

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 21 octobre 1976.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1), sur la proposition de loi, MODIFIÉE EN DEUXIÈME LECTURE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, relative à l'organisation de l'indivision,*

Par M. Jean GEOFFROY,

Sénateur.

---

(1) Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jean Sauvage, Jean Auburtin, vice-présidents ; Jacques Pelletier, Louis Virapoullé, Jacques Eberhard, secrétaires ; Jean Bac, René Ballayer, Roger Boileau, Pierre Bouneau, Philippe de Bourgoing, Raymond Brosseau, Pierre Carous, Félix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Étienne Dailly, Yves Estève, Henri Fréville, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Paul Guillard, Léopold Heder, Pierre Jourdan, Pierre Marcihacy, James Marson, André Mignot, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Hubert Peyou, Maurice Pic, Paul Pillet, Pierre Schiélé, Edgar Tailhades, Jacques Thyraud.

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), 14 et in-8° 9 (1975-1976).  
3<sup>e</sup> lecture, 303 (1975-1976).

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

(5<sup>e</sup> législ.) : 1<sup>re</sup> lecture, 262, 1604 et in-8° 284.  
2<sup>e</sup> lecture, 1926, 2252 et in-8° 480.

## EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs.

C'est le 15 octobre 1970 que le Sénat, sur l'initiative de M. le président Etienne Dailly, votait la présente proposition de loi relative à l'organisation de l'indivision. Adopté par l'Assemblée Nationale le 23 mai 1975, puis, en deuxième lecture, par le Sénat, le 16 octobre de la même année, ce texte a fait à nouveau l'objet d'un vote de l'Assemblée Nationale le 18 mai 1976.

Le Gouvernement n'ayant pas cru encore devoir faire usage de la faculté de demander une commission mixte paritaire, cette proposition se trouve ainsi, aujourd'hui, en troisième lecture devant le Sénat.

La longueur des délais mis par l'Assemblée Nationale rend, semble-t-il, nécessaire un bref rappel des motivations de ce texte, destiné à remédier à l'inorganisation et à l'instabilité de l'indivision, celle-ci pouvant être remise en cause à tout moment par une demande en partage émanant soit d'un indivisaire, soit d'un créancier de l'un d'eux, chaque indivisaire étant, d'autre part, libre d'aliéner sa quote-part indivise. Alors que les auteurs du Code civil avaient conçu l'indivision comme un état essentiellement transitoire, destiné à prendre fin par le partage, tous les praticiens savent que, bien souvent, il n'en est rien, et qu'elle se prolonge parfois pendant des dizaines d'années, ne serait-ce que parce qu'aujourd'hui les immeubles constituent la meilleure garantie contre la dépréciation de la monnaie, et que, d'autre part, leur prix élevé rend difficile leur conservation par un seul cohéritier.

Au cours des navettes, un accord s'est instauré entre les deux Assemblées sur l'essentiel des dispositions relatives à l'organisation de l'indivision, le texte étant désormais divisé en deux parties, dont l'une concerne toutes les indivisions, alors que l'autre n'est applicable qu'à la suite d'une convention conclue entre les parties.

Toutefois, de graves divergences subsistent en ce qui concerne les mesures propres à atténuer les inconvénients de l'indivision, et qui, dans le texte du Sénat, étaient les suivantes :

— possibilité pour le tribunal d'écarter la demande en partage lorsque les autres indivisaires offrent de fournir sa part au demandeur ;

— octroi d'un droit de préemption aux indivisaires en cas d'aliénation d'une quote-part indivise ;

— possibilité pour les indivisaires de faire échec à la demande en partage du créancier de l'un d'eux en lui remboursant sa créance, la part dans l'indivision de chacun de ceux qui ont participé à ce remboursement étant augmentée d'autant.

Seule cette dernière possibilité a été acceptée par l'Assemblée Nationale, la première ayant été purement et simplement écartée, et la seconde privée partiellement de sa portée par la suppression du droit pour les indivisaires de demander la révision du prix de la quote-part mise en vente, ce qui laisse place à des risques de fraude.

Votre commission n'a pas cru, sur des problèmes aussi essentiels, devoir renoncer à des dispositions qui paraissent correspondre aux nécessités de la pratique.

Aussi vous propose-t-elle d'en revenir à la position initiale du Sénat, tout en tenant compte, dans de nouvelles rédactions, des arguments présentés à l'Assemblée Nationale, dont certains lui ont paru dignes d'intérêt.

En revanche, elle vous propose, en ce qui concerne les autres dispositions encore en navette, de les adopter, à l'exception de deux articles, dans la rédaction retenue par l'Assemblée Nationale.

Votre commission souhaite, enfin, que le Gouvernement prenne toutes dispositions utiles pour que ce texte, à l'étude depuis plus de six ans et impatientement attendu par les praticiens, soit définitivement adopté et promulgué au cours de la présente session.

## EXAMEN DES ARTICLES

### *Article premier-1.*

#### Art. 815 du Code civil.

Cet article, qui reprend la règle traditionnelle selon laquelle « nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué... » avait été complété par le Sénat par une disposition aux termes de laquelle le tribunal, saisi d'une demande en partage, peut ne pas ordonner celui-ci en attribuant sa part au demandeur soit en nature, si elle est aisément séparable du reste des biens indivis, soit en argent, dans le cas contraire.

L'Assemblée Nationale a cru devoir écarter cette disposition, pour divers motifs dont aucun ne semble déterminant, mais qui, pour certains d'entre eux au moins, ont conduit à proposer une rédaction un peu plus restrictive que la précédente.

On ne saurait, à l'évidence, prendre en considération le premier argument de principe avancé par M. Foyer, rapporteur de l'Assemblée Nationale, et selon lequel ce serait une « conception... discutable » de considérer « que le maintien de l'indivision est une solution préférable au partage ».

Il va de soi, en effet, que si le partage est nécessaire dans certaines hypothèses, il peut au contraire entraîner dans d'autres des conséquences dramatiques pour la famille lorsqu'il aboutit au démembrement de ses biens, ou, pire encore, à leur aliénation définitive.

Un second argument de principe, tenant au maintien de l'égalité en nature entre les héritiers, semble d'autant moins pouvoir être retenu que l'éminent président et rapporteur de la Commission des Lois de l'Assemblée Nationale en a lui-même fait la critique, à l'occasion d'un autre article du texte, en des termes particulièrement catégoriques : « ...le droit à la réserve en nature », écrit M. Foyer, « a déjà subi dans notre droit de graves entorses et même des amputations plus importantes, tant par le jeu des attributions préférentielles que par la généralisation de

la réduction en valeur des libéralités faites à des successibles. Le droit à la réserve en nature est une antiquité juridique dont la vie s'est peu à peu retirée ».

On ne saurait davantage s'attarder à un troisième argument, selon lequel le remboursement de sa part à l'un des indivisaires se heurterait à des « difficultés majeures qui tiennent à la détermination de la consistance des lots ».

Tous les praticiens du droit savent bien que, dans la vie courante, il est très fréquent qu'une telle opération s'effectue à l'amiable, sans poser de problèmes insurmontables à ceux qui ont mission de la mettre en œuvre.

Il n'est, au surplus, pas indifférent de noter que l'Assemblée Nationale, dans d'autres parties du texte, n'a pas hésité à prévoir elle-même l'évaluation d'une quote-part indivise, sans y voir de difficultés majeures (cf. notamment art. 1873-13 et art. 1873-15).

En revanche, une objection invoquée à l'Assemblée Nationale mérite d'être retenue. Elle a trait au fait que « l'attribution de la part en argent risque de peser lourdement sur les autres indivisaires ». Cela est certain, mais il n'est pas moins évident que ceux-ci, dans la généralité des cas, ne demanderont au tribunal à être autorisés à verser en argent la part de leur coïndivisaire que s'ils en ont les moyens : c'est affaire de bon sens. Toutefois, afin d'éviter toute équivoque, votre commission vous propose d'apporter une précision au texte en vue de mettre le versement à la charge exclusive de ceux qui ont demandé au tribunal de surseoir au partage (les autres indivisaires ayant, bien entendu, la faculté d'y participer s'ils en expriment la volonté).

### *Article premier-2.*

#### Art. 815-3 du Code civil.

Le Sénat avait cru devoir préciser, à l'article 815-3, relatif au mandat général d'administration donné par les indivisaires, que le mandataire disposait des pouvoirs reconnus au gérant de l'indivision conventionnelle par les articles 1873-5 à 1873-9. Cette référence paraissait d'autant plus aller de soi qu'elle figurait déjà dans le texte élaboré par l'Assemblée Nationale, à l'article 815-6, en ce qui concerne les pouvoirs de l'administrateur nommé par décision de justice.

L'Assemblée Nationale a néanmoins, en deuxième lecture, repris son texte initial, motif pris de ce que « cette référence est moins claire qu'il ne le semble : les articles 1873-5 à 1873-9 règlent en effet d'autres questions que celles des pouvoirs du mandataire. Ces articles, au surplus, ont été écrits dans une perspective qui n'est point celle de l'indivision ordinaire ».

Si une telle augmentation est valable pour le mandat conventionnel, on peut légitimement s'étonner qu'elle ne le soit pas pour le mandat judiciaire, et votre commission n'est, de ce fait, guère convaincue du bien-fondé de la position prise par l'Assemblée Nationale.

Toutefois, dans un souci de conciliation, elle ne vous propose pas d'amendement sur ce point, consciente, au surplus, de ce que les indivisaires resteront libres, dans le mandat général ou spécial qu'ils donneront, de définir les pouvoirs ainsi accordés au mandataire.

#### Art. 815-14.

A l'article 815-14, relatif au droit de préemption des coïndivisaires en cas de vente d'une quote-part indivise, l'Assemblée Nationale a supprimé la possibilité accordée au préempteur de faire reviser en justice le prix et les conditions de la cession s'il estime que ceux-ci sont exagérés.

Cette suppression paraît motivée, non par des raisons de principe, mais par la crainte qu'elle ne soit, pour les autres indivisaires, « le moyen de faire traîner l'opération par des procédures », et par les difficultés d'évaluation de la part indivise.

Ainsi que nous l'avons vu précédemment à l'article premier-1, ce dernier argument ne saurait être retenu : la cession de parts indivises (et, par voie de conséquence, leur estimation) est une opération pratiquée couramment, et qui n'a jamais soulevé de difficultés insurmontables pour les praticiens.

En revanche, il n'est pas exclu que la révision du prix puisse parfois donner lieu à des manœuvres dilatoires. Mais des règles de procédure peuvent y remédier : tel est l'objet de la nouvelle rédaction proposée, et qui comporte deux modifications essentielles par rapport à la rédaction initiale du Sénat :

— en premier lieu, la demande en révision n'impliquerait pas nécessairement une expertise, le tribunal ayant la faculté de ne recourir à celle-ci que dans l'hypothèse où le prix et où les conditions

de la cession lui apparaîtraient manifestement exagérés, la volonté de fraude étant alors évidente. Dans les autres cas, la demande serait purement et simplement rejetée, sans perte de temps ;

— en second lieu, comme en matière de statut du fermage, un délai de deux mois serait imparti au préempteur pour le paiement du prix, sous la sanction de la nullité de la préemption et de dommages-intérêts au profit du vendeur.

Ainsi pourrait-il être donné satisfaction à l'Assemblée Nationale, sans pour autant renoncer à l'action en revision, seule garantie du préempteur contre la fraude trop facile consistant à déclarer un prix disproportionné à la valeur réelle du bien vendu.

Rappelons, enfin, qu'une telle faculté de revision du prix, loin d'être une innovation, existe au contraire dans la quasi-totalité des cas où un droit de préemption est reconnu par la législation en vigueur : statut du fermage, S. A. F. E. R., zones d'aménagement différé et zones d'intervention foncière, etc.

#### Art. 815-18.

A l'article 815-18, le Sénat s'était efforcé de résoudre certaines difficultés inhérentes à la juxtaposition de droits indivis en usufruit, en nue-propiété (et, éventuellement, en pleine propriété). La doctrine comme la jurisprudence estiment, dans cette hypothèse, qu'il y a non pas une, mais deux indivisions : l'une en usufruit, l'autre en nue-propiété, l'indivisaire en pleine propriété faisant partie des deux.

De ce fait, on peut craindre que soient prises à l'occasion des biens indivis, notamment en application des articles 815-2 à 815-3, deux séries de mesures, les unes concernant l'usufruit, les autres la nue-propiété, ce qui ne peut qu'alourdir le fonctionnement de l'ensemble, sans préjudice des contradictions qu'il n'est pas interdit d'envisager.

Aussi le Sénat estimait-il préférable d'appliquer cumulative-ment les mêmes mesures aux deux indivisions : celle en usufruit et celle en nue-propiété.

L'Assemblée Nationale, redoutant qu'il n'en résulte d'autres problèmes, a préféré s'en tenir à la conception traditionnelle.

Dans un souci de conciliation, votre commission ne vous propose pas d'amendement sur ce point.

### *Article premier-12.*

#### Art. 1873-13 du Code civil.

L'Assemblée Nationale, en première lecture, avait prévu, en matière d'indivision conventionnelle la faculté pour les indivisaires de convenir qu'au décès de l'un d'eux chacun des survivants pourrait acquérir la quote-part du défunt ou que le conjoint survivant ou tout autre héritier désigné pourrait se la faire attribuer d'après sa valeur au jour où cette faculté serait exercée.

Le Sénat avait écarté cette possibilité en présence d'héritiers réservataires, craignant les drames familiaux et les conflits de générations qu'elle ne manquera pas de faciliter.

L'Assemblée Nationale ayant cru devoir revenir à son texte initial, votre commission vous propose le retour au texte du Sénat, en le complétant par une disposition destinée à éviter toute contradiction entre ce texte et les dispositions des articles 832 à 832-3 du Code civil relatives à l'attribution préférentielle, lorsque l'héritier évincé aurait pu exciper de ces articles pour bénéficier de l'attribution préférentielle.

Une simple convention ne saurait, en effet, priver un héritier d'un avantage qu'il tient de la loi, ce qui est le cas en matière d'attribution préférentielle, notamment lorsque celle-ci est de plein droit en application de l'article 832-1, c'est-à-dire pour la plupart des exploitations familiales agricoles. Il serait, au demeurant, humainement inéquitable et socialement absurde de mettre obstacle à l'attribution d'une exploitation à celui qui la met en valeur alors même que les pouvoirs publics s'efforcent, à grands frais, de freiner l'exode rural en favorisant l'installation des jeunes agriculteurs.

C'est pourquoi, afin d'éviter toute équivoque, votre commission vous propose d'adopter une disposition excluant toute application de l'article 1873-13 à l'encontre d'un héritier excipant de l'attribution préférentielle.



*Article premier-14.*

Art. 1875-18 du Code civil.

Aux termes de l'article 1875-18, relatif aux conventions entre nu-proprétaires et usufruitiers, toute dépense excédant les obligations de l'usufruitier ne l'engage qu'avec son consentement.

Cette disposition peut donner lieu à deux interprétations :

— ou bien elle signifie que la convention doit, par une clause expresse, prévoir le consentement de l'usufruitier à toute dépense nécessaire à l'administration des biens indivis, même si cette dépense excède ses obligations ;

— ou bien elle signifie que, pour chaque dépense, le consentement exprès de l'usufruitier est requis.

Il est bien évident que, si cette seconde interprétation devait être retenue, les conventions entre nu-proprétaires et usufruitiers ne présenteraient plus guère d'intérêt pratique : comment pourrait-on administrer valablement un bien sans pouvoir utiliser au moins une partie de ses revenus à son entretien normal ?

Aussi le Sénat avait-il cru devoir assortir cette disposition de la possibilité d'une clause contraire.

L'Assemblée Nationale a supprimé cette adjonction, en estimant que cette précision « inutile » est une « redondance ».

Votre commission croit cependant, pour éviter toute ambiguïté, nécessaire de compléter l'alinéa par une phrase exprimant sans équivoque ce qui semble être le point de vue commun des deux Assemblées, à savoir que l'accord de l'usufruitier peut être donné, soit dans la convention elle-même, soit par un acte distinct.

*Article 8.*

Art. 883 du Code civil.

A l'article 883 du Code civil, relatif à l'effet déclaratif du partage, l'Assemblée Nationale et le Sénat sont tombés d'accord pour remettre en cause une ancienne jurisprudence, n'appliquant l'effet déclaratif qu'aux actes faisant totalement cesser l'indivision, et pour étendre au contraire cet effet déclaratif à tous les actes la faisant cesser en tout ou en partie.

Seul restait posé le problème des actes qu'il paraît nécessaire d'exclure de cet effet déclaratif. Selon le dernier texte voté par l'Assemblée Nationale, il s'agit de ceux accomplis au cours de l'indivision soit en vertu d'un mandat de tous les indivisaires, soit en vertu d'une décision judiciaire. Votre commission ne peut que se rallier à cette formule parfaitement explicite.

\*  
\* \*

Sous le bénéfice de ces observations, et sous réserve des amendements ci-après, votre commission vous demande d'adopter la présente proposition de loi, modifiée en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale.

## TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat  
en deuxième lecture.

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.

Propositions de la commission.

Article premier-1 (*nouveau*).

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-1.

Alinéa sans modification.

Art. 815. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Article premier-1.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« 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 ceux des indivisaires qui ont concouru à la demande, sans préjudice de la possibilité pour les autres indivisaires d'y participer s'ils en expriment la volonté. La part de chacun dans l'indivision est augmentée en proportion de son versement.

Texte adopté par le Sénat  
en deuxième lecture.

Article premier-2.

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

« 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, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. »

« 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

Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.

Article premier-2.

Alinéa sans modification.

« Art. 815-3. — Les actes d'administration...

... un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.

Alinéa sans modification.

« Art. 815-14. — L'indivisaire...

la cession projetée, ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Propositions de la commission.

Article premier-2.

Art. 815-3. — Sans modification.

Art. 815-14. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Si un indivisaire estime que le prix ou les conditions ainsi notifiés sont manifestement exagérés, il peut,

**Texte adopté par le Sénat**

**en deuxième lecture.**

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. 815-18 (nouveau). — Lorsque plusieurs personnes détiennent sur le même bien ou le même ensemble de biens des droits indivis en nue-propiété ou en usufruit, les dispositions de la présente section s'appliquent cumulativement à l'indivision existant entre les nus-propiétaires 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-propiétaires et usufruitiers. Mais les usufruitiers ne peuvent acquérir une part en nue-propiété que si les nus-

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« Art. 815-18. — Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

« Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propiétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propiété que si aucun nu-

**Propositions de la commission.**

dans le même délai, saisir le tribunal de grande instance qui, s'il juge cette contestation fondée, fixe, après expertise, le prix et les conditions auxquels le droit de préemption doit s'exercer.

« En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur, ou, dans le cas prévu à l'alinéa précédent, à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur. »

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Art. 815-18. — Sans modification.

**Texte adopté par le Sénat  
en deuxième lecture.**

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. »

Article premier-12.

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

« 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. »

Article premier-14.

Au titre IV 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 :

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

*propriétaire ne s'en porte acquéreur ; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »*

Article premier-12.

Alinéa sans modification.

« Art. 1873-13. — Les indivisaires peuvent convenir qu'au décès de l'un d'eux chacun des survivants...

... sera exercée.

Alinéa sans modification.

Article premier-14.

Alinéa sans modification.

**Propositions de la commission.**

Article premier-12.

Alinéa sans modification.

« 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...

... sera exercée.

Alinéa sans modification.

« Les dispositions du présent article ne peuvent préjudicier à l'application des dispositions des articles 832 à 832-3. »

Article premier-14.

Alinéa sans modification.

**Texte adopté par le Sénat  
en deuxième lecture.**

« 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. 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. »

**Texte adopté  
par l'Assemblée Nationale  
en deuxième lecture.**

Art. 1873-18. — Alinéa sans modification.

« Toute dépense excédant les obligations de l'usufruitier...

... consentement.

Alinéa sans modification.

Art. 7.

Alinéa sans modification.

Art. 883. — Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

« *Toutefois, les actes valablement accomplis soit en vertu d'un mandat des coïndivisaires, soit en vertu d'une autorisation judiciaire, conservent leurs effets quelle que soit, lors du partage, l'attribution des biens qui en ont fait l'objet.* »

**Propositions de la commission.**

Art. 1873-18. — Alinéa sans modification.

« Toute dépense excédant les obligations de l'usufruitier...

... consentement. *Celui-ci peut être donné, soit dans la convention elle-même, soit par un acte ultérieur.*

Alinéa sans modification.

Art. 7.

Sans modification.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LA COMMISSION

### Article premier - 1.

(Art. 815 du Code civil.)

**Amendement :** Compléter *in fine* cet article par les dispositions suivantes :

« 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 ceux des indivisaires qui ont concouru à la demande, sans préjudice de la possibilité pour les autres indivisaires d'y participer s'ils en expriment la volonté. La part de chacun dans l'indivision est augmentée en proportion de son versement. »

### Article premier - 2.

(Art. 815-14 du Code civil.)

**Amendement :** Insérer dans cet article, après le deuxième alinéa, les dispositions ci-après :

« Si un indivisaire estime que le prix ou les conditions ainsi notifiés sont manifestement exagérés, il peut, dans le même délai, saisir le tribunal de grande instance qui, s'il juge cette contestation fondée, fixe, après expertise, le prix et les conditions auxquels le droit de préemption doit s'exercer.

« En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur, ou, dans le cas prévu à l'alinéa précédent, à compter de la date à laquelle la décision sera passée en force de chose jugée. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur. »

### Article premier - 12.

(Art. 1873-13 du Code civil.)

**Amendement :** Rédiger comme suit le début de cet article :

« Art. 1873-13. — Les indivisaires peuvent convenir qu'au décès de l'un d'eux et en l'absence d'héritier réservataire de celui-ci, chacun...

(Le reste de l'alinéa sans changement.)



**Amendement :** Compléter *in fine* cet article par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article ne peuvent préjudicier à l'application des dispositions des articles 832 à 832-3. »

Article premier - 14.

(Art. 1873-18 du Code civil.)

**Amendement :** Compléter *in fine* le deuxième alinéa de cet article par les dispositions suivantes :

« Celui-ci peut-être donné, soit dans la convention elle-même, soit par un acte ultérieur. »