

Comment vendre seul un bien indivis ?



Selon l'article 815-5 du Code civil « un indivisaire peut être autorisé par la justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un indivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de succession,
nos avocats sont disposés à vous aider.

Téléphonez-nous au : 01 43 37 75 63 ou remplissez le
formulaire en cliquant sur le lien

Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruit.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire à l'indivisaire dont le

consentement a fait défaut ».

Des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité, décider de vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision.

Pour pallier l'absence de consentement des coïndivisaires, la vente de l'immeuble indivis peut être consentie par l'un d'entre eux avec promesse de porte-fort. Mais la clause doit être rédigée avec soin pour éviter un contentieux d'interprétation.

Si le bien à vendre est indivis entre des époux, il peut être fait usage indifféremment des autorisations judiciaires prévues par les articles 8215-4 et 815-5, 217 ou 219 du Code civil, lorsque l'un d'entre eux est dans l'incapacité de manifester sa volonté ou qu'il refuse à consentir à la vente.

Le notaire qui reçoit l'acte de vente d'un bien indivis autorisé judiciairement ne peut pas refuser d'instrumenter au prétexte que la décision, assortie de l'exécution provisoire est frappée d'appel ou frappée de pourvoi. Mais dans tous ces cas il doit prendre des précautions particulières.

La vente du bien indivis sans l'accord des indivisaires est valable dans les rapports entre le vendeur et l'acquéreur. Mais elle peut être annulée à la demande de ce dernier. Et elle est inopposable aux coïndivisaires du vendeur.

Dans le cadre d'une succession, une offre d'achat avait été reçue mais l'un des coïndivisaires refusait de donner son accord la concernant : il en résultait que l'indivisaire risquait de passer à côté d'une cession au meilleur prix, ce qui était contraire à l'intérêt commun des indivisaires.

Le tribunal judiciaire de PARIS, dans un jugement du 14 février 2022, a donc autorisé les coïndivisaires à vendre ce bien indivis sans le consentement des coïndivisaires

récalcitrant.

La vente du bien indivis ne doit être normalement consentie qu'après obtention des accords des coïndivisaires exigés par la loi (I) ou avec une autorisation de justice (II).

I. Accords des coïndivisaires exigés par la loi

A. Consentement à recueillir

L'accord unanime des indivisaires est en principe nécessaire pour vendre. En effet, selon l'article 815-3 alinéa 3 du Code civil, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3^e du texte. Celui-ci prévoit un principe d'unanimité pour vendre un bien immobilier indivis.

Cela est rappelé dans un arrêt du 4 avril 2023 (11).

Ce consentement doit être pur et simple. S'il est assorti de réserves ou de conditions, la vente ne pourra intervenir que lorsque les réserves auront été levées, ou lorsque la condition se sera réalisée. Si une vente est consentie par l'un des indivisaires « sous réserve de faire vérifier le prix par expert », cette expertise doit être établie contradictoirement et non pas de manière unilatérale par un autre des coïndivisaires, pour que le consentement ainsi « réservé » puisse être considéré comme acquis.

En outre, le consentement doit être complet. Il doit y avoir accord sur la chose vendue et sur le prix. A défaut, le contrat de vente ne pourrait se former (1).

La nécessité d'obtenir un accord unanime pour vendre est, bien évidemment, une cause de blocage dans tous les cas où, pour des raisons diverses, l'un ou plusieurs des indivisaires se refusent à donner (ou ne sont pas en mesure de donner) leur

consentement.

À défaut d'unanimité, il existe des mécanismes palliatifs :

- Les articles 815-4, 815-5 et 815-6 du Code civil permettent de parvenir par une intervention judiciaire à la vente de gré à gré du bien indivis sans le consentement exprès de tous les indivisaires
- L'article 815-5-1 du Code civil et les textes du partage judiciaire peuvent conclure à une vente sur adjudication.

Les indivisaires peuvent donner à l'un ou plusieurs d'entre eux un mandat général de gérer les biens indivis : mais pour vendre, un mandat spécial est nécessaire (Code civil, article 815-3 al 1^{er}).

B. Conséquences du principe d'unanimité

Du principe selon lequel le consentement à la vente doit être unanime, il résulte que l'accord de tous est également nécessaire pour charger un agent immobilier de vendre un immeuble ou un fonds indivis.

Toutefois, si le mandat n'est donné que par l'un ou certains indivisaires, il n'est pas nul (2), mais seulement inopposable aux autres.

Il en résulte que dans les rapports entre le mandant et l'agent immobilier, la commission est due si l'affaire se réalise après participation de tous coïndivisaires à l'acte de vente (3).

Par ailleurs, les aliénations passibles du droit de préemption urbain visées à l'article L.213-1 du Code de l'urbanisme sont subordonnées à une déclaration préalable faite par « le propriétaire ». Il a été jugé que si la déclaration d'intention d'aliéner était faite à l'initiative d'un seul des indivisaires sans l'accord des autres quant à l'intention de

vendre, elle ne pouvait pas être prise en considération. La contestation sérieuse existant quant à la validité de la déclaration d'intention d'aliéner constitue alors un obstacle à ce que la commune exerce son droit de préemption.

II. Vente autorisée judiciairement

A. Autorisation judiciaire fondée sur l'article 815-5 du Code civil.

Selon l'article 815-5 du Code civil « *un indivisaire peut être autorisé par la justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un indivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun* ».

Un (ou plusieurs) indivisaire peut se faire autoriser à « passer seul » l'acte de vente du bien indivis, c'est-à-dire en fait de vaincre l'opposition du ou des indivisaires non consentants. Cette autorisation doit concerner un projet de vente précis. Autrement dit elle est spéciale, ce qui empêche qu'un même jugement autorise plusieurs actes déterminés, c'est-à-dire avec un acheteur et un prix déterminé (CA Limoges, 1^{er} C.civ., sect. 1, 10 mars 2007, n°05/01616).

La Cour d'appel d'Amiens, dans un arrêt du 23 mai 2023, rappelle qu'il a été jugé que l'autorisation de justice prévue à l'article 815-5 exige la preuve que le refus opposé par l'un des indivisaires met en péril l'intérêt de tous les coïndivisaires et pas seulement que l'opération est avantageuse.

Elle considère que l'appréciation de l'intérêt commun est souveraine et que la notion d'intérêt commun, faisant exception au principe de l'unanimité, devait être interprétée strictement.

Il peut s'agir par exemple de payer les droits de succession,

de payer les dettes de l'indivision, de soustraire le bien aux poursuites d'un créancier d'un indivisaire, de faire échec au refus de renouvellement d'un bail rural.

Le cas échéant, en cas d'urgence', lorsque la vente est 'requisse par l'intérêt commun', l'autorisation peut être donnée sur le fondement de l'article 815-6 du Code civil (12).

C'est le Tribunal de grande instance (tribunal judiciaire) qui doit être saisi ; l'absence de désignation d'une compétente conduisant à faire application du droit commun (4), ce qui exclut aussi bien une procédure sur requête (5) que la compétence du président du tribunal statuant en la forme des référés. Car, l'instance doit être contradictoire, ce que ne permet pas une ordonnance sur requête.

La demande judiciaire doit avant la vente projetée, la validation a posteriori d'un acte passé en violation des règles de l'indivision n'est pas recevable (6).

Pour qu'une autorisation judiciaire puisse être sollicitée et obtenue, il faut qu'il y ait eu refus et que ce refus « mette en péril l'intérêt commun ».

Ainsi, la vente d'un bien indivis a été judiciairement autorisée :

- Lorsque « la seule issue offerte à une indivision pour que demeure à son actif la valeur patrimoniale de l'exploitation agricole commune est le transfert de celle-ci au profit de l'enfant d'un des indivisaires » (7) ;
- De même encore lorsque la vente d'un immeuble indivis a pour objet de procurer aux héritiers des liquidités pour le paiement des droits de succession qui, sans cela, pourraient être recouverts sur les biens successoraux contre l'ensemble des héritiers sur les biens successoraux contre l'ensemble des héritiers solidairement (8) ;

- Lorsque le mari est poursuivi par un créancier qui demande la licitation à bas prix d'un immeuble à l'amiable et que l'épouse refuse de donner son consentement. Ce refus est de nature à mettre en péril le bien indivis lui-même et porte donc atteinte à l'intérêt commun des indivisaires (9).

De même il a été jugé que les héritiers étaient recevables à demander l'autorisation de vendre un bien dépendant d'une indivision successorale dès lors que la poursuite de l'indivision les amenait à exposer des frais de conservation et de procès pour des immeubles relevant d'un lotissement à usage de résidence de vacances et les exposait à payer les droits de succession dus par les héritiers récalcitrants, en vertu de la solidarité fiscale (CA Douai, 1^{re} ch., 18 octobre 1999, n° 97/04275).

B. Autorisation de vente refusée

Lorsque la nécessité de vendre n'apparaît pas, l'autorisation peut être refusée : ainsi, par exemple, lorsqu'il est possible de procurer des liquidités à la succession sans vendre l'immeuble pour lequel l'autorisation judiciaire est requise, et alors qu'il est de l'intérêt commun des indivisaires de conserver cet immeuble à usage commercial, qui ne perd pas de sa valeur et ne se dégrade pas, quand bien même les frais occasionnés par le fait qu'il soit momentanément vacant sont importants.

De même lorsque l'immeuble dont la vente est sollicitée est donné à bail régulièrement renouvelé que la conjoncture économique est défavorable et qu'aucun des coïndivisaires ne justifie de difficultés pécuniaires.

Il n'y a pas lieu de faire droit à un indivisaire de vendre un immeuble indivis, lorsque les arguments soulevés par celui-ci (nécessité d'acquitter des frais de succession, des charges de copropriété et des impôts fonciers ; dégradation de

l'immeuble) apparaissent comme insuffisants à caractériser le péril menaçant l'intérêt commun des coïndivisaires. La Cour d'appel a constaté qu'en l'espèce l'actif successoral comportait des liquidités importantes, incluant notamment des portefeuilles de titres et des parts sociales.

Une demande d'autorisation judiciaire a été refusée dans un cas où l'argument invoqué était la grande difficulté dans laquelle se trouvait le conjoint survivant usufruitier total des biens agricoles indivis, alors qu'il apparaissait que ses revenus étaient suffisants.

Il a été tenu compte en outre du fait que la vente d'une partie des terres agricoles et le morcellement en résultant risqueraient de déprécier les terres subsistant dans l'indivision. En outre, il a été relevé que l'usufruitier pourrait tirer plus de revenus de la mise en location des terres que du placement en valeurs mobilières du produit de la vente (CA Caen, 1^{re} ch., sect. Civ., 20 mars 2001, n° 99/00799).

Enfin, un refus d'autorisation a été également opposé, dans un cas où le défaut de ce paiement des charges de copropriété et des taxes foncières, invoqué à l'appui de la demande, était dû à la propre carence du demandeur, et ne mettait pas en péril le devenir bien immobilier « CA Paris, 2^e ch., sect. B, 13 sept. 2007, n° 06/02741.

Le fait que la vente soit simplement avantageuse peut ne pas être considéré comme suffisant pour justifier une demande d'autorisation judiciaire.

Mais si l'opportunité est exceptionnelle, on peut alors considérer que ne pas vendre serait, pour les indivisaires, prendre une décision allant à l'encontre de leurs intérêts communs et l'autorisation judiciaire peut alors se justifier. Ainsi, la vente d'une parcelle indivise a été autorisée parce qu'intervenant dans des circonstances exceptionnellement

avantageuses, en même temps qu'une parcelle contiguë.

Par ailleurs, selon l'article 815-6 du Code civil "*le Président du Tribunal peut » prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun*".

La cour d'appel de Versailles a, pour sa part, refusé d'appliquer l'article 815-6 du Code civil à l'effet de vendre un bien indivis, en l'espèce un œuvre d'art. mais on observe que la Cour de cassation a pour sa part admis que la vente de titres pouvait être ordonnée sur le fondement de ce texte, en vue de payer les frais de partage (10).

Dans un arrêt du 5 janvier 2023, la Cour de cassation rappelle l'article 815-6 du Code civil et considère que la cour d'appel, qui a ajouté une condition que la loi ne comportait pas, a violé l'article 815-6 du code civil, en énonçant, pour débouter le demandeur de sa demande d'autorisation de signer seul un bail commercial portant sur les locaux, que ce dernier ne produisait aucune pièce justifiant le péril auquel l'indivision serait exposée en raison d'impayés.

Sources :

1. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007002924?init=true&page=1&query=77-14.042&searchField=ALL&tab_selection=all
2. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000020182411?init=true&page=1&query=07-20.625&searchField=ALL&tab_selection=all
3. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007019021?init=true&page=1&query=84-17.840&searchField=ALL&tab_selection=all
4. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025379542?init=true&page=1&query=10-21.457&searchField=ALL&tab_selection=all
5. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026709465?init=true&page=1&query=11-19.585&searchField=ALL&tab>

_selection=all

6. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007021902?init=true&page=1&query=86-14.496&searchField=ALL&tab_selection=all
7. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007028714?init=true&page=1&query=90-16.420&searchField=ALL&tab_selection=all
8. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007012043?init=true&page=1&query=82-16.117&searchField=ALL&tab_selection=all
9. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007024988?init=true&page=1&query=89-13.220&searchField=ALL&tab_selection=all
10. https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007020441?init=true&page=1&query=86-16.489&searchField=ALL&tab_selection=all
11. https://www-labase-lextenso-fr.lama.univ-amu.fr/jurisprudence/CAToulouse-04042023-22_00838?em=Cour%20d%27appel%20de%20toulouse%2C%203%C3%A8me%20chambre%2C%204%20avril%202023%2C%20%2022%2F00838
12. https://www-labase-lextenso-fr.lama.univ-amu.fr/jurisprudence/CAAMIENS-23052023-22_04381?em=Cour%20d%27appel%20d%27amiens%2C%201%C3%A8re%20Chambre%20civile%2C%2023%20mai%202023%2C%20%2022%2F04381
13. https://www-labase-lextenso.fr/jurisprudence/CC-05012023-21_12660?em=Cour%20de%20cassation%2C%20Premi%C3%A8re%20chambre%20civile%2C%205%20janvier%202023%2C%20%2021-12.660%2C%20In%C3%A9dit