

PROPOSITION

DE LOI

adoptée

SÉNAT

le 16 octobre 1975.

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1975-1976

# PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR LE SÉNAT  
EN DEUXIÈME LECTURE

*relative à l'organisation de l'indivision.*

*Le Sénat a adopté avec modification en deuxième lecture, la proposition de loi, modifiée par l'Assemblée Nationale, en première lecture, dont la teneur suit :*

Article premier.

..... Conforme .....

**Voir les numéros :**

**Sénat :** 1<sup>re</sup> lecture, 23 (1968-1969), 239, 284 (1969-1970) et in-8° 8 (1970-1971).

2<sup>e</sup> lecture, 329 (1974-1975) et 14 (1975-1976).

**Assemblée Nationale** (4<sup>e</sup> législ.) : 1404.

(5<sup>e</sup> législ.) : 262, 1604 et in-8° 284.

## Article premier-1.

L'article 815 du Code civil est modifié comme suit :

« *Art. 815.* — Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention.

« A la demande d'un indivisaire, le président du tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement.

« En outre, à la demande d'un ou de plusieurs indivisaires, le tribunal peut, en fonction des intérêts en présence, et sans préjudice de l'application des articles 832 à 832-3, attribuer sa part, après expertise, à celui qui a demandé le partage, soit en nature, si elle est aisément détachable du reste des biens indivis, soit en argent, si l'attribution en nature ne peut être commodément effectuée, ou si le demandeur en exprime la préférence ; s'il n'existe pas dans l'indivision une somme suffisante, le complément est versé par les autres indivisaires, ou certains d'entre eux seulement, dont la part dans l'indivision est augmentée en proportion de leur versement. »

## Article premier-2.

Après l'article 815 du Code civil, sont insérés les articles 815-1 à 815-18 ainsi conçus :

« *Art. 815-1 et 815-2.* — Conformes.

« *Art. 815-3.* — Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Les articles 1873-5 à 1873-9 du présent code s'appliquent en tant que de raison au mandataire, s'il n'en est autrement convenu.

« Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, ouvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.

« *Art. 815-4 à 815-9.* — Conformes.

« *Art. 815-10.* — Les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divisée.

« Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être.

« Chaque indivisaire a droit aux bénéfices provenant des biens indivis et supporte les pertes proportionnellement à ses droits dans l'indivision.

« *Art. 815-11.* — Conforme.

« *Art. 815-12.* — L'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis est redevable des produits nets de sa gestion. Il a droit à la rémunération de son activité, dans les conditions fixées à l'amiable, ou, à défaut, par décision de justice.

« *Art. 815-13.* — Conforme.

« *Art. 815-14.* — 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.

« Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

« Si un indivisaire estime que ce prix ou ces conditions sont exagérés, il peut saisir le tribunal de grande instance qui fixe, après expertise, le prix et les conditions auxquels le droit de préemption doit s'exercer. Les frais d'expertise sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur, si les parties consentent à la vente et, dans le cas contraire, sont à la charge de celui qui refuse le prix ou les conditions fixés par le tribunal.

« Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

« Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 833-1 est applicable.

« *Art. 815-15.* — S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans le délai de cinq jours francs à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire.

Le cahier des charges établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution.

« *Art. 815-16.* — Conforme.

« *Art. 815-17.* — Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

« Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

« Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir

dans le partage provoqué par lui. Les coïndivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis.

« *Art. 815-18 (nouveau).* — Lorsque plusieurs personnes détiennent sur le même bien ou le même ensemble de biens des droits indivis en nue-propriété ou en usufruit, les dispositions de la présente section s'appliquent cumulativement à l'indivision existant entre les nus-propriétaires et à celle existant entre les usufruitiers.

« Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tous les nus-propriétaires et usufruitiers. Mais les usufruitiers ne peuvent acquérir une part en nue-propriété que si les nus-propriétaires ne s'en portent pas acquéreurs ; les nus-propriétaires ne peuvent acquérir une part en usufruit que si les usufruitiers ne s'en portent pas acquéreurs. »

#### Articles premier-3 et premier-4.

..... Conformes .....

#### Article premier-5.

Après l'article 1873-1 du Code civil, est inséré l'intitulé suivant.

## CHAPITRE I<sup>er</sup>

« *Des conventions relatives à l'exercice des droits indivis en l'absence d'usufruitier.* »

### Article premier-6.

L'article 1873-2 du Code civil est ainsi rédigé :

« *Art. 1873-2.* — Les coïndivisaires, s'ils y consentent tous, peuvent convenir de demeurer dans l'indivision.

« A peine de nullité, la convention doit être établie par un écrit comportant la désignation des biens indivis et l'indication des quotes-parts appartenant à chaque indivisaire. Si les biens indivis comprennent des créances, il y a lieu aux formalités de l'article 1690 ; s'ils comprennent des immeubles, aux formalités de la publicité foncière. »

### Article premier-7.

..... Conforme .....

### Article premier-8.

L'article 1873-4 du Code civil est ainsi rédigé :

« *Art. 1873-4.* — La convention tendant au maintien de l'indivision requiert la capacité ou le pouvoir de disposer des biens indivis.

« Elle peut, toutefois, être conclue au nom d'un mineur, par son représentant légal seul ; mais, dans ce cas, le mineur devenu majeur peut y mettre fin, quelle qu'en soit la durée, dans l'année qui suit sa majorité.

« A peine de nullité, cette convention ne peut être conclue qu'entre personnes physiques. Elle devient caduque si, en cours d'exécution et pour quelque cause que ce soit, une quote-part des biens indivis ou d'un ou de plusieurs d'entre eux est dévolue à une personne morale. »

#### Article premier-9.

..... Conforme .....

#### Article premier-10.

Les articles 1873-6 à 1873-9 du Code civil sont ainsi rédigés :

« *Art. 1873-6 et 1873-7.* — Conformes.

« *Art. 1873-8.* — Les décisions qui excèdent les pouvoirs du gérant sont prises à l'unanimité, sauf au gérant, s'il est lui-même indivisaire, à exercer les recours prévus par les articles 815-4, 815-5 et 815-6.

« S'il existe des incapables mineurs ou majeurs parmi les indivisaires, les décisions dont il est parlé à l'alinéa précédent donnent lieu à l'application des règles de protection prévues en leur faveur.



« Il peut être convenu entre les indivisaires qu'en l'absence d'incapables certaines catégories de décisions seront prises autrement qu'à l'unanimité. Toutefois, aucun immeuble indivis ne peut être aliéné sans l'accord de tous les indivisaires, si ce n'est en application des articles 815-4 et 815-5 ci-dessus.

« *Art. 1873-9.* — Conforme. »

### Article premier-11.

..... Conforme .....

### Article premier-12.

Les articles 1873-12 à 1873-14 du Code civil sont ainsi rédigés :

« *Art. 1873-12.* — En cas d'aliénation de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis, ou dans un ou plusieurs de ces biens, les coïndivisaires bénéficient des droits de préemption et de substitution prévus par les articles 815-14 à 815-16 et 815-18 du présent Code.

« La convention est réputée conclue pour une durée indéterminée lorsque, pour quelque cause que ce soit, une part indivise est dévolue à une personne étrangère à l'indivision.

« *Art. 1873-13.* — Les indivisaires peuvent convenir qu'au décès de l'un d'eux et en l'absence d'héritiers réservataires de celui-ci, chacun des survivants pourra acquérir la quote-part du défunt, ou que le

conjoint survivant, ou tout autre héritier désigné, pourra se la faire attribuer à charge d'en tenir compte à la succession d'après sa valeur au jour où cette faculté sera exercée.

« Si plusieurs indivisaires ou plusieurs héritiers exercent simultanément leur faculté d'acquisition ou d'attribution, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la part du défunt à proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision ou la succession.

« *Art. 1873-14.* — Conforme. »

### Article premier-13.

L'article 1873-15 du Code civil est ainsi rédigé :

« *Art. 1873-15.* — L'article 815-17 est applicable aux créanciers de l'indivision, ainsi qu'aux créanciers personnels des indivisaires.

« Toutefois, ces derniers ne peuvent provoquer le partage que dans les cas où leur débiteur pourrait lui-même le provoquer. Dans les autres cas, ils peuvent poursuivre la saisie et la vente de la quote-part de leur débiteur dans l'indivision en suivant les formes prévues par le Code de procédure civile. Les dispositions de l'article 1873-12 sont alors applicables. »

### Article premier-14.

Au titre IX *bis* du Livre troisième du Code civil, les articles 1873-16 à 1873-18, formant le chapitre II

« Des conventions relatives à l'exercice des droits indivis en présence d'un usufruitier » sont ainsi rédigés :

« Art. 1873-16 et 1873-17. — Conformes.

« Art. 1873-18. — Lorsque la convention passée entre usufruitiers et nus-proprétaires prévoit que des décisions seront prises à la majorité en nombre et en parts, le droit de vote afférent aux parts est divisé par moitié entre l'usufruit et la nue-propriété, à moins que les parties n'en soient autrement convenues.

« Sauf clause contraire, toute dépense excédant les obligations de l'usufruitier, telles qu'elles sont définies par les articles 582 et suivants, ne l'engage qu'avec son consentement.

« L'aliénation de la pleine propriété des biens indivis ne peut être faite sans l'accord de l'usufruitier, sauf le cas où elle est provoquée par les créanciers habiles à poursuivre la vente. »

Art. 2 à 4.

..... Suppression conforme .....

Art. 5.

..... Conforme .....

Art. 6.

..... Suppression conforme .....

## Art. 7.

L'article 883 du Code civil est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 883. — Chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation, et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession.

« Il en est de même des biens qui lui sont advenus par tout autre acte ayant pour effet de faire cesser l'indivision. Il n'est pas distingué selon que l'acte fait cesser l'indivision en tout ou partie, à l'égard de certains biens ou de certains héritiers seulement.

« Les actes valablement accomplis au regard des articles 815-2 à 815-13 ci-dessus, ou au cours d'une indivision conventionnelle, conservent néanmoins leurs effets, quel que soit, lors du partage, l'attributaire des biens qui en ont été l'objet. »

## Art. 8.

La présente loi entrera en vigueur le premier jour du sixième mois qui suivra sa publication au *Journal officiel* de la République française.

Elle est applicable aux indivisions existant au jour de son entrée en vigueur. Toutefois, les conventions tendant au maintien de l'indivision et conclues avant sa promulgation restent régies

par les dispositions en vigueur au jour de ladite promulgation à moins que les parties ne décident de mettre, pour l'avenir, leurs conventions en conformité des dispositions de la présente loi.

Délibéré, en séance publique, à Paris, le 16 octobre 1975.

*Le Président,*  
*Signé : Alain POHER.*