



Justine **BENIN**  
&  
Max **MATHIASIN**  
Députés de Guadeloupe  
**vous invitent au**

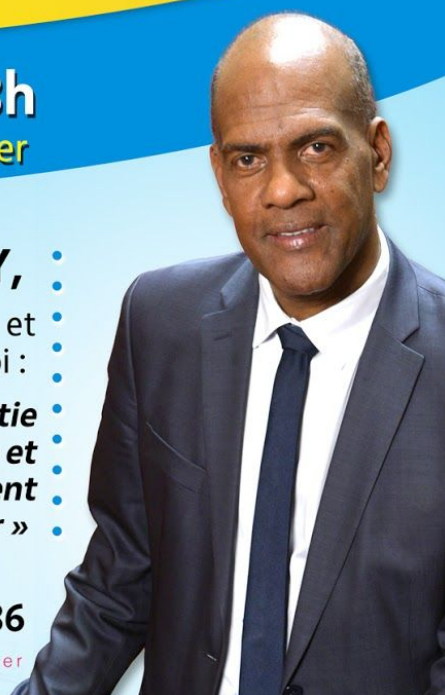
# Séminaire sur **L'indivision successorale** *en Outre-mer*

**Mercredi 4 avril 2018 à 18h**  
Salle Léopold HÉLÈNE, Mairie du Gosier

**En présence de Serge LETCHIMY,** :  
Député de la Martinique et :  
Rapporteur de la Proposition de loi :  
« *visant à faciliter la sortie* :  
*de l'indivision successorale et* :  
*relancer la politique de logement* :  
*en Outre-mer* » :

**Contact : 0590 84 86 86**

[www.villedugosier.fr](http://www.villedugosier.fr) [f Ici le Gosier](https://www.facebook.com/le.gosier) [@VilleduGosier](https://www.instagram.com/VilleduGosier)



CONTACT Presse :  
Lea Pierre-Justin 0590 93 44 36 / 0690 742 715  
LPierreJUSTIN@VILLEDUGOSIER.FR

# Réforme de l'indivision successorale outre-mer :

## de quoi parle-t-on ?

GOSIER, LE 2 AVRIL 2018 — Jeudi 18 janvier 2018, l'Assemblée Nationale a adopté en première lecture — à l'unanimité — la proposition de loi du député Serge Letchimy "visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer". Cette réforme prévoit la création d'un dispositif spécifique aux biens indivis situés dans les départements et régions d'outre-mer pour une période transitoire de dix ans.

L'objectif du texte est de lever les freins à la mobilisation du foncier, notamment en facilitant la sortie de l'indivision successorale. Le texte prévoit ainsi de remplacer la règle de l'unanimité par une majorité à 50% plus une voix pour tout acte de vente ou de partage pour les successions ouvertes depuis plus de cinq ans.

Pour permettre au plus grand nombre de mieux comprendre les conséquences d'une telle réforme en Guadeloupe, les Députés Justine BENIN et Max MATHIASIN organisent un séminaire ouvert à tous ayant pour thème : « L'indivision successorale en Outre-mer », **mercredi 4 avril 2018 à 18h à la salle Léopold Hélène - Mairie du Gosier**. Ce séminaire se tiendra en présence de Serge LETCHIMY, Député et Rapporteur de la Proposition de loi.

[Lien vers le dossier législatif de l'Assemblée nationale](#)

# Contexte de la proposition de loi

La politique du logement se heurte, dans les départements et régions d'outre-mer, à divers blocages entravant le développement économique et mettant en péril les populations (bâtiments délabrés, espaces de développement de maladies épidémiques et de troubles à l'ordre public).

Selon le [rapport de l'Assemblée nationale](#), plusieurs raisons expliquent ce phénomène :

- Histoire de la distribution des terres et de l'accès au foncier dans le contexte de la colonisation et de la fin de l'esclavage ;
- Structuration progressive de la filiation ;
- Installation très tardive du cadastre — dans les années 1970, avec une identification des terrains particulièrement complexe ;
- À partir des années 1960, départ massif de Guadeloupéens, Martiniquais et Guyanais vers l'Europe, qui a provoqué l'explosion de nombreuses familles.

De nombreux biens immobiliers sont ainsi soumis au régime de l'indivision successorale, détenus par des héritiers souvent nombreux et éloignés du territoire. La faible valeur des parts n'incitant pas à mettre un terme à ces situations, celles-ci perdurent au détriment de la population et des collectivités locales.

La situation, suffisamment grave, impose ainsi un traitement particulier, dérogoratoire du droit commun pour débloquent l'accès au foncier outre-mer.

Principal apport de ce projet de réforme : passer de l'unanimité à la majorité des indivisaires dans le cadre d'une décision amiable de vente ou de partage, permettant au notaire d'instrumenter, sans passer par le juge, sous réserve des droits du conjoint survivant, du mineur et du majeur protégé.

# Le régime actuel de l'indivision successorale

Le décès d'une personne n'entraîne pas le partage immédiat de ses biens entre ses différents héritiers. Le notaire en charge de la succession doit établir la liste des personnes appelées à succéder et procéder à la répartition du patrimoine du défunt. Dans cet intervalle, les biens concernés sont placés sous le régime de l'indivision, faisant des cohéritiers des indivisaires. La loi impose l'unanimité des indivisaires pour effectuer tout acte de disposition (vente ou donation, par exemple). Cette situation n'a cependant pas vocation à perdurer.

En effet, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué. Il existe ainsi plusieurs modalités de sortie de l'indivision :

- une procédure individuelle, qui permet à un indivisaire de céder ses droits à titre onéreux à un tiers, sous réserve d'un droit de préemption des autres indivisaires (articles 815-14 et 815-15 du code civil) ;
- une sortie collective par accord amiable unanime, qui donne lieu à la vente d'un bien en particulier ou au partage de la succession entre différents lots ;
- en cas de désaccord entre les indivisaires ou d'inertie de l'un d'entre eux, le partage est fait par le tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession (articles 840 à 842 du code civil).

Après le partage, chaque héritier devient propriétaire exclusif du lot qui lui a été attribué, avec effet rétroactif : l'indivisaire est en effet réputé propriétaire de son lot depuis le début de l'indivision.

Les auteurs de la proposition de loi se sont appuyés sur les travaux de la délégation sénatoriale à l'Outre-mer pilotés par Thani Mohamed Soilihi, qui a étudié la question du foncier dans les outre-mer dans le cadre de 3 rapports successifs publiés en 2015, 2016 et 2017. Les deux premiers rapports ont traité de la gestion du domaine de l'État puis de la sécurisation des titres de propriété face aux problèmes de l'indivision et de la prégnance des droits coutumiers, le troisième rapport est centré sur les conflits d'usage et les outils de planification de l'utilisation du foncier. Ces rapports soulignent les difficultés de la situation foncière des outre-mers et la prépondérance de l'indivision, qualifiée de « *fléau endémique largement répandu outre-mer et qui aboutit à un gel du foncier* ».

La situation foncière en outre-mer a plusieurs conséquences :

- une rareté du foncier, des difficultés d'aménagement et d'urbanisme (création de dents creuses, terrains en déshérence) qui empêchent de mener toute politique d'investissement foncière ;

- une surcharge des juridictions d'outre-mer : en Guadeloupe et en Martinique, le contentieux foncier compterait pour 30 % des cas examinés ;
- des problèmes sanitaires parce que le bâti est délaissé et mal entretenu, propice à la prolifération des moustiques, vecteurs de la dengue, de la fièvre jaune et du chikungunya.
- des atteintes à l'ordre public : les immeubles en indivision sont convertis en *squats* par une population délinquante.

# Que prévoit la proposition de loi ?

La proposition de loi organise un dispositif **dérogatoire** et **transitoire** destiné à réduire significativement la part des terres en indivision dans les départements et régions d'outre-mer. Elle s'appuie sur l'article 73 de la Constitution qui permet d'adapter à l'outre-mer les lois et règlements pour tenir compte des caractéristiques et contraintes particulières de ces collectivités. Pour autant, les auteurs de la proposition de loi ont pris des dispositions adaptées pour limiter l'atteinte au droit de propriété constitué par le changement proposé.

**NB : ce texte ne modifie pas le code civil, c'est un texte additif.**

Domaine d'application :

- Biens indivis situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution — dont fait partie la Guadeloupe.
- Toutes successions ouvertes depuis plus de cinq ans.

Principales mesures :

- Le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié en pleine propriété des droits indivis pourront provoquer la vente ou le partage, sauf à ce que l'un des co-indivisaires se trouve dans une situation protégée par la loi : conjoint survivant résidant dans le bien, mineur, majeur protégé ou indivisaire présumé absent (sauf si autorisé par le juge des tutelles ou le conseil de familles pour les deux premiers cas).
- Le notaire (sans intervention du juge) pourra accomplir la vente ou le partage dans les conditions définies par la loi. Le projet de vente ou de partage devra être notifié à tous les indivisaires. À défaut d'opposition des indivisaires minoritaires dans les trois mois suivant la signification du projet (par acte extrajudiciaire et publication dans un journal d'annonce légal et sur un site internet), **les indivisaires sont présumés consentir à la vente ou au partage.**
- En cas d'opposition, le ou les indivisaires majoritaires saisissent le tribunal de grande instance qui autorise la vente ou le partage s'il n'y a pas d'atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

La proposition de loi tient compte de la situation particulière en Polynésie française, avec notamment la question de l'attribution préférentielle.