



LOI DU 7 AVRIL 2026 VISANT À SIMPLIFIER LA SORTIE DE L'INDIVISION ET LA GESTION DES SUCCESSIONS VACANTES

Ce texte est issu d'une proposition de loi déposée par 2 députés.
Il a été voté à l'unanimité à l'Assemblée nationale en deuxième lecture, avec le soutien du gouvernement.

1 | EXPOSÉ DES MOTIFS

Dans un contexte de tension immobilière en matière de logement et compte tenu de l'importance du nombre d'indivisions portant sur des biens immobiliers (22 % du stock immobilier total, soit environ 5 500 immeubles selon la Direction nationale d'intervention domaniale (DNID), la loi a pour objet de simplifier les partages et raccourcir les délais liés aux litiges (qui peuvent durer pendant plusieurs générations !).

2 | RAPPEL DES RÈGLES DE L'INDIVISION

- **Les actes conservatoires** (nécessaires à la conservation des biens indivis) peuvent être pris par un indivisaire seul sans habilitation particulière, même en l'absence d'urgence.
- **Les actes d'administration** (exploitation normale des biens indivis) exigent une majorité des 2/3 des droits indivis. Cette majorité permet aussi de donner un mandat général d'administration à un indivisaire ou à un tiers.
- **Les actes de disposition** sont régis par le principe d'unanimité, sous peine de nullité de l'acte.
- **La sortie de l'indivision** repose sur le principe selon lequel « *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* » (C.civ, art. 815). Elle s'effectue par le partage, en principe à l'amiable sinon judiciaire.

Celui-ci peut être « simple » : le tribunal ordonne le partage, ou la vente par licitation si tous les indivisaires sont capables et présents ou représentés. Ou « complexe » (le plus fréquent) : le tribunal désigne un juge et un notaire.

Ce dernier agit en tant qu'auxiliaire du tribunal. Il a la difficile mission de parvenir à établir un projet de partage.

Dans la pratique, il arrive qu'un seul indivisaire bloque une indivision par son silence ou son refus.

3 | LES NOUVELLES RÈGLES DE L'INDIVISION

Les nouvelles règles issues de cette loi devraient permettre de fluidifier les sorties d'indivision. Nous en présentons ci-après les principales dispositions.

3.1 | Autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente

Le juge peut dorénavant autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis*, **si l'urgence et l'intérêt commun le requièrent** et même en l'absence de refus exprimé formellement par un coïndivisaire (condition exigée par l'article 815-5 du Code civil). Ceci consacre la jurisprudence de la Cour de cassation**.

3.2 | Réforme du partage judiciaire

La nouvelle procédure de partage judiciaire, employée en l'absence d'accord amiable pour sortir d'une indivision, s'inspire du droit local d'Alsace-Moselle. Elle repose sur un binôme « juge et notaire » efficace et responsabilisé, avec une présence de l'avocat à tous les stades de la procédure (projet de décret), capable de conduire à un partage dans des délais réduits et avec moins de contentieux accessoires. Son domaine d'application est étendu. Elle s'applique 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* ». Le partage judiciaire pourra également s'appliquer 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* » (article 840 du Code Civil).

Par ailleurs, les pouvoirs du juge commis aux opérations de partage sont renforcés et il devient également compétent pour connaître des contestations qui s'élèvent au cours de l'action en partage et pour ordonner des licitations, dans des conditions à définir par décret en Conseil d'État.

3.3 | Gestion des successions vacantes par le domaine

L'administration fiscale transmet, à leur demande, aux maires et présidents d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) des informations concernant les biens dits vacants et sans maître.

Les biens sans maître sont :

- soit ceux faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour lesquels aucun successible ne s'est présenté ; le périmètre est étendu aux biens pour lesquels la commune justifie d'un doute légitime sur l'identité ou la vie du propriétaire ;
- soit ceux 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.

À NOTER | Dans la version initiale du texte, il était prévu de mettre en place une base de données pour informer les collectivités territoriales des biens abandonnés situés sur leur territoire. Cette disposition a été supprimée par le Sénat, en raison du coût de la mise en place et des difficultés pratiques pour l'alimenter.

* C. civ., art. 815-6, nouvelle rédaction

** Cass. 1^{re} civ., 4 décembre 2013, n° 12-20.158

POUR ALLER PLUS LOIN : LE CAS PARTICULIER DE LA CORSE

Rappel : règles spécifiques relatives aux successions (non applicables aux donations) comportant certains biens immobiliers situés en Corse.

Les droits sont calculés sur la moitié de la valeur du bien, sous conditions cumulatives :

- l'immeuble a été acquis par le défunt avant le 23 janvier 2002 ;
- le droit de propriété du défunt a été constaté par un acte notarié régulièrement transcrit ou publié antérieurement à son décès.

Ces dispositions sont applicables aux décès intervenant jusqu'au 31 décembre 2027. À compter du 1^{er} janvier 2028, les biens situés en Corse redeviendront totalement imposables aux droits de succession.

Concernant les indivisions des biens situés en Corse, il existe également des règles spéciales :

- la majorité simple suffit pour accomplir les actes qui requièrent en principe la majorité des deux tiers ;
- la majorité des deux tiers des droits indivis permet d'effectuer les actes qui nécessitent en principe l'unanimité, c'est-à-dire les actes de disposition du bien indivis, sans intervention judiciaire.

Ces règles sont totalement inutilisées en pratique.

Afin d'inciter à leur application, la vente extrajudiciaire pourra désormais s'effectuer en l'absence d'opposition formelle d'un indivisaire. À l'instar des territoires ultramarins, les indivisaires qui ne se manifesteront pas seront réputés avoir donné leur accord à la vente. En revanche, 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 selon le droit commun.

Par ailleurs, cette règle a été étendue aux partages des biens entre indivisaires.

INGÉNIERIE PATRIMONIALE

Céline Duval-Hubert
Laura Pottier
Ibnah Shareefe

L'ensemble de informations et pistes de réflexion contenues dans ce document vous sont présentées à des fins d'informations. Elles ne sauraient être considérées comme constitutives d'un conseil en investissement, d'une recommandation de souscrire un produit ou un service, d'une offre de souscription ou d'un acte de démarchage.

Ce document est à usage strictement personnel.

Elles sont destinées à apporter des indications uniquement sur les sujets traités.

Les informations contenues dans ce document sont fournies à titre indicatif et n'ont pas vocation à constituer un conseil de quelque nature que ce soit. Elles ne sauraient préjuger des obligations légales d'information et de conseil mises à la charge de l'intermédiaire en assurance.

L'accès aux produits et services décrits dans le présent document peut faire l'objet de restrictions, à l'égard de certaines personnes ou dans certains pays.

Aucun des produits ou services présentés ne sera fourni à une personne si la loi de son pays d'origine ou de tout autre pays qui la concernerait, l'interdit.

Préalablement à la souscription de tout produit ou service présenté dans ce document, il vous revient d'une part, de vous assurer que la loi de votre pays vous y autorise et, d'autre part, de vous rapprocher de vos conseils habituels, afin de vérifier que votre statut juridique et fiscal, ainsi que votre situation financière vous le permettent.

Toute reproduction, représentation, adaptation, traduction et/ou transformation partielle(s) ou intégrale(s) ne pourra être faite sans l'accord préalable et écrit de Generali Wealth Solutions.

GWS avertit le lecteur que le passé n'offre aucune garantie quant à la performance future d'un investissement et que les évolutions indiquées ne garantissent en rien les performances futures, ni ne constituent une garantie en capital.

