

A LA UNE

DIU203x5 Simplification de la sortie de l'indivision et de la gestion des successions vacantes afin de limiter les situations de blocage juridique contribuant au phénomène des biens vacants

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

La loi du 7 avril 2026 assouplit les règles de gestion et de sortie de l'indivision afin de faciliter le déblocage des successions et de lutter contre le phénomène des biens vacants. Elle s'inscrit également dans une réforme plus large des procédures de partage judiciaire, à venir.

La loi du 7 avril 2026 poursuit un objectif de fluidification des indivisions successorales afin de limiter les situations de blocage contribuant au phénomène des biens vacants. Dans le prolongement de la loi *Letchimy* du 27 décembre 2018, expérimentée en outre-mer, ce texte, composé de sept articles, s'articule autour de deux axes : des mesures simplifiant la gestion et la sortie de l'indivision et les prémices d'une réforme plus profonde des procédures de partage judiciaire. Seul le premier volet retiendra ici notre attention.

Une gestion fluidifiée. La réforme renforce les outils à disposition des collectivités territoriales dans la lutte contre les biens vacants ou sans maître. Le nouvel article L. 1123-4 du Code général de la propriété des personnes publiques prévoit la transmission, par l'administration fiscale, aux maires ou présidents d'EPCI, des informations nécessaires à la mise en œuvre des procédures d'acquisition. L'article 2 de la loi porte sur la question de la publicité des actes et autorise désormais que ces mesures de publicité soient assurées par voie numérique. L'article 3 de la loi élargit les pouvoirs du curateur en matière de signature des actes de vente.

Une sortie facilitée. Le dernier alinéa de l'article 815-6 permet désormais au juge d'autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente portant sur un bien indivis. Si cette mesure vise à lever les blocages, elle laisse entière la question des critères de son exercice. Il en résulte une marge d'appréciation significative laissée au juge, qui n'est pas sans soulever le risque d'une forme d'arbitraire.

L'article 6 prolonge le dispositif instauré en Corse par la loi du 6 mars 2017 permettant la vente d'un bien indivis à la majorité des 2/3 des droits, sans intervention judiciaire préalable. Resté peu appliqué en pratique, celui-ci voit ses modalités de mise en œuvre précisées : les indivisaires représentant au moins 2/3 des droits expriment devant notaire leur intention d'aliéner ou de procéder au partage ; le notaire signifie le projet aux indivisaires minoritaires et assure une triple publicité ; ceux-ci disposent de trois mois pour s'y opposer ; à défaut, ils sont réputés avoir consenti à l'opération.

Ce dispositif renforce le rôle du notaire dans la procédure de sortie de l'indivision. Plusieurs questions demeurent néanmoins en suspens. Il en va ainsi notamment, de la possibilité pour le juge de passer outre l'opposition d'un ou plusieurs coindivisaires dès lors que l'opération « ne porte pas une atteinte excessive » à leurs droits. Se pose alors la question de l'évaluation de cette atteinte. Là encore, L'appréciation, dans chaque espèce, du caractère « excessif » ou non de l'atteinte portée aux droits des indivisaires opposants pourrait s'avérer délicate pour les magistrats.

Derrière l'apparente simplicité de la réforme, subsistent ainsi de nombreuses zones d'ombre. Le législateur, en multipliant les notions à contenu variable, semble préférer l'élasticité à la précision, renvoyant au juge le soin d'en déterminer la portée concrète au fil des arrêts. La portée du texte doit toutefois être relativisée. D'une part, il ne saurait à lui seul, répondre au phénomène de la vacance immobilière ; d'autre part il s'inscrit dans une réforme plus large des procédures du partage judiciaire à venir.

Sara Fabron, doctorante contractuelle en droit immobilier au LDIN2P, chargée d'enseignement

SOMMAIRE

► AMÉNAGEMENT

- Le régime du premier et dernier ressort en zone tendue n'est pas applicable aux permis d'aménager un terrain de camping 2

► ASSURANCES

- L'intervention du constructeur dans le cadre de l'assurance dommage-ouvrages n'interrompt pas la prescription décennale 2

► BAUX

- Meublés touristiques : la Cour de cassation prend position sur la notion « d'obligation professionnelle » qui permet à un propriétaire de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an 3
- Décès du bénéficiaire de la reprise pour habiter : quel droit pour l'héritier ? 3

► CONSTRUCTION

- Ouvrage en construction détruit par un incendie : qui doit supporter la charge du dommage ? 4

► COPROPRIÉTÉ

- Les règles de compétence relatives à l'exercice du droit de surélévation en copropriété 4
- Délai de contestation des décisions d'assemblée 5

► ENVIRONNEMENT

- Pas de nouvelle dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées si l'environnement reste inchangé 5

► SERVITUDES

- Servitude sur le domaine public : quelle qualification juridique donner à la convention ? 6

► URBANISME

- Articulation entre opération de revitalisation du territoire et autorisation d'exploitation commerciale 6
- Maintien de l'ancien délai de prescription pour les actions en démolition engagées à l'encontre des constructions achevées avant la loi ENL 7

► VENTE

- Nature et délai de la prescription de l'action en rectification d'un acte notarié de vente immobilière 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université