



La sortie des indivisions successorales de longue durée dans les territoires ultramarins d'outre-mer

publié le 11/02/2019, vu 2186 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Comment sortir d'une indivision qui s'étire dans le temps dans les territoires et collectivités d'outre-mer ?

Dans les territoires ultramarins, **de nombreuses successions n'y sont pas réglées et beaucoup de biens immobiliers, maisons ou terrains sont en indivision.**

Or, l'indivision est la situation juridique où plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien.

Cette situation apparaît souvent à la suite du décès d'une personne qui laisse des héritiers pour lui succéder : on parlera alors d'« *indivision successorale* ».

Alors qu'en principe les indivisions successorales sont des situations temporaires, elles deviennent très souvent définitives en outre-mer.

Cette situation s'explique notamment par le fait que les successions comprennent souvent un grand nombre d'héritiers coindivisaires, qui se trouvent sur des continents différents, auquel s'ajoute une confiance et un respect particulier des aînés.

Par ailleurs, de manière générale, la sortie du régime d'indivision est longue et compliquée.

Ainsi, en pratique, beaucoup d'occupants de biens en outre-mer sont sans bail ni titre de propriété à leurs noms.

Afin de remédier à cette situation et relancer le marché de l'immobilier en outre-mer, le législateur a promulgué la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018.

Cette loi s'applique à la Guadeloupe, la Réunion, la Martinique, la Guyane, Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon.

Concrètement, dans ces territoires, **la loi instaure un dispositif dérogatoire au droit commun** pour faciliter la sortie des successions ouvertes depuis plus de dix ans.

Cette loi permet d'éviter tout blocage lorsque l'indivision comporte de nombreux héritiers indivisaires.

A cet égard, la loi du 27 décembre 2018 permet la conclusion d'actes par le ou les indivisaires représentant au moins la moitié des droits indivis.

Le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié en pleine propriété des droits indivis peuvent

procéder à la vente ou au partage des biens immobiliers indivis, avec un notaire librement choisi.

Ceci est un avantage majeur sur les autres indivisions dont les membres doivent être unanimement d'accord ou disposer d'une majorité des deux tiers, dans certains cas de péril, pour pouvoir conclure des actes de vente ou de location des biens indivis.

La loi du 27 décembre 2018 a également **réduit les seuils des droits indivis requis pour gérer les biens indivis**, vendre les meubles indivis pour payer les dettes de l'indivision, ou conclure des baux de courte durée.

En effet, dans le cas où les coindivisaires titulaires de plus de la moitié en pleine propriété des droits indivis d'un bien immobilier souhaitent vendre ou partager le bien, les autres indivisaires sont prioritaires afin de racheter les parts proposées à un prix déterminé à l'avance.

Les autres indivisaires ont toujours trois mois pour tenter de s'opposer à la vente ou au partage du bien indivis.

Ce délai est même prolongé jusqu'à quatre mois en cas d'indivision à plus de 10 indivisaires.

Lorsqu'une opposition à la vente ou au partage est formée par les indivisaires minoritaires, le ou les indivisaires majoritaires peuvent saisir le juge pour que celui-ci autorise la vente judiciaire du bien.

Par ailleurs, la loi prévoit enfin qu'un indivisaire, qui est en mesure de prouver qu'il habite dans le bien depuis plus de 10 ans, peut en demander l'attribution prioritaire.

Enfin, l'oubli d'un indivisaire lors d'un partage n'entraîne plus la nullité.

L'indivisaire oublié peut seulement revendiquer sa part à l'encontre de ses autres coindivisaires le cas échéant.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com