

A LA UNE

DFP203q2 Réforme de la sortie de l'indivision : la politique des petits pas ?

- L. n° 2026-248, 7 avr. 2026, visant à simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions vacantes

La réforme vise à faciliter la sortie de l'indivision et à apporter des solutions aux situations de blocage. Résoudre les conflits entre indivisaires pourrait permettre d'apporter des solutions aux problématiques des logements vacants, dans le contexte d'une crise du logement. Si l'objectif est ambitieux, cette seule loi ne suffit manifestement pas à l'atteindre.

Promulguée le 7 avril 2026, la loi comporte trois volets.

Le premier concerne l'information concernant les immeubles « pour lesquels la commune justifie d'un doute (...) sur l'identité ou sur la vie du propriétaire ». Les informations transmises par l'administration fiscale aux collectivités territoriales sont étendues afin de faciliter la procédure d'acquisition de ces biens.

Le second volet porte sur l'extension des pouvoirs du curateur, lequel ne pouvait céder les immeubles que si le produit prévisible de la vente des meubles apparaissait insuffisant. Il peut désormais procéder ou faire procéder à la vente des biens meubles ou immeubles, dans l'ordre souhaité, jusqu'à l'apurement du passif. Il peut aussi donner mandat aux fins de signature de l'acte de vente (C. civ., art. 810-2, al. 2 et 3).

Le dernier volet concerne la vente des biens indivis et le partage. La loi complète l'article 815-6 du Code civil, lequel permet au président du tribunal judiciaire d'autoriser « toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun ». L'ajout d'un alinéa 4 consacre la jurisprudence afin d'autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis (C. civ., art. 815-6, al. 4).

Ensuite, la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété en Corse est modifiée : « Les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant notaire (...) leur intention de procéder à l'aliénation ou au partage ». Dans un délai d'un mois, le notaire signifie le projet aux autres indivisaires. En l'absence d'opposition dans les trois mois, l'aliénation ou le partage peut être réalisé. En cas d'opposition, le tribunal peut autoriser l'aliénation si elle ne porte pas « une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires ».

Enfin, le champ d'application de la procédure de partage judiciaire est précisément encadré en visant les indivisions conjugales. Surtout, il est étendu à l'absence d'indivision, ce qui surprend dans une section consacrée au partage (C. civ., art. 840 réécrit). L'ajout d'un alinéa ouvrant la procédure aux opérations de liquidation complexes malgré l'absence d'indivision permet cependant de répondre à des nécessités pratiques, les juridictions étant régulièrement saisies en ce sens.

Les pouvoirs du juge commis sont étendus par l'ajout d'un alinéa 2 à l'article 841 du Code civil. Il est désormais compétent « pour connaître des contestations qui s'élèvent au cours [des opérations de partage] et pour ordonner les licitations ». Ce point est une avancée majeure, inspirée du droit alsacien-mosellan, qui permettra d'accélérer la procédure et de consolider le binôme notaire/juge commis.

En dernier lieu, l'article 841-1, prévoyant la représentation de l'indivisaire défaillant est abrogé en raison du projet en cours à la Chancellerie, prévoyant l'obligation de constituer avocat pour la procédure de partage judiciaire. Prématurée, cette abrogation laisse, durant la période transitoire, un vide juridique paralysant, de même qu'elle interroge le cas de l'indivisaire qui, précisément parce qu'il est défaillant, ne constituera pas avocat.

Sarah Torricelli-Chrifi, professeure de droit privé à l'université de Pau et des Pays de l'Adour

SOMMAIRE

► ALIMENTS

- Aide sociale et identification des obligés alimentaires : le défaut de production du livret de famille ne peut en soi fonder le rejet de la demande 2

► AUTORITÉ PARENTALE

- Délégation de l'autorité parentale : appréciation concrète de l'impossibilité, pour le parent, d'exercer en tout ou partie l'autorité parentale 2

► BIOÉTHIQUE ET SANTÉ

- Soins psychiatriques sans consentement : quel recours en l'absence de notification de la décision du juge à l'audience ? 3

► CONCUBINAGE ET PACS

- Le concubinage ne nécessite pas de rapporter la preuve de relations sexuelles 3

► DROIT DES ÉTRANGERS

- De l'expulsion d'un étranger protégé 4

► DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ

- L'indivisibilité des articles 270 et 271 du Code civil à l'épreuve de la sphère internationale 4

► DROIT PÉNAL

- L'ancienne procédure de « rappel à la loi » ne respectait pas les règles du procès équitable 5

► FILIATION

- La tierce opposition à un jugement d'adoption est soumise au délai de prescription de trente ans 5
- Possession d'état : un renforcement du contrôle de la Cour de cassation ? 6

► MAJEURS PROTÉGÉS

- Majeur protégé en garde à vue : extension de l'obligation d'aviser le tuteur ou le curateur lors de la prolongation ou de l'extension d'une garde à vue 6
- L'octroi d'une indemnité exceptionnelle au mandataire judiciaire à la protection des majeurs est subordonné à des diligences longues ou complexes ! 7

► MARIAGE

- Mariage des Français à l'étranger : comme un climat de défiance ! 7