se dégrader sur la place de la commune parce que, sur quatorze héritiers, un seul ne répond pas aux courriers ! C'est un non-sens absolu. Nous touchons là à un enjeu vital pour nos territoires, celui de la transmission foncière économique. Au-delà des bâtisses familiales, l'indivision est un poison lent pour notre tissu économique local et notre agriculture. Combien d'exploitations agricoles, de terres arables ou de petites entreprises artisanales se retrouvent paralysées au moment d'une succession, incapables d'investir ou dans l'impossibilité d'être cédées parce qu'un héritier lointain fait la sourde oreille ?

Nous parlons chaque jour dans l'hémicycle de souveraineté alimentaire et de vitalité de nos territoires, mais nous laissons un verrou juridique d'un autre siècle briser des vies d'effort. Le bon sens et la responsabilité exigent de la cohérence. Notre droit privé doit protéger l'activité, le travail et l'initiative locale, pas l'inertie ni le blocage. C'est pour mettre fin à cette inertie que notre groupe a pris l'initiative de cette proposition de loi. Je veux ici saluer le travail de fond, de conviction et d'écoute mené depuis longtemps par Louise Morel et Nicolas Turquois, dont le travail a posé des fondations si solides que la Chambre haute a pu s'y inscrire pleinement. Le texte qui nous revient du Sénat est équilibré, juridiquement robuste et opérationnel.

Que faisons-nous concrètement avec ce texte ? Premièrement, nous offrons une porte de sortie raisonnable aux indivisaires bloqués : la capacité pour les titulaires des deux tiers des droits de provoquer l'aliénation ou le partage, sous

le contrôle attentif du tribunal judiciaire, est une libération. Le juge retrouve sa place, il est l'arbitre qui garantit qu'aucune atteinte excessive n'est portée aux droits des minoritaires, sans pour autant entériner la paralysie.

Deuxièmement, nous donnons enfin de véritables leviers d'action aux maires. L'article 1<sup>er</sup> A introduit par nos collègues sénateurs oblige l'administration fiscale à transmettre aux élus locaux les informations nécessaires pour identifier les propriétaires des biens sans maître. Jusqu'ici, l'État demandait aux maires de résorber les friches tout en leur opposant le secret fiscal. Cette incohérence administrative prend fin.

Mes chers collègues, l'attente est immense. Derrière les articles de ce texte, il y a des familles qui veulent tourner la page, des projets agricoles en suspens, des logements vides qui pourraient accueillir des familles, et des élus locaux qui demandent qu'on leur fasse confiance. La maîtrise retrouvée de notre foncier est un élément stratégique de notre souveraineté. Le Sénat a consolidé notre dispositif initial ; l'équilibre entre protection de la propriété et intérêt général est atteint. C'est pourquoi, au nom de notre groupe, je vous invite à adopter ce texte de manière conforme. Épargnons à nos concitoyens des mois de navette parlementaire supplémentaires. Faisons preuve d'efficacité, votons cette loi et rendons dès aujourd'hui la capacité d'agir à nos maires et à nos concitoyens.

**Mme Agnès Firmin Le Bodo, présidente.** L'année dernière, les députés du groupe Les Démocrates avaient déjà inscrit cette proposition de loi à l'ordre du jour de leur journée d'initiative parlementaire. Au nom du groupe Horizons & indépendants, je tiens à les remercier de la constance de leur engagement, alors que nous examinons désormais ce texte en deuxième lecture.

Depuis l'année dernière, les causes qui ont motivé la rédaction de ce texte n'ont pas disparu ; elles se sont même aggravées. Je parle ici de la crise du logement que connaît notre pays. Dans un climat de forte incertitude, nous avons toutes les peines à construire des logements, alors que 400 000 par an seraient nécessaires pour endiguer la crise. En parallèle, le nombre de personnes sans domicile augmente dramatiquement – 350 000 en 2025 – tandis que la production de logements sociaux a connu une chute drastique en 2024 – seuls 82 000 ont été financés, le pire résultat depuis vingt ans.

Paradoxalement, alors que de plus en plus de nos concitoyens peinent à se loger, le nombre de logements vacants est en hausse. Force est de constater que cette hausse est au moins en partie liée au cadre juridique des indivisions successorales. Les procédures actuelles de gestion des indivisions successorales sont en effet longues et conflictuelles, en raison des droits contradictoires des indivisaires : au droit de ne pas rester dans l'indivision s'oppose le droit de refuser la cession de propriété, contribuant ainsi à maintenir des logements inoccupés et aggravant de ce fait la pénurie de logements disponibles.

C'est pourquoi ce texte est bien plus que ce que pourrait laisser croire son aspect technique. Il pose une première pierre absolument nécessaire dans la réflexion que le législateur doit avoir sur la simplification de la sortie des indivisions successorales pour contribuer à réduire la crise du logement de notre pays. C'est un texte utile à nos concitoyens.

Sur le fond, notre groupe note avec satisfaction que les avancées apportées par l'Assemblée nationale en 2025, que nous avons saluées, ont été maintenues par le Sénat et que ce dernier s'est inscrit dans la continuité de nos travaux en enrichissant le texte de nombreuses mesures qui sauront être utiles. Nous saluons en particulier les dispositions permettant d'assouplir la gestion d'une succession vacante afin de permettre à la direction des domaines de déterminer au cas par cas les biens à vendre prioritairement. De telles mesures, aussi concrètes qu'utiles, permettront de répondre aux situations aberrantes identifiées par les acteurs de terrain. Je vous remercie, madame la rapporteure, d'avoir illustré ce texte technique par des propos et par des exemples que nous connaissons tous au quotidien.

Pour l'ensemble de ces raisons, le groupe Horizons & indépendants votera en faveur de cette proposition de loi. Je vous invite collectivement à faire œuvre utile pour nos concitoyens en le votant conforme, car ils ont besoin de ce texte très rapidement.

**Mme Elsa Faucillon (GDR).** Derrière des mots techniques – indivision, licitation, succession – il y a des familles en conflit, des héritiers majoritairement modestes et parfois dépassés par des démarches complexes, des biens qui se dégradent faute d'accord et aussi, parfois, des logements vides.

Le texte qui nous est soumis a profondément évolué au fil de la navette parlementaire. Sa version initiale, qui se voulait inspirée de la loi Letchimy pour l'outre-mer sans l'être réellement d'ailleurs, comportait des dispositions particulièrement contestables, notamment l'abaissement des seuils qui permettaient de forcer la vente d'un bien indivis, ou des mécanismes s'apparentant à une quasi-expropriation administrative. Après son passage au Sénat, ses dispositifs les plus brutaux ont été supprimés. Le texte conserve désormais un noyau centré sur la fluidification des successions vacantes et des indivisions bloquées.

Nous ne contestons pas l'existence de situations de blocage. L'indivision pensée comme transitoire devient parfois une impasse ; des indivisions durent parfois des années, voire des décennies. Les biens se dégradent, les charges s'accumulent et les communes voient des logements vacants. Mais il faut regarder aussi les choses en face : la crise du logement que traverse notre pays n'est pas d'abord une crise de l'indivision successorale. Plus de 4 millions de personnes sont mal logées. La responsabilité politique est connue : un désengagement de l'État, une baisse des aides à la pierre, un ralentissement de la construction de

logements sociaux, un soutien prioritaire au marché privé et une absence de stratégie massive de rénovation.

Présenter cette proposition de loi comme une réponse structurante à la crise du logement relève d'un raccourci assez sidérant. Nous n'avons que très peu d'informations sur le nombre de logements bloqués par des indivisions successorales anciennes : quelle évaluation chiffrée sérieuse fonde cette affirmation ? Le texte privilégie des mécanismes procéduraux pour vendre plus vite ; il ne traite pas les causes sociales de l'enlèvement – héritiers modestes incapables d'assumer les frais notariaux, dettes fiscales, désaccords familiaux dans des contextes de précarité, absence d'accompagnement public. Il y a un risque clair que la remise en circulation des biens profite surtout à des acteurs solvables, capables d'acheter rapidement.

La question n'est donc pas seulement de fluidifier le patrimoine : elle est de savoir au bénéfice de qui. S'il est vrai que la version issue du Sénat encadre davantage les procédures et réintroduit le contrôle du juge, politiquement, la logique reste celle d'une mise en circulation accélérée des biens, dans un contexte où le Gouvernement refuse toujours d'engager une politique ambitieuse de logement social, de rénovation thermique, d'encadrement des prix et de lutte contre la spéculation foncière. C'est pourquoi nous voterons en faveur de ce texte, mais avec des réserves. Nous défendons des amendements clairs : garantir que la vente unilatérale demeure strictement encadrée et proportionnée ; donner une priorité réelle aux collectivités locales et aux organismes de logement social ; introduire des garanties sociales lorsque la résidence principale est en jeu ; refuser toute extension précipitée sans évaluation sérieuse. La sortie de l'indivision peut être facilitée, mais elle ne peut devenir un substitut commode à une politique publique du logement qui fait défaut depuis trop longtemps.

**Mme Sophie Ricourt Vaginay (UDR).** Ce texte répond à un problème réel et documenté : des centaines de milliers de biens sont bloqués en indivision au détriment des familles et des collectivités. Le groupe UDR soutient l'objectif de cette proposition de loi, mais veut alerter sur ce que la navette lui a fait perdre en chemin.

Le texte adopté par l'Assemblée reposait sur une logique claire : confier au notaire un rôle opérationnel central dans la sortie de l'indivision. L'expérimentation de cinq ans permettait, en cas d'inaction d'un indivisaire dûment mis en demeure, de présumer son consentement et d'avancer sans recours systématique au juge. Cette mesure était efficace et mesurée. La commission des lois du Sénat l'a supprimée, renvoyant à un futur texte de droit commun sans calendrier ni engagement. En pratique, le droit actuel restera donc en vigueur ; or le droit actuel est précisément le problème que le texte visait à résoudre.

Dans le même mouvement, un amendement gouvernemental a introduit un niveau de partage judiciaire sans notaire obligatoire. La brèche est présentée

comme marginale, mais nous savons bien que ce qui est marginal aujourd'hui devient la norme demain.

Le groupe UDR veut nommer l'effet institutionnel de ces modifications. Le notariat fonctionne souvent en chaîne intégrée : accès à l'information, conseil, rédaction de l'acte, publication et garantie d'opposabilité. Chaque maillon repose sur une responsabilité unique et identifiée. Le notaire engage sa responsabilité civile et pénale à chaque acte. Réduire son périmètre, c'est transférer le risque juridique sur les familles et, *in fine*, sur les juridictions.

Il y a par ailleurs un signal contradictoire que nous ne pouvons ignorer dans cette navette. Le notariat français a investi massivement dans sa modernisation numérique, avec la plateforme pour les successions, Télé@ctes, Planète ou Micen (Minutier central électronique des notaires). Il a réduit les délais, dématérialisé les actes, interconnecté les registres. Il a les outils pour appliquer le texte voté par l'Assemblée. Une loi qui réduit son rôle n'est pas une œuvre de modernisation cohérente : c'est une éviction progressive de l'officier ministériel, habillée en simplification. Nous soutenons donc le rétablissement de l'expérimentation sur le partage judiciaire, en l'assortissant, si nécessaire, de garanties procédurales renforcées.

Le groupe UDR ne votera pas l'amendement gouvernemental. Simplification ne signifie pas éviction du notaire. Un texte présenté comme une amélioration du règlement des successions ne peut pas en même temps vider de sa substance le texte que l'Assemblée avait voté et affaiblir l'officier ministériel qui en est le garant. Ce serait scier la branche sur laquelle la réforme elle-même est assise.

**M. Philippe Gosselin (DR).** Il s'agit d'un sujet important, qui empoisonne la vie de nombre de collectivités mais aussi et d'abord de particuliers, et qui emporte des conséquences qui ne sont pas négligeables, comme la multiplication des logements vacants. La cause n'en tient pas seulement, bien sûr, à l'indivision, mais des dizaines de milliers de logements se trouvent aujourd'hui inoccupés. Très souvent, ils se dégradent, au point que les maires sont obligés d'intervenir avec une procédure juridique longue, coûteuse et très complexe à mener. La complexité des règles fait aussi que la direction nationale d'interventions domaniales ne sait plus trop à quel saint se vouer dans la gestion des successions vacantes.

Il est donc nécessaire de simplifier ces règles. On ne part pas de rien : la loi Letchimy, votée en 2018, qui s'applique aux collectivités d'outre-mer, présente des résultats encourageants, même si des évaluations sont encore en cours. L'idée est de s'inspirer de cette méthode pour avancer, car il y a vraiment urgence.

Il faut mener une réforme de bon sens pour débloquer des situations injustes et inefficaces. Je rappelle que si l'État administre 7 800 logements vacants, il en existe en réalité plus de 3 millions. Tous ne sont pas dus à des

indivisions, mais cela existe ; on parle d'ailleurs du « *piège de l'indivision successorale* », qui rend impossible la vente et l'administration d'un patrimoine.

Il faut également simplifier les démarches pour les familles comme pour les notaires – et la simplification ne doit pas conduire à se passer des notaires, qui ont une connaissance souvent très fine de leur territoire. En province – c'est peut-être moins le cas à Paris ou dans les grandes agglomérations – la notion de « notaire de famille » existe encore, à l'image, même si elle se perd, du « médecin de famille ». Ce sont des gens qui connaissent bien leur territoire et qui peuvent être de bon conseil.

Il nous faut un cadre juridique équilibré et protecteur pour pouvoir se concentrer sur les dossiers les plus urgents et les plus compliqués. Ce texte, qui propose une extension justifiée de ce qui se fait déjà dans certaines parties du territoire de la République, va donc dans le bon sens.

Je souhaite toutefois vous alerter sur certains points. Tout d'abord, nous devons nous méfier du risque de contestation juridique. Quand une majorité d'indivisaires peut faire bouger les choses, il y a par définition des minoritaires, lesquels ne doivent pas être spoliés. Il faut également veiller à la protection des héritiers vulnérables. Il est donc important que le texte prévienne des exceptions pour les mineurs, les majeurs protégés et les conjoints survivants. N'oublions pas ces conjoints survivants qui se retrouvent parfois à la rue en cas de règlements de comptes familiaux : ce n'est pas une vue de l'esprit, cela existe ! Il faudra enfin accompagner les collectivités territoriales : c'est un sujet très empoisonnant pour elles et il y a des choses à faire, en liaison avec la DNID.

Bref, les Républicains soutiennent ce texte. Même si quelques éléments restent à améliorer, il améliorera le quotidien des maires, des élus et des familles.

**M. Nicolas Turquois, rapporteur.** Merci à tous pour vos interventions. Vous partagez tous le constat qu'il existe un problème avec les indivisions.

Contrairement à ce qui a été dit du côté de la gauche, nous ne présentons pas du tout cette réforme comme étant structurante. Au contraire, elle résulte plutôt d'une démarche de modestie. Face à d'immenses problèmes d'accès au logement et de logements bloqués, nous avons voulu garder une approche très concrète. Cela explique notre cheminement : partant d'un constat, nous nous sommes inspirés de solutions intéressantes existant dans nos territoires, comme la loi Letchimy et les régimes applicables en Corse ou encore en Alsace-Moselle. Le rôle du notaire y est central – je n'ai d'ailleurs pas compris votre intervention, madame Ricourt Vaginay, parce que le notaire est au cœur de notre dispositif. Celui-ci repose sur une base solide, actée par le Conseil supérieur du notariat. C'est parce qu'il y aura un notaire commis, comme en Alsace-Moselle, que l'on pourra avancer.

Face donc à un constat que l'on peut effectivement qualifier de kafkaïen – M. Latombe a trouvé le bon terme –, nous avons essayé d'apporter des réponses,

qu'il s'agisse de l'information des collectivités ou du déblocage judiciaire des situations.

Il a été question du décret relatif à la procédure de partage judiciaire. Il y a déjà eu des communications, par le Gouvernement, sur le sujet parce que beaucoup d'éléments de la procédure sont liés à des modifications réglementaires. Une des principales difficultés actuelles tient à l'obligation formelle d'organiser un temps amiable avec les indivisaires avant de passer à la phase judiciaire : quand un des indivisaires ne veut pas y participer, cela peut bloquer la procédure pendant des années. Selon la communication qui a été faite par le Gouvernement, ce temps amiable resterait bien sûr recommandé, mais il ne serait plus obligatoire pour poursuivre la procédure de partage.

**Mme Louise Morel, rapporteure.** Merci en effet pour vos interventions : oui, il y a intérêt à agir. Notre démarche a consisté, avant de faire une nouvelle loi, à évaluer les politiques publiques existantes afin d'identifier ce qui bloque. Le rapport de l'Inspection générale de la justice de 2021 invitait justement à chercher des solutions dans le droit existant, notamment le droit local d'Alsace-Moselle, qui n'a pas varié d'une virgule depuis 1924. Nous avons donc souhaité partir de là afin de faire œuvre utile pour le reste du pays.

Par ailleurs, nous n'avons pas la prétention de résoudre la crise du logement dans sa totalité. Le texte très technique que nous vous proposons est un outil parmi d'autres. Il contient un dispositif ciblé, issu de notre évaluation et des nombreuses concertations qui ont eu lieu ces dernières années. Naturellement, il ne faut pas faire l'économie d'un débat sur les remèdes structurels à la crise du logement, mais ce n'est pas le débat qui nous occupe ce matin.

Enfin, lors du colloque annuel de la revue AJ Famille, en novembre 2025, le Gouvernement a présenté à la profession et aux spécialistes du sujet les éventuelles évolutions réglementaires qui pourraient être liées à l'application de cette proposition de loi. Le travail a donc été concerté de longue date avec toutes les parties prenantes. Nous aurons l'occasion d'y revenir dans le détail lors de l'examen des amendements.

**Article 1<sup>er</sup> A (nouveau)** (art. L. 1123-3, L. 1123-4 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques) : *Extension des informations communicables par l'administration fiscale aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre de la procédure d'appropriation d'un bien sans maître*

*Amendements CLI, CL3 et CL2 de M. Michel Guiniot*

**M. Michel Guiniot (RN).** Le nouvel article 1<sup>er</sup> A a été introduit par la commission des lois du Sénat. La procédure de communication dont il s'agit avait été adoptée dans un premier temps dans la loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, mais avait été censurée par le Conseil constitutionnel

comme cavalier législatif. Même si cette procédure semble faire consensus, des problèmes subsistent.

D'abord, l'article 1<sup>er</sup> A fait mention de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, qui vise deux catégories d'immeubles, lesquelles sont reprises aux alinéas 6 et 7 de l'article. Il y a donc un problème dans la formulation. L'amendement CL1 tend à réunir les deux mentions en une, ce qui fait par ailleurs disparaître un autre problème de formulation dans l'alinéa 6.

Ensuite, le même alinéa 6 vise expressément des biens « *pour lesquels la commune justifie d'un doute légitime sur l'identité ou la vie du propriétaire* ». Or il a vocation à s'appliquer à des biens sans maître, c'est-à-dire à des immeubles faisant partie de successions ouvertes depuis plus de trente ans et pour lesquelles aucun successible ne s'est présenté. La précision de l'alinéa 6 est donc superflue puisqu'il est demandé au maire de justifier d'un doute légitime sur l'identité ou la vie du propriétaire alors que ce dernier par nature est décédé depuis plus de trente ans et n'a pas d'ayant droit identifié. Afin de rendre pleinement opérant ce dispositif dont je ne conteste pas l'intérêt, l'amendement CL3 supprime cette précision.

Enfin, l'alinéa 6 pose un dernier problème concernant la communication par l'administration fiscale des informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition. Cette démarche est détaillée par l'alinéa 4 : l'administration fiscale peut communiquer des informations tout aussi bien au maire de la commune qu'au président de l'EPCI à fiscalité propre, à leur demande. Or aucune mention de l'EPCI n'est faite à l'alinéa 6. L'amendement CL2 a donc pour objet de viser expressément les EPCI dans l'alinéa 6 afin de donner une base légale aux demandes des présidents d'EPCI à l'administration fiscale concernant les immeubles de successions en déshérence.

**M. Nicolas Turquois, rapporteur.** Vos remarques sur vos deux premiers amendements, concernant le regroupement des dispositions désignant les immeubles concernés, sont pertinentes. Cependant, c'est le secret fiscal qui, jusqu'à présent, s'opposait à la communication d'informations au maire. Lever le secret fiscal de façon générale, sans préciser qu'il faut justifier d'un intérêt légitime, pourrait donc être considéré comme un abus, le secret fiscal ayant lui aussi sa raison d'être. C'est la raison pour laquelle le Sénat a souhaité limiter cette possibilité aux situations pour lesquelles un doute existe. Dans certaines successions ouvertes depuis plus de trente ans, il peut en effet arriver que des héritiers ne se présentent pas de leur plein gré. Il faut donc continger cette disposition pour éviter qu'elle ne soit déclarée inconstitutionnelle.

Par ailleurs, la rédaction que vous proposez dans votre amendement CL2 est incontestablement meilleure que celle du texte. Si l'on adopte une lecture rigoureuse du texte, la condition tenant au doute légitime ne viserait formellement que la commune. Il faudrait effectivement viser également l'EPCI – et pour être parfaitement cohérent, il faudrait même remplacer « commune » par « maire ».

Toutefois, une lecture prenant en compte l'intention du législateur permet de considérer que le maire comme le président de l'EPCI ont pleinement accès à l'information fiscale. On peut donc considérer que votre amendement est satisfait.

Dans la perspective d'une adoption conforme, nous souhaiterions le retrait de vos amendements. À défaut, l'avis serait défavorable.

*Les amendements sont retirés.*

*La commission adopte l'article 1<sup>er</sup> A non modifié.*

**Article 1<sup>er</sup> (supprimé) :** *Rapport sur la création d'une base de données relative au recensement des biens abandonnés*

*Amendement CL10 de Mme Elsa Faucillon*

**Mme Elsa Faucillon (GDR).** Il s'agit de rétablir la demande de rapport sur la création d'une base de données relative au recensement des biens abandonnés, qui serait particulièrement utile dans les zones tendues en matière de logements. Même si cela ne permettra pas de résoudre la crise du logement – merci de l'avoir rappelé –, ces données seraient utiles et il me semble important de voter cet amendement.

**M. Nicolas Turquois, rapporteur.** Élu d'une zone très rurale, je sais que ces logements abandonnés y ont autant d'intérêt qu'en zone tendue. De nouveaux habitants, même de condition très modeste, parviennent à devenir propriétaires en zone rurale : cela fait une vraie différence, non seulement en termes de sécurité pour eux, mais aussi parce que la rénovation de ces logements est importante pour nos territoires.

Pour ce qui est de la base de données, il faut savoir quels sont, sur le plan matériel, les moyens à mobiliser, et par qui elle sera complétée et mise à jour. Les informations peuvent provenir des bases de notaires, des communes ou des collectivités aussi bien que, par exemple, de la DNID. Le caractère multiforme de ces sources pourrait donc se révéler contre-productif pour la qualité des données, de telle sorte que le Sénat a préféré retirer ce dispositif.

Si nous comprenons bien l'intérêt de votre proposition, la disparité des sources et le souci de ne pas intégrer d'informations qui ne soient pas vérifiées me poussent à donner un avis défavorable à votre amendement, si vous ne le retirez pas.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle maintient la suppression de l'article 1<sup>er</sup>.*

**Article 1<sup>er</sup> bis** (art. 1<sup>er</sup> de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété) :

*Publicité numérique de l'ordonnance judiciaire de désignation de l'État comme curateur dans une succession vacante*

*Amendements CL13 et CL12 de Mme Elsa Faucillon*

**Mme Elsa Faucillon (GDR).** Ces amendements tendent, pour l'un, à introduire un délai donnant un temps de réaction aux personnes concernées et, pour l'autre, à maintenir d'autres voies que la dématérialisation, à laquelle nous ne sommes absolument pas opposés et qui permet un important gain de temps, mais qui n'est pas adaptée à certaines personnes notamment vulnérables et précaires.

**M. Nicolas Turquois, rapporteur.** Vos demandes nous paraissent satisfaites. Pour ce qui est de la publicité numérique, je rappelle qu'il n'existe actuellement qu'une publicité sous forme papier, ce qui rend très difficile d'y avoir accès depuis l'autre bout de la France, à moins de se procurer les journaux correspondants. L'article 1<sup>er</sup> ne fait que prévoir la possibilité de recourir en sus à une publicité numérique. Cette mesure fait pendant à la situation qui prévaut en Corse, où la publicité est plutôt numérique et où, dans la réalité, il existe aussi une publicité papier.

Quant aux délais, je rappelle que, lorsque l'État est désigné comme curateur par le biais de la DNID, des délais stricts encadrent la vente des biens : pendant les six mois suivant l'ouverture de la succession, le curateur ne peut accomplir que des actes purement conservatoires ou de surveillance, des actes d'administration provisoire et la vente des biens périssables, mais ne peut pas procéder à la vente du bien immobilier.

*Les amendements sont retirés.*

*La commission adopte l'article 1<sup>er</sup> bis non modifié.*

**Article 1<sup>er</sup> ter A (nouveau)** (art. 810-2 du code civil) : *Possibilité pour l'administration du domaine de donner mandat pour la vente des biens d'une succession vacante*

*La commission adopte l'article 1<sup>er</sup> ter A non modifié.*

**Article 1<sup>er</sup> ter (nouveau)** (art. 810-2 du code civil) : *Assouplissement des règles encadrant la vente des biens d'une succession vacante par l'administration chargée du domaine*

*La commission adopte l'article 1<sup>er</sup> ter non modifié.*

**Article 2** (art. 815-6 du code civil) : *Favoriser la sortie des indivisions bloquées du fait d'une succession vacante*

*Amendement CL15 de Mme Elsa Faucillon*

**Mme Elsa Faucillon (GDR).** Il ne s'agit pas de compromettre le déblocage des situations d'indivision durable, mais de garantir l'équilibre en subordonnant la vente unilatérale à des conditions strictes : la démonstration d'un péril caractérisé ou d'une impossibilité manifeste de partage, et le respect effectif du contradictoire.

**M. Nicolas Turquois, rapporteur.** Cet article, qui prévoit la vente par un seul indivisaire, a donné lieu à de nombreuses interrogations. Il reprend toutefois la jurisprudence actuelle de la Cour de cassation, avec une procédure très encadrée : la vente par un indivisaire seul doit en effet être autorisée par le tribunal, si la situation d'urgence est caractérisée et si le juge estime que cette vente relève de l'intérêt commun des indivisaires.

Ajouter la notion de péril rigidifierait le dispositif, car certaines situations d'urgence ne sont pas liées à un péril menaçant la structure même de l'immeuble. C'est par exemple le cas lorsque les charges de copropriété ou les impôts fonciers ne sont plus réglés en raison du blocage entre indivisaires et que le syndicat des copropriétaires engage une procédure, voire une saisie immobilière : la vente autorisée permet alors d'éviter une adjudication judiciaire à un prix dégradé. En effet, le fait d'attendre peut faire perdre beaucoup de valeur au bien comme aux biens meublants qui s'y trouvent. Il faut trouver la juste proportion.

Nous partageons donc votre analyse, mais l'amendement nous semble satisfait.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle adopte l'article 2 non modifié.*

**Article 3** (art. 2 de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété) : *Extension à l'ensemble du territoire national du régime applicable dans certaines collectivités d'outre-mer institué par la loi dite « Letchimy »*

*Amendement CL16 de Mme Elsa Faucillon*

**Mme Elsa Faucillon (GDR).** Face à un manque cruel de logements accessibles et à la spéculation immobilière, cet amendement, important pour notre groupe, tend à instituer un droit de préemption prioritaire au bénéfice des communes, des établissements publics compétents et des organismes de logement social. Avec 70 % des Franciliens éligibles au logement social et qui s'endettent parfois pour payer leur loyer, la difficulté, certes réelle aussi dans des zones moins denses, est particulièrement injuste et criante dans des zones tendues comme celles de ma circonscription.

**Mme Louise Morel, rapporteure.** Madame la députée, cet amendement part d'une bonne intention et je comprends que votre groupe y tienne, mais je ne crois pas que vous résoudrez ainsi la situation dans votre circonscription. En effet,

l'article 3 ne concerne pas l'intégralité du territoire national, mais uniquement la Corse, en application de la loi du 6 mars 2017. L'adoption de votre amendement complexifierait ainsi la procédure pour nos seuls concitoyens corses en ajoutant un délai supplémentaire de deux mois pour exercer un droit de préemption prioritaire, ainsi qu'une formalité préalable d'information de la commune, de l'EPCI et des organismes de logement social. Je ne pense pas que ce soit votre objectif et je vous suggère donc de le retirer. À défaut, avis défavorable.

**Mme Elsa Faucillon (GDR).** Si je comprends bien, l'amendement n'est pas bien placé. Peut-il l'être ailleurs dans le texte pour répondre à l'objectif recherché ?

**Mme Louise Morel, rapporteure.** L'idée pourrait relever plutôt de l'article 4, mais ce dernier porte sur le partage judiciaire, et non sur la vente d'un bien indivis. Le Sénat a décidé d'accélérer les choses pour remédier à des désordres fonciers spécifiques, mais il n'est question ni d'information préalable des communes ni de droit de préemption. La question peut être posée, mais un autre véhicule législatif serait plus approprié.

**Mme Elsa Faucillon (GDR).** Je retire donc l'amendement et regarderai d'ici à la séance s'il existe une autre entrée.

*L'amendement est retiré.*

*La commission adopte l'article 3 non modifié.*

**Article 4** (art.840, 841, 841-1 [abrogé] du code civil) : *Institution d'un partage judiciaire par voie de juridiction gracieuse selon les modalités applicables dans le droit local alsacien-mosellan*

*Suivant l'avis de la rapporteure, la commission rejette l'amendement CL17 de Mme Elsa Faucillon.*

*Amendements CL8, CL5 et CL6 de M. Michel Guiniot*

**Mme Louise Morel, rapporteure.** Pour les raisons déjà exposées, nous souhaitons un vote conforme. Avis défavorable, donc.

*La commission rejette successivement les amendements.*

*Amendement CL9 de Mme Elsa Faucillon*

**Mme Elsa Faucillon (GDR).** Cet amendement vise, dans le cas où le bien concerné constitue le domicile principal, à ce que le juge puisse rechercher en priorité des solutions moins attentatoires, telles que l'attribution préférentielle ou l'octroi de délais adaptés.

**Mme Louise Morel, rapporteure.** Le sort de la résidence principale suscite de fortes attentes dans le cadre de l'indivision, et l'article 831 du code civil

prévoit déjà l'attribution préférentielle du logement : la présence du conjoint survivant ou de tout héritier copropriétaire d'un bien servant effectivement d'habitation est prise en compte dans la décision du juge. Ce dernier peut également accorder des délais de paiement, conformément à l'article 1343-5 du même code, qui permet d'échelonner ou de reporter le paiement des sommes dues en considération de la situation du débiteur et des besoins du créancier.

L'indivision doit être appréciée dans sa globalité car elle touche, outre la résidence principale, à de nombreuses autres questions, comme la situation des autres biens immeubles. Il n'est donc pas certain que ce véhicule législatif soit le plus approprié pour traiter un sujet aussi large.

*La commission rejette l'amendement.*

*Amendement CL7 de M. Michel Guiniot*

**M. Michel Guiniot (RN).** L'alinéa 9 vise à abroger l'article 841-1 du code civil, lequel permet aux notaires de demander au juge de désigner un représentant pour l'indivisaire défaillant. Le Gouvernement a demandé la suppression de cet article en séance publique au Sénat, prétextant un projet de réforme à venir qui lui retirera toute utilité. Toutefois, en l'état de la navette parlementaire, aucun projet n'a été présenté à la représentation nationale. Il semble dangereux de supprimer une disposition utile aux notaires dans l'attente d'une réforme. Préservons l'article 841-1 du code civil dans l'attente du projet de décret afin de ne pas créer de vide juridique sur le sujet.

**Mme Louise Morel, rapporteure.** La difficulté que vous soulevez réside dans l'intermède entre la promulgation de la loi et le moment où le décret sera pris. Mais il faut prendre en compte le fait que la situation actuelle n'est pas satisfaisante : d'après la direction des affaires civiles et du sceau, sur les 10 000 procédures en cours durant les quinze derniers mois, seules 77 désignations ont eu lieu sur la base de l'article 841-1.

Si la présente proposition de loi est adoptée conforme, le projet de décret en cours de discussion permettra de disposer dès cet été des précisions finales. Il a déjà été présenté aux praticiens, aux notaires, aux avocats et à la direction des affaires civiles et du sceau, pour une application effective de la loi dès janvier 2027. L'analyse pointilleuse qui sous-tend l'amendement ne vaut donc que pour quelques semaines, sachant que le dispositif actuel ne fonctionne pas très bien.

*La commission rejette l'amendement.*

*Elle adopte l'article 4 non modifié.*

**Article 5 (supprimé) :** *Rapport faisant le bilan de la loi du 27 décembre 2018 dite « loi Letchimy »*

*La commission **maintient** la suppression de l'article 5*

**Article 6 (supprimé) : Rapport sur le partage judiciaire par la voie de juridiction gracieuse en Alsace-Moselle**

*La commission **maintient** la suppression de l'article 6*

*Elle **adopte** l'ensemble de la proposition de loi **sans modification**.*

*En conséquence, la commission des Lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République vous demande d'**adopter** la proposition de loi, modifiée par le Sénat, visant à simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions vacantes (n° 2263) dans le texte figurant dans le document annexé au présent rapport.*



## PERSONNES ENTENDUES

- **Conseil national des barreaux (CNB)**

- Mme Elodie Mulon, membre du groupe « Famille » de la commission Textes

- Mme Mona Laaroussi, chargée de mission affaires publiques

- **L’Institut du droit local alsacien mosellan**

- M. Olivier Vix, notaire associé

- M. Éric Sander, secrétaire général

- **Ministère de la justice**

- M. Anthony Broussillon, conseiller politiques civiles, libertés publiques et outre-mer du ministre

- Mme Douce Honorez, adjointe au chef du bureau du droit des personnes et de la famille