



Loi pour le développement économique de l'outre-mer et logements en indivision

Loi du 27.5.09 : JO du 28.5.09

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Cette loi propose notamment des mesures de soutien et de relance de la politique du logement en outre-mer en favorisant la remise sur le marché locatif de biens indivis, ou encore en modifiant le régime de réduction d'impôt en faveur de certains investissements dans le secteur du logement outre-mer afin de le rendre plus attractif (cf. : *ADIL Guadeloupe n° 227 du 24 juin 2009*).

Nous apportons aujourd'hui un éclairage sur la « **Remise sur le marché locatif de logements indivis vacants** » **Art. 34 et 35 / code civil : 815-7-1.**

De nombreux biens situés outre-mer relèvent du régime de l'indivision (code civil : art. 815 et suivants). Ce dernier se caractérise par la concurrence de droits de même nature exercés sur un même bien ou un ensemble de biens.

La gestion de ces biens nécessite le plus souvent l'accord des co-indivisaires, ce qui peut constituer un blocage important, notamment concernant la mise sur le marché de logements vacants ou inoccupés. Pour pallier l'inaction de certains indivisaires, **un indivisaire titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis peut effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis, mais aussi conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal** (*loi du 23.6.06 portant réforme des successions et des libéralités*). Il doit néanmoins, dans ce cas et sous peine d'inopposabilité, en informer les autres indivisaires.

Poursuivant ces assouplissements, **le champ des actes pouvant être accomplis par l'un des indivisaires sans l'accord des autres est étendu** à la réalisation de travaux d'amélioration, de réhabilitation et de restauration de l'immeuble indivis ainsi qu'à la possibilité d'accomplir les actes d'administration et les formalités de publicité ayant pour seul objet de le donner à bail à titre d'habitation principale (par exemple : signature d'un mandat avec un professionnel de l'immobilier pour la recherche de locataires ou conclusion du contrat de bail lui-même).

- l'immeuble indivis doit être à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ;
- l'immeuble doit être vacant et être inoccupé depuis plus de deux années civiles ;
- les travaux, actes et formalités engagés doivent avoir pour seul objet de mettre en location le logement à usage d'habitation principale ;
- l'indivisaire doit avoir été désigné mandataire successoral dans les conditions prévues aux articles 813-1 et suivants du code civil.

Par ailleurs, afin de permettre la sortir des situations d'indivision est créé un groupement d'intérêt public dont l'objet est de reconstituer les titres de propriété des biens fonciers et immobiliers qui en sont dépourvus (*art.35*).

