



N° 665

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

---

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 30 janvier 2008.

## RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES LOIS CONSTITUTIONNELLES, DE LA LÉGISLATION ET DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE DE LA RÉPUBLIQUE SUR LA PROPOSITION DE LOI DE MM. JEAN-LUC WARSMANN ET SÉBASTIEN HUYGHE (N° 618) *visant à simplifier la vente des biens en indivision*,

PAR M. SÉBASTIEN HUYGHE,

Député.

---



## SOMMAIRE

	Pages
<b>INTRODUCTION</b> .....	6
<b>I.- LES AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU RÉGIME DE L'INDIVISION PAR LA LOI N°2006-728 DU 23 JUIN 2006 PORTANT RÉFORME DES SUCCESSIONS ET DES LIBÉRALITÉS</b> .....	6
A. LE RÉGIME LÉGAL DE L'INDIVISION .....	6
B. LES AMÉLIORATIONS APPORTÉES PAR LA LOI DU 23 JUIN 2006.....	6
1. Les difficultés rencontrées avant la loi du 23 juin 2006.....	6
2. Les modifications apportées par la loi du 23 juin 2006.....	7
C. LE PARTAGE CONSACRÉ COMME MODE DE SORTIE DE L'INDIVISION.....	7
1. Le partage amiable .....	8
2. Le partage judiciaire.....	8
<b>II. L'IMPOSSIBLE EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 815-3 ET 815-5 DU CODE CIVIL</b> .....	9
1. L'extension aux actes de disposition du champ des actes accomplis par les indivisaires sans autorisation en justice ne semble pas constitutionnellement possible.....	10
2. L'autorisation donnée à un indivisaire d'aliéner un bien indivis prévue par l'article 815-5 du code civil ne peut trouver à s'appliquer sans mise en péril de l'intérêt commun .....	12
<b>III. UNE PROPOSITION DE LOI POUR FACILITER LA VENTE DES BIENS INDIVIS</b> .....	13
A. LE DISPOSITIF PROPOSÉ .....	13
B. UN DISPOSITIF QUI RESPECTE LES DROITS DES INDIVISAIRES .....	13
<b>DISCUSSION GÉNÉRALE</b> .....	15
<b>EXAMEN DE L'ARTICLE UNIQUE</b> .....	19
Article unique (art. 815-5-1 [nouveau] du code civil) : Vente d'un bien en indivision sur autorisation judiciaire .....	19
<b>TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION</b> .....	29
<b>TABLEAU COMPARATIF</b> .....	31
<b>ANNEXE AU TABLEAU COMPARATIF</b> .....	33



MESDAMES, MESSIEURS,

En adoptant la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, le Parlement a permis de nombreux progrès dans le règlement des successions et le traitement des libéralités. Cette loi permet notamment à une majorité de deux tiers des titulaires de droits d'un bien indivis de décider, à cette majorité, des actes d'administration portant sur ce bien.

Cependant, le législateur n'est pas allé jusqu'à améliorer les conditions de vente d'un bien indivis, laquelle reste soumise à l'accord unanime des indivisaires.

Or, de nombreuses successions ne sont pas réglées du fait de l'inertie ou de l'opposition d'un ou de plusieurs indivisaires. Trop souvent, les opérations de partage sont retardées ou bloquées par la mauvaise volonté d'un ou de plusieurs indivisaires.

C'est pourquoi la présente proposition de loi propose de créer une nouvelle modalité de vente des biens indivis, à la demande des deux tiers des indivisaires, sur autorisation judiciaire.

## **I.- LES AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU RÉGIME DE L'INDIVISION PAR LA LOI N°2006-728 DU 23 JUIN 2006 PORTANT RÉFORME DES SUCCESIONS ET DES LIBÉRALITÉS**

### **A. LE RÉGIME LÉGAL DE L'INDIVISION**

Le fait pour un bien – ou un ensemble de biens – d'être en indivision signifie que plusieurs droits de même nature s'exercent conjointement sur lui. Ce bien ne fait pas l'objet de division ou de localisation matérielle des parts individuelles de chacun des indivisaires.

Il faut souligner que si le bien est matériellement indivis, il n'en demeure pas moins que le droit s'y rapportant, représenté par une quote-part abstraite, revient à chaque propriétaire indivis. En considérant que les héritiers acceptants continuent la personne du *de cuius*, notre droit – contrairement aux systèmes juridiques qui reposent sur le principe de la succession aux biens –, leur reconnaît, dès l'ouverture de la succession, la qualité de propriétaires des biens du *de cuius*. Dans l'attente du partage qui fixera l'assiette du droit de chacun sur un lot déterminé, chaque héritier est donc, à partir de l'ouverture de la succession, propriétaire indivis des biens du *de cuius*. L'article 815 du Code civil, pose le principe selon lequel « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* » et ajoute que « *le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention* ». L'indivision qui est précaire selon la loi, est souvent, dans les faits, une situation durable. Sur la base de ce constat, le législateur s'est efforcé de faciliter la gestion des biens indivis, par la loi n° 76-1286 du 31 décembre 1976 relative à l'organisation de l'indivision. Des améliorations ont ensuite été apportées par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

### **B. LES AMÉLIORATIONS APPORTÉES PAR LA LOI DU 23 JUIN 2006**

#### **1. Les difficultés rencontrées avant la loi du 23 juin 2006**

Si les mesures conservatoires<sup>(1)</sup>, définies par l'article 815-2 du code civil (auquel la loi de 2006 n'a apporté aucune modification) peuvent être prises par tout indivisaire, l'ancien article 815-3 imposait le consentement unanime des indivisaires pour les actes d'administration et de disposition. Les actes d'administration tendent à faire fructifier un bien ou à l'améliorer sans en compromettre la valeur en capital. Il s'agit d'actes, matériels ou juridiques, de gestion normale non justifiée par un péril imminent.

À l'exception des mesures conservatoires, les actes de gestion des biens indivis devaient donc recueillir l'accord de tous les indivisaires. Cette règle, très

---

(1) Elles doivent être nécessaires et urgentes, selon les précisions apportées par la jurisprudence. Elles doivent ainsi être justifiées par un péril imminent sans compromettre sérieusement le droit des indivisaires.

protectrice du droit de chaque indivisaire, conduisait souvent à une mauvaise gestion des biens ou à un recours fréquent au juge pour surmonter la paralysie.

## 2. Les modifications apportées par la loi du 23 juin 2006

Une majorité des deux tiers des indivisaires permet désormais d'effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis, de donner un mandat général d'administration à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers et de vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision. Cette disposition constitue le prolongement de l'ancien article 826 qui permettait à la majorité des cohéritiers de vendre les meubles pour acquitter les dettes et charges de l'indivision.

En revanche, la règle de l'unanimité est conservée pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, pour conclure et renouveler les baux ainsi que pour effectuer tout acte de disposition autre que la vente des meubles indivis, ce qui paraît pertinent compte tenu de leurs conséquences sur le patrimoine indivis. Ce principe a été atténué par un amendement de la commission des Lois qui permet la signature d'un bail d'habitation à la majorité des deux tiers. Il a été observé qu'il s'agit en effet d'un « *acte de gestion courante* », qui « *ne paraît pas comporter des risques tels qu'il imposerait de conserver l'unanimité (le bail est conclu pour une durée de trois ans, le bailleur peut donner un congé pour vente sans acquitter d'indemnité)* »<sup>(1)</sup>.

## C. LE PARTAGE CONSACRÉ COMME MODE DE SORTIE DE L'INDIVISION

Hormis le cas de la licitation, c'est-à-dire lorsqu'un indivisaire ou un autre enchérisseur achète toutes les autres parts d'un bien indivis, le seul mode de sortie de l'indivision consiste à procéder à un partage. Prévu par les articles 816 à 842 du code civil, le partage peut être amiable ou judiciaire. En l'état actuel du droit, le partage peut être demandé par tout indivisaire, dans des conditions améliorées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, date d'entrée en vigueur de la loi du 23 juin 2006.

En application du principe énoncé à l'article 815 du code civil, « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention* ». En conséquence, tout indivisaire peut demander le partage<sup>(2)</sup> (et donc la vente d'un bien indivis) qui peut être amiable ou judiciaire. L'article 818 du code civil prévoit que le nu-propriétaire (l'article 817 concerne le partage de l'usufruit indivis) peut demander le partage de la nue-propriété indivise par voie de cantonnement sur un bien ou, en cas d'impossibilité, par voie de licitation<sup>(3)</sup>.

---

(1) Rapport n° 2850 de M. Sébastien Huyghe, 8 février 2006, page 196.

(2) confirmé par le Conseil constitutionnel, déc. 99-419 DC du 9 novembre 1999 (loi relative au pacte civil de solidarité).

(3) qui peut être de gré à gré, être amiable (par accord entre les indivisaires) ou judiciaire, organisée en vertu d'une décision de justice, et dans des formes réglées par la loi.

## 1. Le partage amiable

Le partage amiable est prévu par les articles 835 à 839 du code civil (issus de la loi du 23 juin 2006). Ces articles prévoient notamment trois cas de figures particuliers : celui où un indivisaire est présumé absent, celui où un indivisaire fait l'objet d'une mesure de protection et celui où un indivisaire est défaillant.

### — *Le cas de l'indivisaire présumé absent*

Si un indivisaire est présumé absent ou, « *par suite d'éloignement, se trouve hors d'état de manifester sa volonté* », un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues à l'article 116. Ce dernier article prévoit que, dans ce cas, le juge des tutelles autorise le partage, même partiel, et désigne, s'il y a lieu, un notaire pour y procéder, en présence du **représentant du présumé absent**. L'état liquidatif est soumis à l'approbation du juge des tutelles.

### — *Le cas de l'indivisaire protégé*

De même, si un indivisaire fait l'objet d'un régime de protection, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues par les dispositions spécifiques des articles 388 à 515 du code civil.

### — *Le cas de l'indivisaire défaillant*

Si un indivisaire est défaillant, sans qu'il ne soit ni absent, ni sous tutelle, il peut, à la demande d'un copartageant, **être mis en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter au partage amiable**. Faute pour cet indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, un copartageant peut demander au juge de désigner « *toute personne qualifiée qui représentera le défaillant* » jusqu'à la réalisation complète du partage. Cette personne ne peut consentir au partage qu'avec l'autorisation du juge.

Le décret n° 2006-1805 du 23 décembre 2006 relatif à la procédure en matière successorale et modifiant certaines dispositions de procédure civile a modifié l'article 1358 du nouveau code de procédure civile pour préciser que la personne qualifiée représentant l'héritier défaillant sollicite « *l'autorisation de consentir au partage amiable* » en transmettant au juge le projet de partage, approuvé par le reste des copartageants.

## 2. Le partage judiciaire

Les travaux préparatoires de la loi du 23 juin 2006 révèlent que le législateur a souhaité que le partage judiciaire ne soit envisageable que si un partage amiable n'est pas possible. L'article 840 du code civil prévoit ainsi qu'il n'intervient que « *lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable* » ou « *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 les cas où un indivisaire est défaillant ou présumé absent.

— *Le cas de l'indivisaire présumé absent*

Le partage concernant une indivision avec un indivisaire absent peut également être fait en justice, avec un représentant du présumé absent désigné dans les mêmes conditions que pour un partage amiable.

— *Le cas de l'indivisaire défaillant*

Si le notaire commis pour établir l'état liquidatif se heurte à l'inertie d'un indivisaire, il peut le mettre en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter. L'article 841-1 du code civil prévoit dans ce cas que, faute pour l'indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le notaire peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations.

Le décret du 23 décembre 2006 précité a modifié l'article 1363 du nouveau code de procédure civile pour préciser que, s'il est procédé à un tirage au sort des lots, celui-ci est réalisé devant le notaire commis et, à défaut, devant le président du tribunal de grande instance ou son délégué. Ce même article ajoute que si un héritier est défaillant, le président du tribunal de grande instance ou son délégué peut, d'office, lorsque le tirage au sort a lieu devant lui ou sur transmission du procès-verbal dressé par le notaire, **désigner un représentant à l'héritier défaillant**.

Il apparaît donc que les modifications récentes – en dernier lieu le décret du 23 décembre 2006, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007 – apportées au partage amiable et au partage judiciaire **permettent de répondre au cas de figure où un indivisaire est défaillant ou présumé absent**.

Selon les informations recueillies par votre rapporteur, le dispositif actuel semble globalement satisfaisant. Si ce dispositif devait connaître des imperfections, il est encore trop tôt pour le savoir, les premiers éléments d'analyse ne pouvant être connus qu'après analyse des données collectées au cours de l'année 2007.

## **II. L'IMPOSSIBLE EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 815-3 ET 815-5 DU CODE CIVIL**

L'article 815-3 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi du 23 juin 2006 précitée permet à deux tiers des indivisaires de passer des actes d'administration. L'extension de ce dispositif aux actes de disposition semble douteuse sur le plan constitutionnel. De même, l'article 815-5 du code civil permet à un seul indivisaire de vendre le bien, sur autorisation judiciaire, mais seulement si l'opposition des autres indivisaires « *met en péril l'intérêt commun* ». L'éventuelle extension de cette notion de péril ne semble pas non plus être satisfaisante du point de vue constitutionnel.

## **1. L'extension aux actes de disposition du champ des actes accomplis par les indivisaires sans autorisation en justice ne semble pas constitutionnellement possible**

L'article 815-3 du code civil, dans sa rédaction issue de la loi du 23 juin 2006 précitée permet aux deux tiers des indivisaires d'effectuer des actes d'administration du bien en indivision. Cependant, l'unanimité des indivisaires est requise pour tout acte de disposition. Il est probable que l'extension pure et simple aux actes de disposition de la capacité de décision de deux tiers des indivisaires porterait atteinte au droit de propriété des autres indivisaires.

De même, selon l'article 1873-8 du code civil, aucun immeuble indivis ne peut être aliéné sans l'accord de tous les indivisaires.

L'exigence d'unanimité pour la vente d'un immeuble indivis, qui constitue la forme la plus répandue d'acte de disposition, pose de nombreux problèmes en pratique. En effet, l'opposition d'un indivisaire, en interdisant la vente, contraint l'indivision au *statu quo*, lequel peut avoir des conséquences extrêmement dommageables. Cependant, il ressort des travaux préparatoires de la loi de 2006 que la solution contraire comporterait un risque d'inconstitutionnalité. Votre rapporteur précisait<sup>(1)</sup> que « *la vente contre l'avis d'un indivisaire – potentiellement assimilable à une expropriation – constituerait une atteinte au droit de propriété, droit constitutionnel* ». Il ajoutait qu'il « *ne peut qu'approuver la limite fixée par le projet de loi* ». De même, le rapporteur<sup>(2)</sup> du Sénat observait que « *la vente contre l'avis d'un indivisaire pourrait être assimilée à une expropriation pour cause d'utilité privée, encore jamais admise dans notre droit* ».

Outre le droit de propriété protégé par la Constitution, la vente d'un immeuble contre l'avis d'un indivisaire pourrait également contrevenir à l'article premier du Protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qui prévoit que « *toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans des conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international* ».

Cependant, certains auteurs<sup>(3)</sup> s'étonnent que la loi de 2006 permette la vente de biens meubles – certes à la condition que cette vente permette d'acquitter les dettes et charges de l'indivision – puisqu'« *on est également propriétaire de ses biens meubles...* ».

Par ailleurs, selon une étude de l'Institut d'études juridiques du Conseil supérieur du notariat, dans tous les pays européens qui connaissent l'indivision, **aucun ne permet à une majorité d'indivisaires de procéder à des actes de**

---

(1) Rapport n° 2850 de M. Sébastien Huyghe, 8 février 2006, page 197.

(2) Rapport n° 343 de M. Henri de Richemont, 10 mai 2006, page 152.

(3) « Réforme des successions : un aménagement du statut de l'indivision », M. Stéphane Prigent, *Actualité juridique du droit immobilier*, Janvier 2007.

**disposition.** Les droits de ces pays ne semblent pas prévoir qu'une aliénation d'un bien indivis puisse s'effectuer sans qu'un partage ne soit intervenu. S'agissant des mesures conservatoires, le droit allemand permet, comme le droit français, à un seul indivisaire d'agir. Il en est de même en Belgique. Mais s'agissant des actes de disposition, l'unanimité est requise en Allemagne, en Belgique, en Espagne (ainsi que pour tout acte « *altérant la chose* »), en Italie (ainsi que pour toute constitution de droit réel ou pour tout bail de plus de neuf ans) et en Suisse (sauf dans le cas d'une indivision contractuelle qui aurait prévu, à l'unanimité, des modalités de décision dérogoires pour les actes de disposition).

Le tableau suivant présente la majorité requise pour passer les différents actes concernant les biens en indivision :

**MAJORITÉ REQUISE POUR LES DIFFÉRENTS ACTES  
CONCERNANT DES BIENS EN INDIVISION**

Allemagne	Acte conservatoire	L'indivisaire peut agir seul (mesure indispensable)
	Acte d'administration	La majorité simple est requise
	Acte de disposition	<b>L'unanimité</b> est requise
Belgique	Acte conservatoire	L'indivisaire peut agir seul
	Acte d'administration	L'indivisaire peut agir seul s'il s'agit d'un acte provisoire
	Acte de disposition	<b>L'unanimité</b> est requise
Espagne	Acte conservatoire	n.c.
	Acte d'administration	La majorité simple est requise
	Acte de disposition	<b>L'unanimité</b> est requise
Italie	Acte conservatoire	n.c.
	Acte d'administration	La majorité simple est requise s'il s'agit d'un acte d'administration courante. Pour un acte important, la décision est prise à la majorité représentant plus des deux tiers de la valeur de la chose
	Acte de disposition	<b>L'unanimité</b> est requise (1)
Suisse	Acte conservatoire	n.c.
	Acte d'administration	L'indivisaire peut agir seul s'il s'agit d'un acte d'administration courante. Pour un acte important, la décision est prise à la majorité représentant plus de la moitié de la valeur de la chose
	Acte de disposition	<b>L'unanimité</b> est requise (2)

(1) Acte de disposition, de constitution de droit réel et droit de location de plus de neuf années

(2) Sauf convention en décidant autrement

Source : Institut d'études juridiques

## **2. L'autorisation donnée à un indivisaire d'aliéner un bien indivis prévue par l'article 815-5 du code civil ne peut trouver à s'appliquer sans mise en péril de l'intérêt commun**

En vertu de l'article 815-5 du code civil, un indivisaire peut être autorisé en justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un autre indivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

La possibilité de passer outre la règle de la majorité n'est reconnue que dans la mesure où l'autorité du juge le permet, car seul celui-ci peut dire où se trouve l'intérêt commun, en présence de thèses adverses. Les articles 815-5 à 815-7 du code civil régissent ce système, que l'on peut considérer comme destiné à apporter un « *remède d'exception* »<sup>(1)</sup> aux inconvénients de l'unanimité.

**L'acte autorisé par le juge peut être une aliénation**, puisque le texte ne fait pas de distinction entre actes d'administration et actes de disposition.

La définition des cas où « *l'intérêt commun* » permet au juge d'autoriser une aliénation est délicate. Le simple fait qu'une opération soit avantageuse ne suffit pas à dire que, faute de la passer, on mettrait en péril l'intérêt commun<sup>(2)</sup>. En revanche, il a été jugé que le refus de l'un des indivisaires de consentir à l'aliénation de biens indivis pour assurer le paiement des droits de succession met en péril l'intérêt commun, puisque le paiement de ces droits peut être poursuivi solidairement contre les divers héritiers et sur les biens de la succession<sup>(3)</sup>. Dans un autre cas, la vente a été autorisée parce qu'elle pouvait être passée dans des circonstances exceptionnellement avantageuses<sup>(4)</sup> (vente d'une parcelle indivise ayant l'occasion d'intervenir en même temps que la vente d'une parcelle contiguë).

Il paraît donc probable qu'une extension par le législateur de la notion de « *l'intérêt commun* » à toutes les ventes de biens en indivision – souhaitées par un seul indivisaire – constitue une atteinte au droit de propriété des autres indivisaires.

Par ailleurs, une telle aliénation ne constitue pas pour autant une opération de partage<sup>(5)</sup>. Le prix tiré de l'aliénation a vocation à revenir dans la masse indivise à la place du bien vendu. Évidemment, une aliénation facilite les opérations de partage.

---

(1) J. Patarin, obs. RTD civ. 1985.756.

(2) CA Paris, 26 sept. 1990.

(3) Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 14 févr. 1984.

(4) Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 29 nov. 1988.

(5) Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 30 juin 1992.

### **III. UNE PROPOSITION DE LOI POUR FACILITER LA VENTE DES BIENS INDIVIS**

#### **A. LE DISPOSITIF PROPOSÉ**

Le dispositif de la présente proposition de loi prévoit que deux tiers des indivisaires indiquent à un notaire leur souhait d'aliéner le bien. Celui-ci dispose alors d'un mois pour en informer les autres indivisaires. Ces derniers ont ensuite deux mois pour faire connaître leur position.

En cas de refus ou de défaillance d'un ou plusieurs indivisaires, le notaire dresse un constat par procès-verbal. Le tribunal de grande instance est alors saisi afin d'« autoriser » l'aliénation. Cette autorisation devra notamment permettre de vérifier que cette vente « ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires ».

Cette aliénation prend la forme d'une adjudication pour préserver les droits de l'opposant – ou des opposants – à cette aliénation. La somme tirée de l'aliénation a vocation à revenir dans la masse indivise à la place du bien vendu, mais la vente simplifiera grandement les opérations de partage.

Cette proposition de loi concerne donc le cas de figure où tous les indivisaires sont connus et localisés et où le partage se heurte au refus ou à l'inertie d'un ou plusieurs indivisaires. Il s'agit également de situations où le partage partiel (article 824 du code civil) ne peut s'appliquer utilement, par exemple parce que la masse indivise se compose de plusieurs biens et d'éléments mobiliers. Dans ce cas, la proposition de loi permettra de procéder à la vente d'un bien, sans attendre la détermination définitive de la masse indivise.

#### **B. UN DISPOSITIF QUI RESPECTE LES DROITS DES INDIVISAIRES**

À la différence d'une extension des dispositions de l'article 815-3 du code civil, la proposition de loi ne semble pas poser de problèmes de constitutionnalité.

— La vente est autorisée par le tribunal de grande instance si elle ne porte pas une « atteinte excessive » aux droits des autres indivisaires. Elle ne relève donc pas de la seule volonté majoritaire de deux tiers des indivisaires.

— La vente ne peut pas avoir lieu – dans les conditions prévues par la proposition de loi – si la propriété est démembrée, afin de préserver les droits du nu-proprétaire ou de l'usufruitier.

— L'autorisation de la vente est prononcée par la même juridiction que celle susceptible de constater qu'un indivisaire peut bénéficier d'une attribution préférentielle du bien, en vertu des articles 831 à 834 du code civil. Dès lors, un indivisaire souhaitant se voir attribuer le bien pourra faire une demande reconventionnelle en partage qui empêchera la vente du bien selon la procédure

prévue par la proposition de loi. Cette dernière ne prive donc pas les indivisaires de leur droit à l'attribution préférentielle du bien.

— La vente d'un bien indivis ne valant pas partage, les droits des indivisaires dans le cadre du partage sont préservés. Les sommes retirées de la vente ont vocation à revenir dans la masse indivise afin de faciliter le partage.

— En dernier lieu, la vente devant nécessairement prendre la forme d'une vente aux enchères, elle préserve au mieux les intérêts des indivisaires. En effet, dans notre droit, un bien vendu par adjudication est réputé être vendu au prix du marché.

## DISCUSSION GÉNÉRALE

*La Commission a examiné la présente proposition de loi au cours de sa réunion du mercredi 30 janvier 2008. Après l'exposé de votre rapporteur, une discussion générale a eu lieu.*

**M. Alain Vidalies** a fait part de son scepticisme sur l'objectif de la présente proposition de loi, sur l'intérêt d'en « encombrer » l'ordre du jour de l'Assemblée nationale, ainsi que sur l'existence d'une étude d'impact fondant la nécessité d'une telle initiative.

En outre, rappelant les termes du rapport de M. Sébastien Huyghe sur le projet de loi portant réforme des successions et des libéralités, ceux du rapport fait au nom de la commission des Lois du Sénat par M. Henri de Richemont sur le même projet de loi ainsi que ceux de la réponse faite le 8 mai 2007 par le Garde des Sceaux à une question écrite posée par M. François-Xavier Villain, il a émis de très fortes réserves sur la constitutionnalité du dispositif, dès lors que toute possibilité d'étendre la règle de la majorité des deux tiers des droits indivis est susceptible de porter atteinte au droit de propriété.

Il s'est, par ailleurs, inquiété à la fois du risque de transfert d'une compétence supplémentaire au profit des notaires, alors même qu'étaient déjà à l'étude de nombreux autres transferts, en matière de divorce par exemple, et des conséquences d'une « déjudiciarisation » progressive des procédures civiles que ce type de proposition entraînait, d'où il résultait *in fine* une perte de garanties pour les citoyens.

Il a estimé que le nombre de cas dans lesquels la proposition de loi jouerait serait, par définition, très faible et ce au prix d'une procédure très compliquée. Il a conclu son propos en faisant remarquer que la législation, sur ce point, n'avait jamais été modifiée, y compris à l'occasion de l'examen de la loi, pourtant d'ampleur, du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

**Votre rapporteur** a rappelé que lors de l'examen parlementaire de la loi du 23 juin 2006, il avait réfléchi à de nouvelles modalités de vente de biens en indivision, sans autorisation de l'autorité judiciaire, ce qui semblait douteux sur le plan constitutionnel. Il a souligné que beaucoup de personnes confrontées à l'indivision ont cru que la loi, en facilitant les conditions de gestion des biens indivis, améliorerait également les modalités de leur vente. Il a donc estimé qu'il existait une attente forte des citoyens envers le législateur.

Il a considéré que la proposition de loi respectait le droit de propriété puisque la vente est soumise à l'autorisation de la justice, que la vente s'effectue par adjudication qui permet de s'assurer qu'elle a lieu au meilleur prix, que les droits à l'attribution préférentielle du bien sont préservés et que la vente du bien ne fait pas obstacle à un partage ultérieur.

Il a indiqué que le notaire se bornerait à constater le désaccord éventuel des parties, l'autorisation de vente devant obligatoirement être prise par le tribunal de grande instance.

**Le président Jean-Luc Warsmann** a souhaité préciser que l'entrée en vigueur de la loi précitée du 26 juin 2006 avait suscité des incompréhensions de la part de nombreux citoyens qui, placés en situation d'indivision, avaient cru que les nouvelles dispositions relatives à l'extension de la règle de la majorité des deux tiers pour les seuls actes de gestion avaient un champ plus large que celui défini par la législation et se sont exposés, par là, à l'occasion de la consultation de leur notaire, à de fortes déceptions.

Il a alors fait observer que, sans pour autant étendre le champ de la majorité des deux tiers qui se heurte effectivement à un doute sérieux de constitutionnalité, la présente proposition de loi, loin d'écarter l'office du juge, prévoit expressément une décision judiciaire et permettrait, avant que l'affaire ne soit portée devant les tribunaux, en incitant les indivisaires à se retrouver auparavant chez le notaire, de faciliter la recherche d'une solution satisfaisante pour tous dès lors qu'une majorité des deux tiers existe.

Il a cité à l'appui de son argumentation deux exemples, le premier étant celui, relevé lors du « Grenelle de l'environnement », des forêts en indivision dont la gestion était pour le moins négligente, le second étant constitué par les nombreux immeubles en indivision qui ne trouvaient pas de destination, faute de règlement unanime et souvent par défaut d'action, l'indivisaire en désaccord avec les cohéritiers jouant la carte de l'inertie.

Il a ainsi relevé que la proposition de loi permettrait de débloquent des situations dommageables au plus grand bénéfice de politiques nationales fortes, telles que l'environnement ou le logement.

**M. Éric Straumann** s'est félicité de l'initiative proposée qui permettra de dépasser certains des obstacles auxquels se heurtent les politiques communales d'urbanisme parfois bloquées par des questions d'indivision et a demandé au rapporteur si le mécanisme proposé permettra de faciliter également les échanges de terrain.

**M. Alain Vidalies** a contesté à la fois la méthode, les exemples et les objectifs de la proposition de loi.

Il s'est tout d'abord étonné que la procédure mise en place depuis le début de la législature de co-rapport partagé entre la majorité et l'opposition sur l'application des lois n'ait pas permis, dans le cadre de l'évaluation de la loi du 26 juin 2006 d'informer l'opposition de l'initiative examinée aujourd'hui, alors même que les auteurs de l'initiative se plaçaient dans la perspective d'un examen des suites de ladite loi.

Il a fait remarquer ensuite que nul n'étant censé rester dans l'indivision, les cas évoqués ne sauraient perdurer et devraient conduire, dans tous les cas, à une procédure de partage selon les voies ordinaires.

Puis, il a souligné que le problème posé par la gestion des forêts, comme l'ont montré les suites de la tempête dans le plus grand massif forestier privé que constituent les Landes, est plus celui de l'identification des propriétaires que celui de la gestion en indivision.

Il a conclu son propos en réaffirmant son scepticisme sur l'intérêt, l'objectif et la constitutionnalité du dispositif.

**Votre rapporteur** a estimé que l'intérêt principal de cette proposition de loi était d'accélérer la vente du bien. En effet, dans la situation actuelle, les délais de procédure conduisent souvent à la dégradation des biens immobiliers. Il a ajouté que le dispositif proposé ne permettait que la vente du bien, les sommes retirées prenant la place du bien dans la masse indivise, et qu'il ne faisait donc pas obstacle à un partage ultérieur.



## EXAMEN DE L'ARTICLE UNIQUE

### *Article unique*

(art. 815-5-1 [nouveau] du code civil)

#### **Vente d'un bien en indivision sur autorisation judiciaire**

Le présent article propose de permettre la vente d'un ou de plusieurs biens en indivision, même si un ou plusieurs indivisaires s'y opposent ou ne font pas connaître leur position. Une telle vente ne pourrait avoir sans une autorisation du tribunal de grande instance, afin de garantir les droits des indivisaires minoritaires.

#### **1. Une procédure initiée par deux tiers des indivisaires**

La nouvelle possibilité de vendre un bien indivis, offerte par la proposition de loi est à l'initiative de deux tiers des indivisaires. Pourquoi ce seuil a-t-il été préféré à une majorité simple ?

Il convient de rappeler que la loi du 23 juin 2006 précitée a permis à une majorité qualifiée d'indivisaires d'accomplir certains actes d'administration relatifs à un bien indivis.

C'est ainsi que l'article 815-3 du code civil permet à une majorité d'indivisaires « *titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis* » :

- d'effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;
- de donner un mandat général d'administration à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers ;
- de vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision. Cette disposition constitue le prolongement de l'ancien article 826 qui permettait à la majorité des cohéritiers de vendre les meubles pour acquitter les dettes et charges de l'indivision.

En revanche, la règle de l'unanimité est conservée pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, pour conclure et renouveler les baux ainsi que pour effectuer tout acte de disposition autre que la vente des meubles indivis, ce qui paraît pertinent compte tenu de leurs conséquences sur le patrimoine indivis. Ce principe a été atténué par un amendement de la commission des Lois qui permet la signature d'un bail d'habitation selon la majorité des deux tiers.

C'est donc dans un **souci de cohérence** avec la majorité nécessaire pour accomplir les actes de gestion courante des biens indivis que ce seuil de deux tiers des indivisaires a été choisi.

Certes, les deux dispositifs juridiques ne sont pas comparables puisque celui de l'actuel article 815-3 du code civil permet aux indivisaires majoritaires d'agir sans autorisation de justice, alors que, précisément, les opportunités offertes par le nouvel article 815-5-1 sont conditionnées par une telle autorisation. Bien que l'intervention de l'autorité judiciaire puisse être estimée suffisante pour garantir que l'atteinte portée aux droits des indivisaires minoritaires, il a été jugé préférable de retenir un seuil supérieur à la majorité simple afin de **souligner le caractère subsidiaire du recours à ce nouveau dispositif**, qui ne trouverait à s'appliquer que quand les dispositifs aujourd'hui en vigueur – notamment le partage amiable – n'auraient pas trouvé à s'appliquer utilement. Cette majorité qualifiée doit également être comprise comme une **garantie supplémentaire des droits des indivisaires minoritaires**.

## **2. Un dispositif qui ne peut s'appliquer en cas de démembrement de propriété**

Le dispositif proposé précise explicitement qu'il ne peut trouver à s'appliquer dans les cas où le bien à aliéner fait l'objet d'un démembrement de propriété.

L'article 815-5 du code civil permet à un indivisaire de passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. Cet article prévoit que, si le bien est démembré, la pleine propriété de ce dernier ne peut être vendue contre la volonté de l'usufruitier.

Le dispositif proposé par la proposition de loi pourrait concerner un bien vendu par un nu-propriétaire ou bien par un usufruitier. Il a donc semblé plus sage de prévoir que la vente de la pleine propriété de bien faisant l'objet de démembrement de propriété s'effectuerait selon les dispositions des articles 817, 818 et 819 du code civil.

Ces trois articles, introduits par l'article 4 de la loi du 23 juin 2006 précitée, trouvent leur place dans le paragraphe relatif aux demandes en partage. La mention de ces trois articles vise donc bien à expliciter que la vente d'un bien indivis démembré s'effectue dans le cadre d'un partage et non pas antérieurement à celui-ci.

L'article 817 précise que l'usufruitier « *peut demander le partage de l'usufruit indivis par voie de cantonnement sur un bien ou, en cas d'impossibilité, par voie de licitation de l'usufruit* ». Cet article permet donc bien de prévoir un partage de l'usufruit sans que celui-ci ne porte sur la nue-propriété. Par ailleurs, ce même article précise que la licitation « *peut porter sur la pleine propriété* » si elle apparaît comme la seule protectrice de l'intérêt de tous les titulaires de droits sur le bien indivis.

L'article 818 prévoit le même dispositif en faveur de l'indivisaire en nue-propriété. Dans ce cas, cet article précise que la vente ne peut intervenir contre la volonté de l'usufruitier, par une mention du deuxième alinéa de l'article 815-5.

L'article 819 prévoit que les articles 817 et 818 s'appliquent lorsqu'un indivisaire se trouve en situation de pleine propriété mais que les autres indivisaires sont usufruitiers ou nus-propriétaires. Dans ce cas, le deuxième alinéa de l'article 815-5 n'est pas applicable. La volonté d'un usufruitier ne peut empêcher la vente du bien puisque le demandeur, plein propriétaire, dispose également d'une partie de l'usufruit de ce bien.

### **3. Le rôle central du notaire dans la procédure**

Le premier alinéa de l'article unique de la proposition de loi précise que le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité, « *exprimer devant un notaire leur intention de procéder à l'aliénation d'un bien indivis* ». C'est donc bien le notaire qui pourra conseiller au mieux les indivisaires majoritaires dans leurs démarches. C'est également sur lui que repose la mise en œuvre de la procédure.

Après avoir recueilli cette intention exprimée par les indivisaires majoritaires, le notaire doit informer les autres indivisaires. Cette précision s'inspire d'une disposition analogue figurant à l'article 815-3 du code civil, qui traite des actes d'administration des biens indivis. En effet, la commission des Lois avait, lors de l'examen parlementaire de la loi du 23 juin 2006 de laquelle cet article est issu, souhaité préciser, sur l'initiative de votre rapporteur, que les indivisaires minoritaires devaient être informés des décisions prises.

Dans le dispositif de la proposition de loi, cette information présente également l'avantage de constituer le point de départ du délai deux mois pendant lequel ces indivisaires vont pouvoir faire connaître leurs intentions. À compter du moment de l'expression de l'intention de procéder à la vente d'un bien devant le notaire, ce dernier dispose d'un délai maximal d'un mois pour procéder à l'information des autres indivisaires.

Cette information prend la forme d'une signification par un acte extrajudiciaire. En pratique, la signification sera effectuée selon les modalités prévues aux articles 651 et suivants du nouveau code de procédure civile.

Le défaut de cette notification serait de nature à vicier l'ensemble de la procédure. La proposition de loi précise d'ailleurs qu'à défaut d'information, « *les décisions prises sont inopposables* » aux autres indivisaires. Il appartiendra donc au tribunal de grande instance de vérifier que ces formalités ont été correctement accomplies lorsqu'il autorisera la vente du bien indivis.

Rappelons que le dispositif de la proposition de loi n'a vocation à s'appliquer que dans le cas où tous les indivisaires sont connus et localisés. Les

autres cas de figure continueront de faire l'objet de demande en partage amiable ou judiciaire.

Les indivisaires disposent d'un délai de deux mois à compter de leur information pour exprimer leur opposition à la vente ou bien leur approbation de celle-ci. En effet, la proposition de loi, en facilitant la vente des biens indivis, doit inciter les indivisaires tentés de s'opposer aux décisions des autres indivisaires sans raison valable qu'il est de leur intérêt désormais d'être plus conciliants. **Ceux-ci observeront alors que la vente amiable du bien s'effectuera sans doute plus rapidement et dans de meilleures conditions que dans le cadre d'une vente aux enchères.**

Il est probable que certains indivisaires, qui souhaiteraient s'opposer à la vente d'un bien indivis, ne formaliseront pas leur refus et se contenteront de ne pas répondre dans le délai de deux mois. Dans ce cas, l'indivisaire « *taisant* » sera réputé s'opposer à la vente.

Ne peut évidemment pas être considéré comme tel un indivisaire présumé absent au sens de l'article 836 du code civil. Ce dernier article vise l'indivisaire qui, par suite d'éloignement, se trouve hors d'état de manifester sa volonté. Ce même article mentionne en outre les indivisaires qui font l'objet d'un régime de protection. Dans tous ces cas, l'article 836 du code civil permet, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23 juin 2006, de réaliser un partage amiable.

La proposition de loi n'ayant pas vocation à s'appliquer aux cas visés à l'article 836, son alinéa 4 le précise expressément.

#### **4. La procédure devant le tribunal de grande instance**

Après l'expression du refus de vendre par un ou plusieurs indivisaires – ou après l'expiration du délai de deux mois – le notaire pourra constater que le conflit entre les indivisaires est noué. Il établira alors un « *procès-verbal de difficultés* », à l'instar de ceux qu'il rédige lors de problèmes survenant en matière de partage.

Le tribunal de grande instance sera saisi à la demande des indivisaires à l'origine de la procédure. Dans ce cadre, le notaire fournira ce procès-verbal qui permettra à l'autorité judiciaire de pouvoir prendre sa décision. Parmi les renseignements contenus dans ce procès-verbal figureront notamment les éléments établissant les droits des différents indivisaires et tous les éléments montrant que la procédure prévue par la présente proposition de loi a été respectée (information des indivisaires notamment).

Dans sa version initiale, la proposition de loi prévoit que les demandeurs adressent une « *requête* » au « *président du tribunal de grande instance* ». Il paraît plus judicieux de mentionner simplement la « *demande* » des indivisaires, permettra une saisine de la juridiction par une requête conjointe ou par une assignation.

Par ailleurs, la proposition de loi précise que la demande est adressée au président du tribunal et non au tribunal lui-même. Or, on peut imaginer qu'un indivisaire opposé à la vente soit en situation de bénéficier d'une attribution préférentielle du bien, prévue par les articles 831 à 834 du code civil. Dans une telle hypothèse l'indivisaire pourra faire une demande reconventionnelle en partage pour faire valoir ses droits. Une telle demande s'effectuant auprès du tribunal de grande instance, il paraît logique que la demande de vente du bien, déposée en application de la présente proposition de loi soit portée devant la même juridiction.

La Commission a *adopté* un amendement présenté par **vo**tre rapporteur prévoyant, d'une part, la compétence du tribunal de grande instance pour connaître d'une demande de vente d'un bien en application de la proposition de loi, afin d'en harmoniser la procédure avec celle de la demande reconventionnelle en partage, et, d'autre part, que cette demande peut être faite soit sous la forme d'une assignation, soit sous la forme d'une requête conjointe.

Les articles 831 à 834 du code civil organisent les demandes en partage donnant lieu à une attribution préférentielle.

L'article 831 du code civil précise que le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut demander l'attribution préférentielle par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute entreprise, ou partie d'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale ou quote-part indivise d'une telle entreprise, même formée pour une part de biens dont il était déjà propriétaire ou copropriétaire avant le décès, à l'exploitation de laquelle il participe ou a participé effectivement.

L'article 831-1 du code civil précise les conditions spécifiques applicables en matière d'exploitation agricole. En effet, si le conjoint survivant ou aucun autre héritier copropriétaire ne demande pas l'attribution préférentielle, celle-ci peut être accordée à tout copartageant sous la condition qu'il s'oblige à donner à bail dans un délai de six mois le bien considéré à un ou plusieurs des cohéritiers remplissant les conditions personnelles prévues à l'article 831 ou à un ou plusieurs descendants de ces cohéritiers remplissant ces mêmes conditions. En outre, l'article 832 du code civil ajoute que l'attribution préférentielle visée à l'article 831 est de droit pour toute exploitation agricole qui ne dépasse pas les limites de superficie fixées par décret en Conseil d'État. Enfin, de manière subsidiaire, le conjoint survivant – ou tout héritier copropriétaire – peut demander, en application de l'article 832-1, l'attribution préférentielle de tout ou partie des biens et droits immobiliers à destination agricole dépendant de la succession en vue de constituer avec un ou plusieurs cohéritiers et, éventuellement, un ou plusieurs tiers, un groupement foncier agricole.

Par ailleurs, l'article 831-2 du code civil permet au conjoint survivant ou à tout héritier copropriétaire de demander l'attribution préférentielle :

– de la propriété ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d’habitation, s’il y avait sa résidence à l’époque du décès, et du mobilier le garnissant. Cette attribution est d’ailleurs de droit pour le conjoint survivant en vertu de l’article 831-3 ;

– de la propriété ou du droit au bail du local à usage professionnel servant effectivement à l’exercice de sa profession et des objets mobiliers à usage professionnel garnissant ce local ;

– de l’ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l’exploitation d’un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer lorsque le bail continue au profit du demandeur ou lorsqu’un nouveau bail est consenti à ce dernier.

L’article 833 précise les dispositions des articles 831 à 832-4 concerne le conjoint ou l’héritier appelé à succéder en vertu de la loi, qu’il soit copropriétaire en pleine propriété ou en nue-propriété.

Enfin, l’article 834 ajoute que le bénéficiaire de l’attribution préférentielle ne devient propriétaire exclusif du bien attribué qu’au jour du partage définitif.

En ne privant pas un héritier concerné par les articles 831 à 834 du code civil de faire valoir ses droits devant le tribunal de grande instance, **la proposition de loi respecte parfaitement ses droits, et notamment le droit de propriété.**

La vente du bien indivis sera autorisée par le tribunal de grande instance si *« elle ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires »*.

Parmi les éléments que la juridiction pourra prendre en compte figurent évidemment les éléments fournis à l’appui de la demande ainsi que les observations des autres indivisaires. Il convient d’observer que la vente ne constituant pas une opération de partage, **les droits de tous les indivisaires seront préservés lors du partage ultérieur.**

## **5. L’aliénation s’effectue par une vente aux enchères**

Pour s’assurer que le bien est vendu au meilleur prix – préservant ainsi au mieux les droits des indivisaires – la proposition de loi prévoit que l’aliénation s’effectue par voie d’adjudication. Le texte précise même que cette vente aux enchères s’effectue *« dans la forme des licitations »*. Comme le signale l’article 1688 du code civil, *« le mode et les formalités à observer pour la licitation sont expliqués au titre Des Successions et au [nouveau] code de procédure [civile] »*.

En se prononçant sur la demande des indivisaires, le tribunal ordonnera donc la vente par licitation, qui sera faite devant un membre du tribunal ou devant un notaire, conformément à l’article 1272 du nouveau code de procédure civile. Ce dernier article rappelle que les enchères sont reçues soit par un notaire commis

à cet effet par le tribunal de grande instance, soit à l'audience des criées par un juge désigné par ce tribunal.

Par ailleurs, l'alinéa 5 du présent article unique précise également que les sommes retirées « *ne peuvent faire l'objet d'un emploi* ». En effet, la procédure introduite par la proposition de loi vise à permettre à des indivisaires de sortir de l'indivision. Il serait donc pour le moins incompréhensible que cette procédure soit utilisée par des indivisaires qui réemploieraient les sommes retirées de la vente pour racheter un bien en indivision. Il faut donc éviter que ce dispositif soit détourné de son objectif pour réaliser, par exemple, des opérations immobilières.

Cette restriction pourrait être atténuée pour que les sommes retirées de la vente puissent servir à payer les dettes et charges de l'indivision. En effet, l'article 815-3 du code civil, qui permet la vente de meubles indivis autorise le emploi de ces sommes pour payer les dettes et charges de l'indivision.

La Commission a *adopté* un amendement présenté par **votre rapporteur** ouvrant la possibilité de payer les dettes et charges de l'indivision au moyen des sommes retirées de la vente d'un bien indivis, à l'instar de ce qui est d'ores et déjà prévu dans le cas de la vente de biens meubles.

L'alinéa 6 du présent article unique précise que l'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, dès lors que celui-ci a été valablement informé des intentions des autres indivisaires par le notaire.

## **6. Application de la proposition de loi outre-mer**

La présente proposition s'appliquera de plein droit dans les départements d'outre-mer soumis au principe de l'identité législative.

En ce qui concerne Saint-Pierre-et-Miquelon, son statut prévoit que, sauf dérogation contraire expresse, la loi applicable en France métropolitaine s'y applique de droit, sans qu'il soit nécessaire de le mentionner. L'article 22 de la loi n° 85-595 du 11 juin 1985 relative au statut de l'archipel de Saint-Pierre-et-Miquelon, précise en effet qu'« *en dehors des matières mentionnées à l'article précédent [matière fiscale et douanière, ainsi que dans le domaine de l'urbanisme et du logement], la loi est applicable de plein droit à la collectivité territoriale de Saint-Pierre-et-Miquelon* ». La présente proposition de loi y sera donc applicable de plein droit.

De même, en application de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2002-1476 du 19 décembre 2002, ratifiée par la loi n°2003-660 du 21 juillet 2003, les conditions d'application du code civil à Mayotte ont fait l'objet d'une présentation globale, directement codifiée dans le livre quatrième « *Dispositions applicables à*

Mayotte » de ce dernier <sup>(1)</sup>. L'article 2503 du code civil prévoyant l'application à Mayotte des articles 711 à 832-1, la présente proposition de loi y sera applicable.

Par ailleurs, la loi n° 2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer a étendu l'application du principe d'identité législative dans les Terres australes et antarctiques françaises à de nouveaux domaines, tels que le droit civil, en insérant un nouvel article 1-1 dans la loi n°55-1052 du 6 août 1955 portant statut des Terres australes et antarctiques françaises et de l'île de Clipperton. La présente proposition de loi s'y appliquera donc de plein droit.

La proposition de loi s'appliquera également, et sans qu'il soit besoin de le préciser dans la loi, dans les collectivités de Saint-Barthélemy et Saint-Martin pour lesquelles, depuis l'entrée en vigueur de la loi organique n° 2007-223 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer, le droit civil relève du principe de l'assimilation législative.

En revanche, à Wallis-et-Futuna, en Nouvelle-Calédonie et en Polynésie française, l'application de la proposition de loi exige une mention expresse. L'article 7 de la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française ne prévoit pas que le droit des successions fait partie des dispositions applicables de plein droit en Polynésie française. La règle est celle du premier alinéa de cet article qui pose que : « *Dans les matières qui relèvent de la compétence de l'État, sont applicables en Polynésie française les dispositions législatives et réglementaires qui comportent une mention expresse à cette fin* ». Par ailleurs, l'article 14 dispose que « *Les autorités de l'État sont compétentes dans les seules matières suivantes : (...) successions et libéralités (...)* ».

Il convient donc de s'interroger sur l'opportunité d'étendre l'application de la proposition de loi aux trois collectivités du Pacifique que sont Wallis-et-Futuna, la Nouvelle-Calédonie et la Polynésie française.

**Le président Jean-Luc Warsmann** a fait observer qu'il était apparu, au cours des auditions qu'il avait conduites dans le cadre de la mission sur la simplification du droit, que le champ d'application des lois outre-mer méritait d'être examiné avec un soin particulier, compte tenu, notamment, des incohérences qui avaient pu être mises en évidence dans le passé.

Il a précisé que, sur ce fondement, avait été établi par les services de la Commission un document permettant de définir, par type de matière et par collectivité, ce qui relevait de l'application automatique des lois et ce qui nécessitait une adaptation.

---

(1) Cette codification est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2004.

Il a souligné, enfin, qu'il avait écrit au Président de l'Assemblée nationale pour attirer son attention sur la nécessité, pour le législateur, d'exercer une vigilance particulière sur cette question.

La Commission a *adopté* l'article unique de la proposition de loi ainsi modifié.

\*  
\* \*

*En conséquence, la commission des Lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République vous demande d'adopter la proposition de loi dont le texte figure ci-après.*



## TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

### Proposition de loi visant à simplifier la vente des biens en indivision

#### Article unique

- ① Après l'article 815-5 du code civil, il est inséré un article 815-5-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 815-5-1.* — Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité, exprimer devant un notaire leur intention de procéder à l'aliénation d'un bien indivis. Si ce bien est démembre, la vente de sa pleine propriété s'effectue dans les conditions prévues aux articles 817, 818 et 819.
- ③ « Le notaire signifie, dans le délai d'un mois, par un acte extrajudiciaire, cette intention aux autres indivisaires. À défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.
- ④ « Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à cet acte ou ne se manifestent pas dans un délai de deux mois à compter de sa signification, sans qu'ils soient dans le cas prévu à l'article 836, le notaire le constate par procès-verbal. Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser, à la demande des indivisaires mentionnés au premier alinéa, l'aliénation d'un bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.
- ⑤ « Cette aliénation ne peut s'effectuer que par adjudication, dans la forme des licitations. Les sommes retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.
- ⑥ « L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sans préjudice des dispositions du deuxième alinéa. »



## TABLEAU COMPARATIF

Texte de référence	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la Commission
<p><b>Code civil</b></p> <p><i>Art. 817, 818 et 819. — Cf. annexe.</i></p>	<p><b>Proposition de loi visant à simplifier la vente des biens en indivision</b></p> <p>Article unique</p> <p>Après l'article 815-5 du code civil, il est inséré un article 815-5-1 ainsi rédigé :</p> <p>« <i>Art. 815-5-1.</i> — Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité, exprimer devant un notaire leur intention de procéder à l'aliénation d'un bien indivis. Si ce bien est démembré, la vente de sa pleine propriété s'effectue dans les conditions prévues aux articles 817, 818 et 819.</p> <p>« Le notaire signifie, dans le délai d'un mois, par un acte extrajudiciaire, cette intention aux autres indivisaires. À défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.</p> <p>« Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à cet acte ou ne se manifestent pas dans un délai de deux mois à compter de sa signification, sans qu'ils soient dans le cas prévu à l'article 836, le notaire le constate par procès-verbal. Dans ce cas, le <i>président du tribunal de grande instance</i> peut autoriser, sur la requête des indivisaires mentionnés au premier alinéa, l'aliénation d'un bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.</p> <p>« Cette aliénation ne peut s'effectuer que par adjudication, dans la forme des licitations. Les sommes retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi.</p> <p>« L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sans préjudice des dispositions du deuxième alinéa. »</p>	<p><b>Proposition de loi visant à simplifier la vente des biens en indivision</b></p> <p>Article unique</p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>« <i>Art. 815-5-1.</i> — <i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p> <p>... cas, le tribunal ... autoriser, à la demande des indivisaires ... ... emploi <i>sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.</i></p> <p><i>(Alinéa sans modification)</i></p>



## ANNEXE AU TABLEAU COMPARATIF

### Code civil

*Art. 817.* — Celui qui est en indivision pour la jouissance peut demander le partage de l'usufruit indivis par voie de cantonnement sur un bien ou, en cas d'impossibilité, par voie de licitation de l'usufruit. Lorsqu'elle apparaît seule protectrice de l'intérêt de tous les titulaires de droits sur le bien indivis, la licitation peut porter sur la pleine propriété.

*Art. 818.* — La même faculté appartient à l'indivisaire en nue-propriété pour la nue-propriété indivise. En cas de licitation de la pleine propriété, le deuxième alinéa de l'article 815-5 est applicable.

*Art. 819.* — Celui qui est pour partie plein propriétaire et qui se trouve en indivision avec des usufruitiers et des nus-propriétaires peut user des facultés prévues aux articles 817 et 818.

Le deuxième alinéa de l'article 815-5 n'est pas applicable en cas de licitation en pleine propriété.

*Art. 836.* — Si un indivisaire est présumé absent ou, par suite d'éloignement, se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues à l'article 116.

De même, si un indivisaire fait l'objet d'un régime de protection, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues aux titres X et XI du livre I<sup>er</sup>.