

## 15ème législature

<b>Question N° : 29130</b>	<b>De Mme Nathalie Bassire ( Les Républicains - Réunion )</b>	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé &gt; Justice</b>		<b>Ministère attributaire &gt; Justice</b>
<b>Rubrique &gt;</b> donations et successions	<b>Tête d'analyse &gt;</b> Les difficultés liées aux indivisions successorales à La Réunion	<b>Analyse &gt;</b> Les difficultés liées aux indivisions successorales à La Réunion.
Question publiée au JO le : <b>05/05/2020</b> Réponse publiée au JO le : <b>18/08/2020</b> page : <b>5571</b> Date de changement d'attribution : <b>07/07/2020</b> Date de signalement : <b>21/07/2020</b>		

### Texte de la question

Mme Nathalie Bassire attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur les difficultés liées aux indivisions successorales sur l'île de La Réunion. La sauvegarde et la dynamique d'un territoire impliquent une certaine maîtrise du foncier. L'île de La Réunion fait face à un manque crucial de logements sociaux et privés et les entreprises manquent de foncier dédié pour assurer leur développement. Or les frontières d'une île ne sont pas extensibles et le développement du foncier à La Réunion est ralenti par les trop nombreuses indivisions insolubles, ne permettant pas la désignation d'un propriétaire pour organiser les transactions. Dans ce cadre, les notaires de La Réunion font face à des difficultés en matière de règlement des successions, notamment au sujet des indivisions successorales, ainsi qu'en matière de création de titre pour des occupants trentenaires. La loi égalité réelle outre-mer du 28 février 2017 n° 2017-256 a permis de sécuriser les usucapions ; ce texte a été suivi d'un décret d'application du 28 décembre 2017 n° 2017-1802 et d'une circulaire du ministère de la justice en date du 4 juillet 2018 visant à préciser la loi et ses modalités d'application. La loi du 27 décembre 2018 n° 2018-1244, quant à elle, a permis de faciliter la sortie d'indivision dans les territoires ultramarins. Toutefois, les notaires de La Réunion sont réticents à user de ce type de procédure, par peur de voir leur responsabilité engagée, face au nombre de contestations et plaintes à leur encontre sur ces sujets. En effet, même si le droit reste applicable, il demeure des zones d'incertitudes et notamment au sujet des conditions exactes permettant de bénéficier de cet acte de prescription trentenaire. Il n'est nullement précisé si celui-ci s'applique sur un terrain nu et auquel cas, prouver la possession trentenaire non équivoque et paisible de ce terrain semble difficile. En outre, la loi du 27 décembre 2018, dispose en son article 2 que « le notaire (...) notifie le projet (...) procède à sa publication dans un journal d'annonces légales au lieu de situation du bien ainsi que par voie d'affichage et sur un site internet » sans pour autant préciser le lieu d'affichage ou un site internet dédié. À cet égard, il convient de préciser les modalités d'application de ces textes afin de permettre aux notaires d'exercer leurs missions, sans risquer de voir leur responsabilité être engagée.

### Texte de la réponse

Le décret n° 2017-1802 du 28 décembre 2017 relatif à l'acte de notoriété portant sur un immeuble situé en Corse, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte ou à Saint-Martin a mis en place un mécanisme d'usucapion « renforcée » sur ces territoires, afin de remédier aux désordres fonciers. Il s'agit d'un dispositif dérogatoire dont le but est de sécuriser la situation du possesseur qui acquiert la propriété d'une parcelle

par prescription acquisitive, en encadrant dans le temps la possibilité de contester la réalité de la possession constatée dans un acte de notoriété. Pour en bénéficier, le possesseur doit faire établir un acte de notoriété constatant que la possession dont il se prévaut répond aux conditions de la prescription acquisitive (une possession, à titre de propriétaire, continue, paisible, publique et non équivoque pendant une durée de trente ans). L'acte de notoriété doit ainsi contenir des éléments prouvant la possession. Cette preuve peut s'établir par tout moyen : pourront par exemple être admis des attestations, témoignages, constats d'huissier, photographies prouvant la réalisation d'actes matériels de possession ou d'exploitation sur l'immeuble. Ainsi pour un terrain, il peut s'agir de plantations, de l'édification d'une clôture ou de constructions sur la parcelle, ou encore de son entretien, pendant la période concernée. Il appartient au notaire d'apprécier si les éléments apportés par le possesseur sont suffisants et répondent aux conditions posées par le code civil. Ensuite, pour remédier aux difficultés particulières dans le domaine de la gestion foncière des biens indivis situés dans certains départements, régions et collectivités d'outre-mer, dont La Réunion, la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, entrée en vigueur le 29 décembre 2018, a créé un autre dispositif innovant et dérogatoire. Pour une vente ou un partage, dans le cadre de successions ouvertes depuis plus de dix ans, l'unanimité des indivisaires n'est désormais plus requise. La majorité des indivisaires permet au notaire d'instrumenter sans passer par le juge, sous réserve des droits du conjoint survivant, du mineur et du majeur protégé. Le silence des indivisaires minoritaires vaut consentement tacite. En revanche, toute opposition de l'un d'entre eux fait obstacle à la procédure et déclenche le partage judiciaire. Afin de préserver les droits des indivisaires, et notamment leur droit d'opposition, l'article 2 prévoit des mesures de publicité concernant le projet de vente ou de partage (« publication dans un journal d'annonces légales au lieu de la situation du bien ainsi que par voie d'affichage et sur un site internet »). La loi n'impose pas un décret pour son application. Toutefois, il paraît opportun de préciser par voie réglementaire les modalités d'une telle publicité afin d'uniformiser les pratiques au sein d'un même territoire, notamment pour la durée et la localisation de la publicité. Dans le but d'édicter des modalités adaptées aux réalités du terrain, prenant en compte les contraintes locales, les collectivités territoriales d'outre-mer concernées sont associées à l'élaboration de ce décret et le ministère de la justice est dans l'attente de leurs observations et propositions, le cas échéant après consultation des praticiens concernés. En effet, plusieurs options paraissent envisageables telles que l'affichage à la mairie du lieu de situation de l'immeuble et/ou sur le terrain, ainsi que la publication sur le site internet de la préfecture ou de la mairie. Dans l'attente de ce décret, le notaire est libre de procéder comme il l'estime le plus opportun pour faciliter l'information des indivisaires, dans le respect du cadre légal posé par la loi.