Outre-Mer : la sortie de l'indivision successorale des logements

Publié le 24/12/2018



La vente ou le partage d'un bien détenu en indivision ne peut se faire qu'à l'unanimité de tous les indivisaires. De nombreux biens situés en outre-mer demeurent en indivision suite à des mésententes entre les héritiers. Afin de répondre à cette problématique, des mesures plus souples ont été prévues par le législateur mais elles sont applicables sous certaines conditions.

La vente ou le partage d'un bien détenu en indivision ne peut se faire qu'à l'unanimité de tous les indivisaires. De nombreux biens situés en outre-mer demeurent en indivision suite à des mésententes entre les héritiers. Afin de répondre à cette problématique, des mesures plus souples ont été prévues par le législateur mais elles sont applicables sous certaines conditions.

Quelles sont les conditions à respecter ?

- le bien doit dépendre d'une succession ouverte depuis plus de 10 ans, et l'(ou les) indivisaire à l'initiative de la procédure doit détenir plus de la moitié en pleine propriété des droits indivis ;
- le bien ne doit pas constituer la résidence principale du conjoint survivant ;
- l'indivision ne doit pas compter de mineur, de majeur protégé ou d'absent, sauf à demander l'autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille.

Quelles sont les modalités pour sortir de l'indivision ?

Le notaire doit :

- notifier le projet d'acte par un acte extra judiciaire à tous les indivisaires,
- procéder à une publication dans un JAL (journal d'annonces légales) du lieu de situation du bien indivis, et à une publicité par voie d'affichage et sur un site internet.

Cette notification comporte l'identité de tous les indivisaires en précisant ceux qui sont à l'initiative de la procédure avec mention de leurs quotes-parts indivises respectives, l'identité du notaire, la désignation du bien, du prix de vente, la répartition de celui-ci, et l'indication de la valeur du bien. Etant ici précisé que la valeur de ce bien est déterminée par au moins deux avis de professionnels qualifiés.

Lorsque le projet de vente est fait au profit d'une tierce personne à l'indivision, la notification doit mentionner les nom, domicile, et profession de cette tierce personne. Tout indivisaire peut alors s'y opposer dans un délai de trois mois à compter de la notification. En sa qualité d'indivisaire, il peut également user de son droit de préemption dans le mois qui suit cette notification, et ce par acte extrajudiciaire.
Toute opposition dans le délai de trois mois doit être constatée par un procès-verbal dressé par le notaire. L'(ou les) indivisaire à l'initiative de la procédure peut alors saisir le tribunal de grande instance, lequel autorise la régularisation de l'acte si celui-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. Cette décision est opposable aux autres indivisaires dont le consentement fait défaut.
A défaut d'opposition dans le délai de trois mois, la vente ou le partage est opposable à l'ensemble des indivisaires en ce compris ceux qui n'y ont pas consentis.

Une attribution préférentielle au profit de l'indivisaire requérant est également possible s'il démontre qu'il occupe le logement indivis de manière continue, paisible, et publique depuis plus de 10 ans.

En cas d'omission d'un héritier par l'ignorance ou l'erreur, si le partage judicaire a déjà été exécuté par l'attribution des lots, l'héritier omis peut demander à recevoir sa part en nature ou en valeur.

Ces dispositions s'appliquent aux logements situés dans les DOM COM (Guadeloupe, Guyane, Martinique, réunion, Mayotte, Saint Barthelemy, Saint Martin, et Saint-Pierre-et-Miquelon) pour des projets d'acte de vente ou de partage notifiés avant le 31 décembre 2028.