



N° 294

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 17 octobre 2017.

PROPOSITION DE LOI

*visant à assouplir les conditions de disposition d'un bien en indivision
successorale en cas de mésestante entre les indivisaires,*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Bérengère POLETTI, Valérie BAZIN-MALGRAS, Damien ABAD, Véronique LOUWAGIE, Isabelle VALENTIN, Éric STRAUMANN, Bernard PERRUT, Bernard DEFLESSELLES, Pierre CORDIER, Dino CINIERI, Bernard BROCHAND, Jacques CATTIN, Rémi DELATTE, Jean-Marie SERMIER, Patrick HETZEL, Charles de la VERPILLIÈRE, Fabrice BRUN, Fabien DI FILIPPO, Virginie DUBY-MULLER, Jean-Claude BOUCHET, Nicolas FORISSIER, Stéphane VIRY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'indivision est la situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien. C'est un régime très utilisé dans les successions (indivision dite successorale), qui permet, à priori, un financement, un entretien et une gestion plus faciles.

Mais cette situation n'est pas sans risque, et le régime d'indivision peut parfois se révéler très complexe.

Au terme de l'article 815-3 du code civil : « *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.* » C'est ainsi la règle de l'unanimité qui prévaut.

En 2006, cette obligation a été quelque peu assouplie par la loi du 23 juin 2006⁽¹⁾ pour des décisions courantes (les actes de gestion). Aujourd'hui, il est ainsi possible d'adopter à la majorité des deux tiers certaines décisions, dont la vente de meubles meublants, la conclusion de baux ou le vote de travaux.

Pour les décisions importantes liées à la capacité de disposer du bien (vente, dépense, partage, destruction, ...), l'unanimité reste cependant la règle. Dans la pratique, elle donne souvent lieu à de nombreux contentieux, avec certains indivisaires pouvant être inertes, négligents, ou qui refusent d'effectuer certains actes. Cela donne lieu à une situation de blocage importante, parfois pendant plusieurs décennies, où les indivisaires se retrouvent divisés autour du bien en question.

Ainsi, certains indivisaires sont contraints d'entamer un contentieux, et l'ultime recours pour sortir d'une indivision sera alors la licitation judiciaire. Il s'agit d'un tour de force consistant à exiger en justice un partage judiciaire du bien au profit d'un indivisaire. Cependant, en cas d'échec de ce partage devant notaire, le tribunal peut ordonner la mise en vente ce bien aux enchères publiques. Cela fait évidemment peser une énorme épée de Damoclès au-dessus de la tête de l'indivisaire qui, bien qu'intéressé par un bien immobilier indivis, n'a pu aboutir dans un partage amiable pour diverses raisons. Inutile donc de souligner le caractère aléatoire de ce type de procédure, les indivisaires qui l'engagent ne pouvant

(1) Loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités.

en effet prédire son issue. Si le partage ne peut être effectué amiablement après une telle menace, la vente aux enchères sera alors fatale et risquera de se concrétiser à des conditions financières désavantageuses pour l'entière indivision. En effet, si la mise à prix relève du seul choix de l'indivisaire qui prend l'initiative de cette procédure, elle peut être parfois trop basse.

Aussi, comme il est le cas pour les décisions plus courantes, cette proposition de loi vise à assouplir les conditions de successions en cas de mésententes entre les indivisaires en autorisant le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis à disposer du bien indivis après un délai de dix ans ou plus de contentieux.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① I. – Après le premier alinéa de l'article 815-3 du code civil est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ② 1° À disposer du bien indivis, après un délai de dix ans ou plus de contentieux.
- ③ II. – L'avant dernier alinéa du même article est supprimé.