

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 janvier 2018

INDIVISION SUCCESSORALE ET POLITIQUE DU LOGEMENT OUTRE-MER - (N° 547)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N° 49 (Rect)

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 2

Après la première occurrence du mot :

« indivisaires »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 1 :

« et procède à la publication dans un journal d'annonces légales au lieu de situation du bien, ainsi que par voie d'affichage et sur un site internet. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Aux fins d'une sortie facilitée et effective des indivisions, il peut paraître justifié de porter atteinte à la règle de l'unanimité ou de la majorité des deux tiers des indivisaires pour l'aliénation ou le partage amiable du bien indivis.

Toutefois, la conjugaison d'un abaissement du seuil de majorité à 51 % des co-indivisaires, de modalités de publicité insuffisantes (notification le cas échéant par la simple publication dans un journal d'annonces légales du lieu de situation du bien sans tentative de notification personnelle aux indivisaires dont le domicile n'est a priori pas connu) et de la suppression du recours systématique au juge par les demandeurs à la vente ou au partage pour autoriser la conclusion de l'acte est susceptible de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété des 49 % des autres indivisaires.

La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789. En l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de

l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi (QPC 2010-60 du 12 novembre 2010). Si dans le code civil il est permis à un indivisaire de passer seul des mesures d'urgence (article 815-6) ou de passer seul un acte en cas de mise en péril de l'intérêt commun (article 815-5), ou encore qu'il est permis à une majorité de 2/3 de passer un acte de vente (article 815-5-1), une autorisation préalable du juge, saisi par le ou les indivisaires souhaitant l'acte est systématiquement exigée. Il n'apparaît pas concevable de faire supporter la charge de la saisine judiciaire par les indivisaires s'opposant à l'acte, et ce d'autant plus que le délai qui leur est imparti est court (3 mois).

Aussi, cet amendement propose ainsi de compléter l'article 2 de la proposition de loi afin d'adapter ce dispositif ultra-marin spécifique avec le système connu du droit commun à l'article 815-5-1 du code civil en prévoyant, en cas d'opposition manifestée par un ou plusieurs indivisaires minoritaires, la saisine du juge par les parties représentant 51 % des indivisaires afin de se voir autorisés à passer l'acte de vente ou de partage. Ainsi, n'est retenue la nécessité de saisir le tribunal de grande instance qu'en cas d'opposition manifestée par un ou plusieurs indivisaires minoritaires et non, comme le prévoit l'alinéa 4 de l'article 815-5-1 du code civil, en l'absence de manifestation des indivisaires minoritaires.

Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir une signification par voie d'huissier dans toutes les hypothèses dans un souci de rechercher à toucher l'ensemble des indivisaires, même résidants à l'étranger ou ceux pour lesquels le dernier domicile n'est a priori pas connu aux dires des indivisaires, situations notamment appréhendées par le droit commun aux articles 659 et 683 et suivants du code de procédure civile. Ceux pour lesquels il ne sera pas retrouvé leur adresse actuelle, la signification se fera au dernier domicile connu, après qu'un procès-verbal de vaines recherches soit dressé par officier public ministériel, seul mécanisme de nature à s'assurer que toutes les diligences pour rechercher l'indivisaire ont été faites et que l'adresse est réellement inconnue. Enfin, cet amendement renforce les modalités de publicité en ajoutant une publication dans un journal d'annonces légale et sur un site internet, ce qui est de nature à mettre les indivisaires en mesure de faire valoir leurs droits.