



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 15ème législature

### Article 815-3 code civil - Indivision - Acte de disposition - Conditions

Question écrite n° 17358

#### Texte de la question

Mme Claire O'Petit attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'alinéa 7 de l'article 815-3 du code civil selon lequel « le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3° ». Récemment, la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 a autorisé, à titre dérogatoire et compte tenu des circonstances locales, tout acte de vente ou de partage sur les biens indivis situés en outre-mer à la majorité des cinquante plus un pour cent des droits indivis en pleine propriété, pour les successions ouvertes depuis plus de cinq ans uniquement afin de remédier à la paralysie du foncier. Celle-ci est également présente dans certains territoires de la France métropolitaine et il pourrait être envisagé, selon certains critères (date de l'ouverture de la succession, état du foncier sur la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale...), d'assouplir les conditions de l'alinéa 7 de l'article 815-3 du code civil pour effectuer des actes de disposition. Elle lui demande donc si elle compte initier une réforme législative à cette fin.

#### Texte de la réponse

Le dispositif spécifique issu de la loi n° 2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer est venu répondre à la situation particulière des indivisions successorales en outre-mer dont les territoires sont confrontés à une problématique de titrement des terres qui se double d'une problématique d'indivision endémique. Le rapport de la délégation sénatoriale d'outre-mer du 23 juin 2016 faisait en effet le constat de l'existence d'un état généralisé d'indivision trans-générationnelle rendant difficile toute utilisation ou disposition de la terre, constituant dès lors un frein aux investissements économiques ainsi qu'un obstacle à l'accès à l'habitat. Il était observé que cette situation pouvait même aller jusqu'à générer des troubles à la paix publique. Cette paralysie hors norme du foncier, qui a justifié une dérogation au principe de l'unanimité des indivisaires pour accomplir un acte de disposition, ne se retrouve pas en métropole. La règle d'unanimité posée par l'article 815-3 du code civil pour les actes de vente d'un bien est une règle protectrice de l'exercice du droit de propriété des indivisaires, constitutionnellement protégé, nécessaire à éviter qu'un bien sorte du patrimoine d'un indivisaire sans qu'il n'y consente. Toutefois la vente du bien indivis peut être autorisée judiciairement lorsqu'un indivisaire est hors d'état de manifester sa volonté (article 815-4 du code civil) mais aussi en cas d'urgence (article 815-6 du code civil) et en cas de mise en péril de l'intérêt commun (article 815-5 du code civil). Par ailleurs, l'article 815-5-1 du code civil, créé par la loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures permet également, sous certaines conditions, la vente des biens indivis à une majorité de deux tiers des indivisaires. Ainsi, divers dispositifs permettent déjà de pallier certaines situations de blocage rencontrées dans la gestion des biens indivis et il appartient aux parties de s'en saisir sans qu'une modification législative ne soit ici imposée par des circonstances exceptionnelles.

#### Données clés

Auteur : [Mme Claire O'Petit](#)

**Circonscription** : Eure (5<sup>e</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 17358

**Rubrique** : Outre-mer

**Ministère interrogé** : [Justice](#)

**Ministère attributaire** : [Justice](#)

Date(s) clé(e)s

**Question publiée au JO le** : [26 février 2019](#), page 1832

**Réponse publiée au JO le** : [9 juillet 2019](#), page 6459