

**Proposition de loi n° 2263, modifiée par le Sénat,
visant à simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions
vacantes**

Document faisant état de l'avancement des travaux des rapporteurs
Mme Louise Morel et M. Nicolas Turquois

25 février 2026

Article 1^{er} 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**

➤ **Résumé du dispositif 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 ⁽¹⁾. Toutefois, cet article a été déclaré non conforme à la Constitution par le Conseil constitutionnel, qui l'a considéré comme un « cavalier législatif » ⁽²⁾.

1. 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 ».

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 »**.

(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](#)).

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.

2. Le dispositif introduit par le Sénat

Le présent article, introduit en séance publique au Sénat à l'initiative de Mme Dominique Vérien (Union centriste) ⁽¹⁾, **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.

*

* *

Article 1^{er}(supprimé)

Rapport sur la création d'une base de données relative au recensement des biens abandonnés

➤ Résumé du dispositif et effets principaux

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

La version initiale de l'article 1^{er} 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^{er} 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^{er}.

1. 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.

2. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

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

Précisé par un amendement de la rapporteure adopté en séance publique ⁽²⁾, l'article 1^{er} 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.

(1) Amendement [CL28](#)

(2) Amendement [n° 8](#).

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.).

3. 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^{er}** (1).

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.

*

* *

Article 1^{er} bis

(art. 1^{er} 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

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

Introduit par la commission des lois, l'article 1^{er} *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.

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

1. 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 ⁽¹⁾ qui modifie les modalités de publicité de l'ordonnance du juge désignant l'État comme curateur dans le cadre d'une succession vacante ⁽²⁾.

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^{er} 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 »** ⁽³⁾.

L'article 1^{er} *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.

2. Les modifications apportées par le Sénat

À l'initiative de son rapporteur ⁽⁴⁾, la commission des lois du Sénat a entièrement réécrit l'article 1^{er} *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).

(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 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.

(3) Article 1342 du code de procédure civile.

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

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^{er} 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 ⁽¹⁾. 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 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.

*

* *

Article 1^{er} 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

➤ **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.

1. 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

(1) 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.

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 clerks 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 clerk 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.

2. 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 ⁽¹⁾.

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.

*

* *

Article 1^{er} 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

➤ **Résumé du dispositif et effets principaux**

Introduit par la commission des lois du Sénat, l'article 1^{er} 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.

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

1. 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** ⁽¹⁾.

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**.

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.

2. Le dispositif introduit par le Sénat

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

Le 1^{er} de l'article 1^{er} *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**.

(1) Article 810-1 du code civil.

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

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° de l'article 1^{er} 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.

*

* *

Article 2

(art. 815-6 du code civil)

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

➤ **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 ⁽¹⁾, 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.

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

1. 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.**

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.

2. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

La commission des lois a adopté un amendement de la rapporteure Mme Louise Morel⁽¹⁾ 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 ;

(1) Amendement [CL28](#)

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

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.

3. 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** ⁽¹⁾ 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* ».

*

* *

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 »

➤ **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 « Letchimy »** ⁽²⁾ **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.

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

(2) 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.

➤ **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

1. 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** ⁽¹⁾ 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.

2. 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) ⁽²⁾.

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 ».

(1) 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.

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

3. 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 ⁽¹⁾.

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 ⁽²⁾ 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.

*

* *

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

➤ **Résumé du dispositif et effets principaux**

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

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

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.

1. 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 ⁽¹⁾.

2. Les modifications apportées par l'Assemblée nationale

La commission des lois a réécrit l'article 4 en adoptant des amendements des rapporteurs en commission ⁽²⁾ et en séance publique ⁽³⁾.

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.

(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](#).

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.

3. 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** ⁽¹⁾. 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* » ⁽²⁾.

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.

(1) Amendement [n° 16 rect.](#)

(2) *Idem*, exposé des motifs.

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**.

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.

Article 5 (supprimé)

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

➤ **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) ⁽¹⁾ après une demande de retrait de la rapporteure Mme Louise Morel.

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 ⁽²⁾. 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 ⁽³⁾ 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 ⁽⁴⁾.

Article 6 (supprimé)

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

➤ **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) ⁽⁵⁾.

(1) Amendement [n° CL1](#).

(2) 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 »

(3) Amendement [COM-10](#).

(4) [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.

(5) Amendement [CL16](#).

Il sollicite la remise d'un rapport du Gouvernement au Parlement consacré à la procédure de partage judiciaire applicable spécifiquement en Alsace-Moselle et régie par les articles 220 à 242 de la loi du 1^{er} 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) ⁽¹⁾, 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 ⁽²⁾ 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.

(1) Amendement [n° 6](#)..

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