



14ème législature

Question N° : 91843	De M. Guillaume Garot (Socialiste, républicain et citoyen - Mayenne)	Question écrite
Ministère interrogé > Justice		Ministère attributaire > Justice
Rubrique >donations et successions	Tête d'analyse >successions	Analyse > vente d'un bien indivis. réglementation.
Question publiée au JO le : 15/12/2015 Réponse publiée au JO le : 17/05/2016 page : 4280 Date de changement d'attribution : 28/01/2016		

Texte de la question

M. Guillaume Garot attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice sur la vente des biens indivis dans le cadre d'une succession lorsqu'un ou plusieurs des cohéritiers s'oppose ou reste muet concernant toute procédure. Selon l'article 815-3 du code civil, tout acte de disposition autre que pour payer les dettes et charges de l'indivision nécessite le consentement de tous les indivisaires. Lorsque la situation est bloquée par le fait ou la situation de l'un des indivisaires, la loi autorise par exception l'aliénation d'un bien indivis par la voie de l'habilitation ou de l'autorisation judiciaire, dans des cas bien définis. Face à des difficultés persistantes en matière de successions, le législateur a ajouté un dispositif dérogatoire avec la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009, permettant désormais à un ou plusieurs indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis d'exprimer devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à la vente du bien indivis, avec là encore, des contraintes strictes justifiées par le caractère doublement exceptionnel de la mesure. Or dans de nombreuses situations encore, et notamment dans les cas présentant un nombre important d'indivisaires, il reste impossible de passer outre le consentement d'un ou deux indivisaires opposants ou muets. Dans ces hypothèses, l'attente peut durer des années, une attente qui peut s'avérer lourde de conséquence pour ceux qui la subissent, et qui conduit souvent à une détérioration du bien indivis laissé à l'abandon faute d'accord entre les indivisaires. Aussi, il souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement s'agissant, en ce domaine, d'une possible amélioration des conditions dans lesquelles les biens indivis peuvent être cédés.

Texte de la réponse

Le statut de l'indivision a été modifié par la loi no 2006-728 du 23 juin 2006, portant réforme des successions et des libéralités, ainsi que, plus ponctuellement, par la loi no 2009-526 du 12 mai 2009, de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures. L'objectif du législateur, à chaque fois, a précisément été de remédier à certaines situations de blocage rencontrées par les personnes se trouvant en situation d'indivision notamment dans le cadre d'une succession, concernant la gestion des biens indivis, qui risquaient de mettre en péril la valeur de ces biens. Ainsi, comme évoqué dans la question, l'article 815-5-1 du code civil permet d'obtenir une autorisation judiciaire en cas d'opposition ou d'obstruction de certains co-indivisaires à l'aliénation d'un bien indivis, si cette aliénation ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. Cette dernière procédure est certes soumise à des conditions strictes de recevabilité exigeant, notamment, que le demandeur dispose d'une majorité des deux tiers des droits indivis ; elle nécessite en outre de respecter un formalisme impliquant l'intervention du notaire aux fins d'information des indivisaires minoritaires ; elle conduit enfin à une licitation imposée. Ces contraintes s'expliquent cependant par le caractère doublement exceptionnel de la mesure :

d'une part, celle-ci facilite la vente forcée d'un bien indivis par dérogation à la règle de l'unanimité du consentement des indivisaires qui s'impose en principe pour tout acte grave portant sur l'indivision ; d'autre part, elle dispense du recours à la procédure de principe qui est celle du partage, que la loi précitée du 23 juin 2006 a d'ailleurs simplifié et accéléré, en permettant notamment le recours au partage amiable même lorsque l'un des copartageants se trouve hors d'état de manifester sa volonté par suite d'éloignement ou reste volontairement inerte. A ce dispositif s'ajoute désormais la possibilité, pour tout indivisaire, de prendre, sur le fondement de l'article 815-2 du code civil, des mesures conservatoires même sans caractère d'urgence. Il a également été substitué, pour un certain nombre d'actes d'administration, une règle de majorité qualifiée à la règle de l'unanimité, à l'article 815-3 du code civil. Enfin, pour les actes nécessitant le consentement de tous les indivisaires, tels que la vente d'un immeuble indivis, le recours à une habilitation judiciaire aux fins de représentation de l'indivisaire hors d'état de manifester sa volonté, ou encore l'autorisation judiciaire donnée à un indivisaire pour passer outre le refus opposé par le co-indivisaire mettant en péril l'intérêt commun, sont prévus par les articles 815-4 et 815-5 du code civil. Les mécanismes prévus par la loi permettent donc d'ores-et-déjà d'assurer un équilibre entre la nécessaire prise en compte de l'intérêt de l'indivision et la protection des prérogatives liées au respect du droit de propriété de chacun des co-indivisaires.