

## L'indivision: cession des droits indivis

Par **Enono**, le 11/05/2012 à 10:25

Bonjour a tous!!! Je vous montre mon cas pratique car j'ai un petit doute surtout sur la première partie... :/

Cas pratique :  
Civ 1ère, 28 janvier 2009.

Article 815-14 du code civil : « L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que le nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir... »

L'indivision confère à plusieurs personnes des droits identiques et concurrents sur un même bien, l'indivision peut être cédée à titre onéreux, cependant le législateur impose des conditions à la cession indivisaire notamment pour protéger les co-indivisaires.

Les consorts X et Mme Gisèle X, ses deux filles, sont propriétaires indivis d'un immeuble à Toulon. Les consorts X ont signés avec des tiers acquéreurs un compromis de vente portant sur leurs droits indivis sur cet immeuble prévoyant que les acquéreurs avaient la faculté de se substituer toute personne physique ou morale ; que ce compromis a été notifié à Mme Gisèle X par ses coindivisaires ; que par acte authentique, les consorts X ont vendu leurs droits indivis à la SCI substituée aux tiers acquéreurs et dont ces derniers sont les seuls associés ; que Mme Gisèle X a assigné les consorts X en annulation de l'acte de cession de leurs droits indivis. Quelles conditions régissent une cession à titre onéreux de tout ou une partie de ses droits indivis ? Pour débouter Mme Gisèle X de la demande en annulation de l'acte de vente, l'arrêt retiens que le compromis de vente dont une copie lui avait été remise, indiquait que les acquéreurs se réservaient la faculté de se substituer toute personne physique ou morale ce dont il découlait que l'acte extrajudiciaire portant signification du projet de vente obéissait aux exigences de l'article 815-14 du code civil. En statuant ainsi alors que l'identité de l'acquéreur n'avait pas été notifiée à l'indivisaire bénéficiaire du droit de préemption, la cour d'appel a violé les textes susvisés. La cour de cassation casse et annule, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 septembre 2006, entre les parties par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet en conséquence, la cause et les parties dans l'état ou elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée. Dans un grand I nous allons traiter du principe de la cession de l'indivision et dans un grand II les droit des co-indivisaires.

I. Le principe de la cession de l'indivision.

a)le principe de l'indivision

Chaque indivisaire va être titulaire d'une part de l'indivision. Chaque indivisaire va détenir un droit individuel et exclusif sur sa part de l'indivision. Ainsi un indivisaire peut céder à titre onéreux une ou partie de ses droits indivis. Cependant il faut noter que l'indivision fait naître des intérêts collectifs qui vont être communs à tous les indivisaires. Les indivisaires vont se voir imposer des règles spécifiques de gestion ou encore concernant la cession de droits indivis. Dans le cadre de l'arrêt, nous allons nous pencher sur la cession des droits indivis.

b) les conditions qui régissent la cession de l'indivision.

Les conditions qui permettent de céder à titre onéreux, tout ou partie de l'indivision sont définies à l'article 815-14 du code civil. L'indivisaire qui souhaite céder ses biens à titre onéreux doit notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée, ainsi que le nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir. On peut remarquer que dans l'arrêt Civ 1ère du 28 janvier 2009 l'identité de l'acquéreur n'avait pas été notifiée à l'indivisaire bénéficiaire du droit de préemption. C'est pourquoi la cour d'appel a violé le texte présenté ci-dessus, en déboutant Mme Gisèle X de sa demande en annulation de l'acte de vente.

II. Les droits des co-indivisaires limitant la liberté de cession des droits indivis.

a) le droit de disposition des parts indivises

On va retenir ici le droit de préemption. Il s'agit d'un avantage donné à une personne, dans le cas présent il va s'agir d'un autre indivisaire. Ce droit est donné soit par la loi soit par une disposition contractuelle, il va s'agir de pouvoir se substituer à l'acquéreur de droits indivis par exemple. C'est-à-dire que le co-indivisaire est prioritaire sur la vente de droit indivis par rapport à un acquéreur tiers. On peut noter qu'il y a une procédure à respecter. L'indivisaire qui veut vendre ses droits indivis doit le notifier aux autres indivisaires dans le respect des conditions de l'article 815-14. Chaque indivisaire dispose d'un mois pour utiliser son droit de préemption, à partir de la date de réception de la notification. C'est à ce moment que l'indivisaire va pouvoir se porter acquéreur, mais il devra conclure la vente dans un délai de deux mois. Dans le cas contraire le vendeur devra mettre en demeure l'indivisaire qui a utilisé son droit de préemption. Passer le délai de 15 jours après la mise en demeure, si l'indivisaire est toujours inactif, la préemption sera nulle. Ainsi le vendeur pourra vendre ses droits indivis à un acquéreur tiers.

B) Le droit de demander le partage.

Il s'agit d'une règle prévue 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. » Il faut retenir que tout indivisaire peut demander un partage s'il le souhaite, pouvant même l'imposer à d'autres indivisaires. Il s'agit-là d'une prérogative précaire, car ici c'est le vendeur qui se voit restreint dans ses droits, mais aussi les autres indivisaires qui vont se voir imposer un partage. Mais l'article 815 prévoit aujourd'hui la possibilité de retarder ce partage soit par une convention, soit par un jugement. Les indivisaires concluent une convention qui maintient le partage de l'indivision. Cette convention les oblige à rester dans l'indivision qui peut se faire par un jugement: Le juge peut décider de maintenir l'indivision dans 3 cas : si l'indivisaire souhaite le partage et que les autres préfèrent rester en indivision. Ils vont pouvoir saisir un juge qui va procéder à une attribution éliminatoire. Ainsi l'indivisaire qui ne souhaite pas rester dans l'indivision aura sa propre part de l'indivision, en nature ou en argent. Ainsi l'indivision continuera pour les autres indivisaires. Il faut aussi savoir que le juge peut retarder le partage dans un délai maximum de 2 ans précisé dans l'article 820 du code civil. Cette prérogative peut s'appliquer dans le ou la réalisation instantanée du partage comporte un risque, c'est-à-dire de porter atteinte à la valeur du bien indivis. Le but est d'empêcher le risque.

Par **lupin**, le **26/06/2014** à **11:44**

Bonjour

Je cherche une réponse à la question suivante:

Dans une indivision successorale il y a cinq indivisaires. Quatre d'entre eux vendent leurs droits indivis à un étranger à l'indivision sans respecter le droit de préemption des autres. Le délai de prescription pour l'action en nullité est dépassé.

L'étranger acquéreur est-il le créancier des indivisaires vendeurs ou alors est-il un héritier par substitution?

Par **Agglaë**, le **26/06/2014** à **13:35**

L'action en nullité pèse sur ces cessions pendant 5 ans. L'acquéreur risque donc juste de ne pas le rester très longtemps.

Par ailleurs, il n'y a pas que le problème de la préemption mais aussi de la préférence d'attribution. Lorsque l'indivision sera liquidée, celui qui a l'usage de la chose peut en demander l'attribution préférentielle. Autant de raison de faire annuler les cessions.

Il me semble que la substitution en matière de succession ne s'applique qu'en cas de successions consécutives. Dans votre cas, il ne s'agit que d'une seule succession (différence entre succession et cession).

Ce n'est qu'une première réflexion à la lecture de votre question.

Par **lupin**, le **26/06/2014** à **17:54**

Merci pour cette réaction.

Dans le cas d'espèce, les cessions des droits indivis ont été réalisées il y a plus de cinq ans. Donc, il est impossible d'intenter une action en nullité de ces cessions.

L'étranger acquéreur des droits indivis ne peut demander le partage de l'indivision, ce droit étant réservé aux seuls héritiers (indivisaires n'ayant pas vendu leurs droits).

Si le tiers acquéreur est un créancier, sa créance pourrait être remboursée par les indivisaires restants. Mais l'est-il?

Par **Agglaë**, le **27/06/2014** à **09:31**

Dès lors qu'on est propriétaire dans une indivision, peu importe que la propriété ait été acquise par succession, donation, cession ou tout autre moyen, on peut sortir de l'indivision en vertu du principe qui veut que "nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision".