ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

indivision

Question écrite n° 63325

Texte de la question

M. Dominique Baert interroge Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la simplification souhaitable de la procédure de préemption dans l'indivision. Il y a indivision lorsque plusieurs personnes ont des droits et un intérêt commun sur un même bien. Mais ces droits sont contraints : ainsi, si un des co-indivisaires souhaite céder sa part à titre onéreux à un tiers étranger à l'indivision, cette cession est soumise au droit de préemption des autres indivisaires en vertu de l'article 815-14 du code civil. Au demeurant, ledit article prévoit que cette notification doive être effectuée à chacun des indivisaires individuellement, par un acte d'huissier de justice : un simple acte privé, fut-il adressé par lettre recommandée avec avis de réception, ne suffit pas. Ce formalisme est, d'évidence, bien trop contraignant, car il complique la procédure et est surtout inutilement coûteux pour l'usager. Dès lors, il demande si le Gouvernement ne pourrait engager une simplification de cette procédure, et notamment en réviser le formalisme par exemple en évitant le recours à un acte extrajudiciaire tel que l'acte d'huissier.

Texte de la réponse

Le formalisme imposé par l'article 815-14 du code civil vise à protéger les co-indivisaires face à l'intrusion possible d'un tiers dans l'indivision dans le cadre de la cession, totale ou partielle, de sa quote-part par l'un des indivisaires. L'arrivée d'un étranger à l'indivision peut en effet présenter des inconvénients, notamment dans les indivisions successorales où l'entrée d'une personne extérieure à la famille est susceptible de perturber la bonne gestion des biens indivis, qui nécessite une entente minimale entre les indivisaires. La solution du législateur en 1976 a ainsi consisté, tout en autorisant une telle cession afin qu'un indivisaire puisse sortir de l'indivision sans avoir à provoquer le partage, à imposer à celui-ci d'informer ses co-indivisaires et à leur conférer un droit de préemption leur permettant de se substituer au cessionnaire avant la vente, en payant le prix convenu entre ce dernier et le cédant. Ce mécanisme, issu de la loi no 76-1286 du 31 décembre 1976, relative à l'organisation de l'indivision, a remplacé le retrait successoral qui présentait l'inconvénient majeur de s'appliquer rétroactivement, une fois la vente conclue, générant de la sorte une forte insécurité juridique. Afin que la protection des co-indivisaires soit maximale, la notification de la cession projetée doit être effectuée auprès de chacun d'eux, par un acte notifié par huissier de justice qui revêt une importance capitale dans l'équilibre du dispositif actuel, puisqu'il fait courir un délai d'un mois dans lequel chaque co-indivisaire peut faire connaître son intention d'exercer son droit de préemption. Il apparaît dès lors que le système, mis en place à l'article 815-14 du code civil, permet de concilier l'intérêt individuel et l'intérêt commun, dans le but d'assurer à la fois la liberté des personnes et la stabilité du groupe.

Données clés

Auteur : M. Dominique Baert
Circonscription : Nord (8e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 63325

Rubrique : Propriété
Ministère interrogé : Justice
Ministère attributaire : Justice

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 26 août 2014, page 7111
Réponse publiée au JO le : 14 juin 2016, page 5583