



les Ateliers d'échanges

MARDI 19 MAI 2026

**Focus pratique sur la loi
n° 2026-248 du 7 avril 2026
visant à simplifier la sortie de l'indivision
et la gestion des successions vacantes**

Jean-Michel HOCQUARD

Avocat au barreau de Paris

Président d'honneur de l'AAPPE

Raphaëlle CHABAUD

Avocate au barreau de Nîmes

Administratrice de l'AAPPE



Premier aperçu de la loi n° 2026-248 du 7 avril 2026, qui vise à simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions vacantes.

Les principales évolutions du texte et leurs conséquences concrètes pour les praticiens et les familles :

- la gestion des successions vacantes (Domaines)
- les nouveaux leviers de déblocage des situations successorales (code civil)
- Et un petit ajout à la loi du 6 Mars 2017 sur les successions des immeubles situés en Corse

Révolution ou évolutions ?



Présentation générale de la loi

La loi du 7 avril 2026 vient moderniser trois pans du droit patrimonial :

- la gestion des successions vacantes et la sortie de l'indivision.
- Quelques mesures sont ajoutée au code civil pour faciliter la gestion et la sortie de situations bloquées.
- Et pour les indivisions corses, la loi du 6 mars 2017 est complétée par un alinéa complet ajouté à son article 2 (soit 50% du texte d'origine)un mécanisme en quatre étapes inspirées de l'article 815-5-1 du Code civil permet aux indivisaires majoritaires (2/3 des droits) d'imposer une aliénation ou un partage, sous contrôle judiciaire et avec garanties procédurales renforcées.



Son entrée en vigueur est immédiate (c a d pour les successions ouvertes à partir du 8 avril 2026) sous réserve d'un décret en Conseil d'État à venir (été 2026 ?)pour la modification intervenue à l'article 841 sur le rôle du juge commis (avec la suppression du rôle du notaire à l'article 841-1 qui est purement et simplement supprimé.



Successions vacantes et biens sans maître :

Les communes et EPCI disposent désormais d'un accès direct aux données fiscales pour identifier les biens sans maître.

Par ailleurs, les mesures de publicité liées aux curatelles de successions vacantes peuvent désormais être diffusées sur le site internet de l'autorité chargée du domaine, en complément de la publication dans un journal d'annonces légales.

Enfin, le curateur se voit reconnaître la faculté de se faire représenter pour la signature des actes de vente, et ses pouvoirs sont clarifiés s'agissant des biens meubles et immeubles.



Code Civil Sortie de l'indivision et partage judiciaire :

- Article 815-6 C.CIV : Le président du tribunal judiciaire peut désormais expressément autoriser un indivisaire à vendre seul un bien indivis, consacrant législativement une solution déjà admise en jurisprudence depuis 2013.
(CIV 1^{ère} 4 déc.. 2013)

- En outre, les règles du partage judiciaire sont modifiées : l'article 840 du Code civil est entièrement réécrit pour étendre son champ aux couples mariés, pacsés et en concubinage, et plus seulement aux indivisions successorales ;

Le juge commis se voit reconnaître expressément une compétence pour les contestations et licitations en cours d'instance (art 841 4^{ème} al.) ;

l'article 841-1 est abrogé - plus de notaire pour contraindre un défaillant à se faire représenter.



Un décret d'application doit préciser les conditions d'intervention du juge commis et du notaire dans le cadre du nouveau partage judiciaire.



Article 1

Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

- 1° Le II de l'article L. 1123-3 est abrogé ;
- 2° L'article L. 1123-4 est ainsi rétabli :

« Art. L. 1123-4. - L'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition des biens mentionnés à l'article L. 1123-1.

« Cette transmission concerne :

« 1° Les immeubles mentionnés au 1° du même article L. 1123-1 pour lesquels la commune justifie d'un doute légitime sur l'identité ou sur la vie du propriétaire ;

« 2° Les immeubles mentionnés au 2° dudit article L. 1123-1. »



Article 2

- I. Les mesures de publicité mentionnées au second alinéa de l'article 809-1, au deuxième alinéa de l'article 809-2, au dernier alinéa de l'article 810-5 et au premier alinéa de **l'article 810-7 du code civil** peuvent, parallèlement à la publication de presse ou de service de presse en ligne mentionnée à **l'article 1er de la loi n° 55-4 du 4 janvier 1955** concernant les annonces judiciaires et légales, être assurées par voie numérique sur le site internet de l'autorité administrative chargée du domaine.
- II. A la seconde phrase du premier alinéa de **l'article 1er de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017** visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété, après le mot : « affichage », sont insérés les mots : « dans un journal d'annonces légales au lieu de situation du bien, ».

Article 3

L' **article 810-2 du code civil** est complété par un alinéa ainsi rédigé :
« Pour l'application du présent article, le curateur peut donner mandat aux fins de signature de l'acte de vente. »

Article 4

Le **code civil** est ainsi modifié :

1° L'article 810-2 est ainsi modifié :

- a) Au deuxième alinéa, après le mot : « biens », sont insérés les mots : « meubles ou immeubles » ;
- b) La première phrase du dernier alinéa est supprimée ;

2° Au premier alinéa de l'article 810-3, les mots : « commissaire-priseur judiciaire, huissier » sont remplacés par les mots : « commissaire de justice ».



Article 5

L'**article 815-6 du code civil** est complété par un alinéa ainsi rédigé :
« Il peut également autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis. »

Code civil

Article 815-6

Modifié par LOI n°2026-248 du 7 avril 2026 - art. 5

Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun. Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant ou pour l'héritier.

Il peut également soit désigner un indivisaire comme administrateur en l'obligeant s'il y a lieu à donner caution, soit nommer un séquestre. Les articles 1873-5 à 1873-9 du présent code s'appliquent en tant que de raison aux pouvoirs et aux obligations de l'administrateur, s'ils ne sont autrement définis par le juge.

Il peut également autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis.



A. Consécration d'une jurisprudence

L'article 815-6 est issu de la loi du 31 décembre 1976. C'est une première évolution du Droit de l'indivision dont le premier alinéa donne un cadre général de nouveaux pouvoirs du président du TGI (TJ) la possibilité de prescrire toutes les mesures urgentes dans l'intérêt commun.

Ce cadre général est suivi de deux alinéas qui précisent « notamment » (al.1), et « également » (al.2) un ensemble des mesures auxquelles il peut recourir. Mais il s'agissait là de mesures de simple administration.

Mais la révolution, c'est la première chambre civile de la Cour de cassation qui l'a accomplie dans un arrêt du 4 décembre 2013 en autorisant un indivisaire à conclure seul un acte de vente « dès lors que l'urgence et l'intérêt commun sont établis », en utilisant les conditions fixées par la Loi dans le rapprochement des termes de la rédaction de l'article du code.

Le premier alinéa de l'article 815-6 a alors été pris dans une acception sans limite des pouvoirs du président du TJ pour permettre cette véritable évolution.

La Loi du 7 avril 2026 vient consacrer cette jurisprudence en évitant dorénavant tout doute et contestation.

Mais cette belle avancée doit s'entendre dans le cadre du 1^{er} al qui exige urgence et intérêt.



B. EN Pratique

En pratique...rien ne va changer car ce 3^{ème} alinéa reste bien dans le cadre général du 1^{er} alinéa.

Pour obtenir l'autorisation judiciaire que la Loi lui permet maintenant d'obtenir l'indivisaire doit impérativement prouver au Président du TJ deux éléments distincts et cumulatifs:

- l'urgence, c'est la première condition qui fonde toute l'application de l'autorisation de l'art.815-6.

C'est la condition essentielle, première absolue. Les circonstances ne manquent pas – risque, péril, dégradations de l'immeuble – situation financière difficile de l'indivision – opportunité avantageuse.

- L'intérêt commun : seconde condition, tout aussi essentielle que la première tant les deux conditions sont liées dans la rédaction.

Là encore les critères, communs et pas seulement convenant au seul demandeur, peuvent être multiples - la préservation de valeur du bien – une vente dans des conditions inespérées – ou à l'inverse chercher à éviter des charges et coûts pour la collectivité ou que le demandeur n'est pas en mesure de supporter.



Article 6

L'article 2 de la loi n° 2017-285 du 6 mars 2017 » visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété » est ainsi modifié :

1°- IL est ajouté : « I. - » ;

2° Il est créé un II .

Il se lit désormais ainsi:

I. Pour les indivisions constatées par un acte notarié de notoriété établi dans les conditions prévues à l'article 1er de la présente loi à défaut de titre de propriété existant, le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis peuvent effectuer les actes prévus aux 1° à 4° de l'article 815-3 du code civil. Toutefois, le consentement du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux mentionnés au 3° du même article 815-3. Le ou les indivisaires sont tenus d'en informer les autres indivisaires.

II. - Pour l'application du deuxième alinéa du I du présent article, le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation ou au partage du bien indivis. Dans un délai d'un mois à compter du recueil de cette intention, le notaire fait signifier le projet d'aliénation ou de partage aux autres indivisaires et 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. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation ou au partage du bien indivis dans un délai de trois mois à compter de la signification du projet, le notaire le constate par procès-verbal.

En cas d'opposition d'un ou de plusieurs indivisaires, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation ou le partage du bien indivis si ceux-ci ne portent pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

L'aliénation ou le partage effectués dans les conditions définies au présent article sont opposables à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner ou de partager le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités définies au deuxième alinéa du présent II.



Article 7

L'article 840 est ainsi rédigé :

« Art. 840. - La présente sous-section est applicable aux demandes tendant à la liquidation, au partage et au règlement des indivisions ou des intérêts patrimoniaux des époux, des personnes liées par un pacte civil de solidarité et des concubins.

« Ces demandes sont faites en justice :

« 1° S'agissant du partage, lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable, s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas mentionnés aux articles 836 et 837 ;

« 2° S'agissant des autres demandes, lorsque la complexité des opérations de liquidation le requiert malgré l'absence d'indivision entre les parties ou lorsque, en cours d'instance, il apparaît qu'il n'existe pas ou plus d'indivision entre les parties. » ;

2° L'article 841 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, le juge commis aux opérations de partage est également compétent pour connaître des contestations qui s'élèvent au cours de celles-ci et pour ordonner les licitations, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. » ;

3° L'article 841-1 est abrogé.



L'extension et la modernisation du partage judiciaire

La nouvelle rédaction des **articles 840 et suivants du Code civil** élargit le champ d'application du partage judiciaire :

Cette procédure pourra être mise en œuvre :

Pour la résolution d'une indivision résultant d'une succession, mais **également** pour obtenir « la liquidation, le partage et le règlement des indivisions ou des intérêts patrimoniaux des époux, des partenaires liés par un pacte civil de solidarité et des concubins » en application du premier alinéa de l'article 840 tel que réécrit.

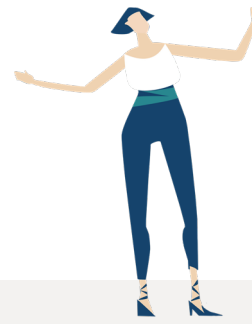
Même en l'absence d'indivision « lorsque la complexité des opérations de liquidation le requiert ou, lorsqu'en cours d'instance, il apparaît qu'il n'existe pas ou plus d'indivision entre les parties » aux termes du 2° de l'article 840 du code civil tel que réécrit.

L'absence d'indivision peut en effet se révéler après plusieurs années de procédure, compte tenu de la technicité et de la complexité des mécanismes juridiques, ce qui contraint actuellement les juridictions à rejeter les demandes des parties, d'où l'intérêt de la formule employée dans la Loi des « intérêts patrimoniaux » .

Désormais, la procédure peut être mise en œuvre dans des situations où aucune indivision n'existe ou ne subsiste, dès lors que la complexité des opérations patrimoniales le justifie.



les Ateliers d'échanges



Focus pratique sur la loi n° 2026-248 du 7 avril 2026

Jean-Michel HOCQUARD

Avocat au barreau de Paris, Président d'honneur de l'AAPPE

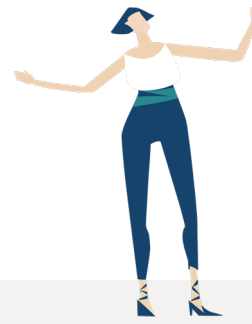
Raphaëlle CHABAUD

Avocate au barreau de Nîmes, administratrice de l'AAPPE

L'article 841 du code civil est également modifié dans l'objectif de **renforcer les pouvoirs du juge commis aux opérations de partage.**

Le **droit** en vigueur prévoit, en effet, que seul le tribunal est compétent pour connaître de l'action en partage, des contestations qui s'élèvent et d'ordonner les licitations dans ce cadre.

Dans sa nouvelle version, l'article 841 prévoit que **le juge commis est également compétent pour connaître des contestations qui s'élèvent au cours de l'action en partage et pour ordonner des licitations dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.**



L'octroi au juge commis de la possibilité d'ordonner la licitation vise à éviter d'avoir à attendre la fin de la procédure de partage judiciaire pour procéder à la vente de certains biens.

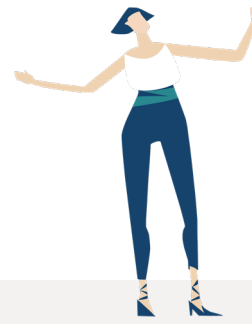
Désormais on pourra saisir le juge commis afin de régler les difficultés au fur et à mesure, et non pas uniquement en fin de procédure dans le cadre d'une instance au fond, pour régler d'ensemble l'ensemble des difficultés qui pourraient être évoquées plus tôt.

Ce changement serait de nature à permettre de mettre fin, plus fréquemment, au partage judiciaire et de basculer en partage amiable, notamment grâce au fait que le juge commis puisse ordonner en cours d'instance, la licitation d'un actif immobilier et donc transformer des actifs immobiliers en sommes d'argent plus facilement partageables.

Et on sait aussi que le juge commis est saisi de manière très souple et qu'il peut convoquer rapidement, entendre les parties et statue quasiment comme un JME.

Ses nouveaux pouvoirs marquent une volonté d'un règlement rapide voire forcé !

Le tribunal judiciaire ordonne le partage, désigne le juge commis et le notaire chargé des opérations de liquidation et de partage, et exerce un contrôle sur l'issue de la procédure, notamment par la voie de l'homologation.

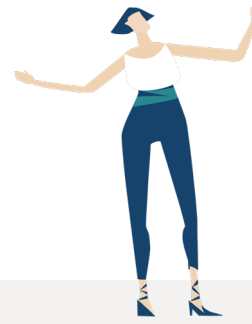


L'article 841-1 du code civil qui permet au notaire de demander au juge de désigner un représentant pour l'indivisaire défaillant dans le cadre de la procédure de partage **est abrogé** en vue du décret en cours de préparation qui prévoirait la représentation obligatoire de l'avocat à tous les stades de la procédure afin de pallier la défaillance d'un indivisaire.

Mais maintien (pour l'instant) de la désignation d'un représentant tel que prévu à l'art.1376 par renvoi à l'article 1363 du CPC .par renvoi au juge commis

« Lorsque le tirage au sort des lots a été ordonné, si un héritier fait défaut, le juge commis dispose des pouvoirs reconnus au président du tribunal judiciaire au deuxième alinéa de l'article 1363 »

Le partage judiciaire des biens se fait par attribution à chacun des indivisaires, et en l'absence de consensus, par tirage au sort des lots constitués (articles 1361, 1362 et 1363 du Code de procédure civile).



Ce qu'il faut retenir : I

Être vigilant au décret d'application de l'article 841 sur la possibilité du juge commis pour ordonner les licitations ;

C'est une nouveauté que le droit de propriété soit ainsi écorné ;

D'inspiration du droit alsacien-mosellan qui prévoit que l'essentiel de la procédure se déroule devant le notaire, lequel dispose de moyens renforcés pour aboutir au partage ;

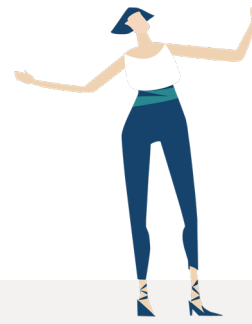
La nouvelle procédure reposerait notamment sur le renforcement des pouvoirs du notaire en cas d'inertie d'un indivisaire.

L'objectif présenté par le Gouvernement est de mettre en œuvre.

« une procédure modernisée, centrée sur un binôme juge commis-notaire efficace et responsabilisé, avec une présence de l'avocat à tous les stades de la procédure, capable de conduire à un partage dans des délais réduits et avec moins de contentieux accessoires »

Le binôme juge/notaire apparaît plus tôt.

La place de l'avocat est affirmée, devant le juge, mais aussi à l'égard d'un professionnel hors judiciaire par nature.



Ce qu'il faut retenir : II

Dans sa nouvelle version, l'article 841 prévoit que **le juge commis est également compétent pour connaître des contestations et pour ordonner des licitations dans des conditions définies par le décret à venir.**

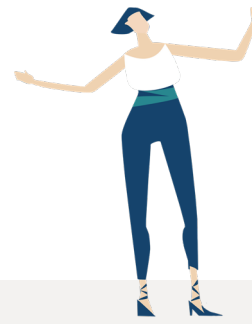
Cette modification servirait à mettre en place le futur schéma procédural déjà envisagé par le Gouvernement. Il est ainsi prévu qu'un juge commis soit désigné, concomitamment avec un notaire commis, beaucoup plus tôt qu'actuellement, avant que certaines difficultés soient tranchées, en amont de la décision finale du tribunal, et dès la phase notariale.

Ce changement serait de nature à permettre de mettre fin au partage judiciaire et de basculer en partage amiable, notamment grâce au fait que le juge commis puisse ordonner en cours d'instance, la licitation d'un actif immobilier et donc transformer des actifs immobiliers en sommes d'argent plus facilement partageables.

Le tribunal judiciaire ordonne le partage, désigne le juge commis et le notaire chargé des opérations de liquidation et de partage, et exerce un contrôle sur l'issue de la procédure, notamment par la voie de l'homologation.



les **Ateliers** d'**échanges**



Focus pratique sur la loi n° 2026-248 du 7 avril 2026

Jean-Michel HOCQUARD

Avocat au barreau de Paris, Président d'honneur de l'AAPPE

Raphaëlle CHABAUD

Avocate au barreau de Nîmes, administratrice de l'AAPPE

Application de la Loi dans le temps

En application à partir du 9 avril 2026

Sauf pour les indivisions successorales pour lesquelles le principe de l'application de la loi au jour du décès doit subsister

Sauf pour l'article 841 pour lequel le rôle du juge commis doit être défini par décret en conseil d'état.



les **Ateliers** d'**échanges**



Focus pratique sur la loi n° 2026-248 du 7 avril 2026

Jean-Michel HOCQUARD

Avocat au barreau de Paris, Président d'honneur de l'AAPPE

Raphaëlle CHABAUD

Avocate au barreau de Nîmes, administratrice de l'AAPPE

Pièce annexe : JO du 8 Avril 2026 : LOI n°2026-248 du 7 avril 2026

LOI n° 2026-248 du 7 avril 2026 visant à simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions vacantes (1) - Légifrance



les **Ateliers** d'**échanges**



Focus pratique sur la loi n° 2026-248 du 7 avril 2026

Jean-Michel HOCQUARD

Avocat au barreau de Paris, Président d'honneur de l'AAPPE

Raphaëlle CHABAUD

Avocate au barreau de Nîmes, administratrice de l'AAPPE

ET BERCY A EU LA MEME IDEE QUE NOUS...

[Succession : qu'est-ce que l'indivision ? économie.gouv.fr](https://economie.gouv.fr)



les Ateliers d'échanges

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 16 juin 2026
pour le prochain atelier.