

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 janvier 2018

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

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 53

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 2

Compléter cet article par les trois alinéas suivants :

« Si l'un ou plusieurs indivisaires s'opposent à l'aliénation ou au partage du bien indivis dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

« En cas de procès-verbal constatant une opposition, le ou les indivisaires titulaires de plus de la moitié des droits indivis saisissent le tribunal de grande instance afin d'être autorisés à passer l'acte de vente ou de partage. Le tribunal autorise cette aliénation ou ce partage si l'acte ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

« L'aliénation ou le partage effectué dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal est opposable 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 de plus de la moitié des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au deuxième alinéa. »

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.