

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

Annexe au procès-verbal de la séance du 1^{er} décembre 1976.

RAPPORT (1)

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE (2) CHARGÉE DE PROPOSER UN
TEXTE SUR LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DE LA PROPO-
SITION DE LOI *relative à l'organisation de l'indivision*.

Par M. Jean GEOFFROY,

Sénateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée Nationale par M. Foyer, *député*, sous le numéro 2658.

(2) Cette commission est composée de MM. Gerbet, *député, président*; Jozeau-Marigné, *sénateur, vice-président*; Foyer, *député*, Geoffroy, *sénateur, rapporteurs*.

Membres titulaires: MM. Piot, Inchauspé, Charles Bignon, Richomme, Bouvard, *députés*; MM. Dailly, Estève, de Hauteclocque, Nuninger, Tailhades, *sénateurs*.

Membres suppléants: MM. Baudouin, Authier, Magaud, Sauvaigo, Massot, Limouzy, Donnez, *députés*; MM. Ballayer, Champeix, Guillard, Marson, Peyou, Thyraud, Virapoullé, *sénateurs*.

Voir les numéros :

Sénat: 1^{re} lecture, 23 (1968-1969), 239, 284 (1969-1970) et in-8° 8 (1970-1971).

2^e lecture, 329 (1974-1975), 14 et in-8° 9 (1975-1976).

3^e lecture, 303 (1975-1976) et 29 (1976-1977).

Assemblée Nationale: 1^{re} lecture (4^e législ.), 1404.

(5^e législ.), 262, 1604 et in-8° 284.

2^e lecture, 1926, 2252 et in-8° 480.

MESDAMES, MESSIEURS,

La Commission mixte paritaire chargée, conformément à l'article 45 de la Constitution, de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion de la proposition de loi relative à l'organisation de l'indivision, s'est réunie au Palais-Bourbon le mercredi 1^{er} décembre 1976, sous la présidence de M. Estève, sénateur, doyen d'âge.

Procédant tout d'abord à la nomination de son bureau, elle a désigné M. Gerbet, député, en qualité de Président, M. Jozeau-Marigné, sénateur, comme vice-président et MM. Foyer, député, et Geoffroy, sénateur, en qualité de rapporteurs.

*
**

Sept articles du Code civil restaient en discussion entre les deux Assemblées, quatre d'entre eux concernant le régime de l'indivision primaire, les trois autres celui de l'indivision conventionnelle. Compte tenu notamment du fait que la Commission mixte a été amenée dans certains cas à adopter des dispositions qui ne figuraient dans aucun des textes votés par les deux Assemblées en deuxième lecture, il convient d'exposer, au moins brièvement, la portée des dispositions qu'elle propose.

*
**

S'agissant tout d'abord du *régime de l'indivision primaire*, si le texte voté par l'Assemblée Nationale en deuxième lecture a pu être sans difficulté retenu pour les articles 815-3 et 815-18 du Code civil, la Commission a décidé, à l'initiative du Rapporteur du Sénat, d'adopter pour les articles 815 et 815-14 certaines dispositions nouvelles.

— *Article 815 du Code civil* (article premier-1 de la proposition de loi).

Cet article reprend la règle traditionnelle selon laquelle le partage peut toujours être provoqué, mais sous la réserve de dérogations qui peuvent résulter soit de la convention, soit d'une décision judiciaire (sursis au partage pour deux années au plus si celui-ci risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis).

Satisfaisant à la demande du Rapporteur du Sénat, la Commission mixte paritaire a repris dans un troisième alinéa la disposition donnant en outre au tribunal saisi d'une demande en partage

la possibilité de ne pas ordonner celui-ci en attribuant au demandeur sa part soit en nature, si elle est séparable du reste des biens indivis, soit en argent, dans le cas contraire. Après qu'a été rappelé l'importance des atteintes déjà portées à la règle de l'égalité du partage en nature — et notamment de celle qui résulte du nouvel article 1873-13 vis-à-vis des héritiers —, il est apparu qu'une telle disposition pouvait notamment présenter l'avantage d'éviter le recours à la solution extrême, et souvent regrettable, que constitue la vente aux enchères de biens de famille.

Toutefois, faisant droit aux observations de M. Foyer, qui avait exprimé la crainte que l'attribution de la part en argent ne pèse trop lourdement sur les autres indivisaires et ne les contraigne finalement au partage, la Commission a modifié la rédaction initialement donnée à cette disposition par le Sénat, en vue d'y introduire la précision suivante : dans le cas où l'indivisaire ayant demandé le partage sera désintéressé par un versement en argent, ce versement incombera à ceux qui ont demandé au tribunal de surseoir audit partage, les autres indivisaires n'y participant que s'ils en expriment la volonté.

— *Article 815-3* du Code civil (article premier-2 de la proposition de loi).

La Commission mixte paritaire a adopté l'article 815-3 relatif aux pouvoirs du mandataire en matière de gestion des biens indivis dans le texte de l'Assemblée Nationale, qui reprend les règles ordinaires du mandat : le mandat général n'habilite qu'à passer les actes d'administration ; un mandat spécial est nécessaire pour les actes de disposition.

— *Article 815-14* du Code civil (article premier-2 de la proposition de loi).

Cet article substitue à l'ancien retrait successoral un droit de préemption au profit des coïndivisaires en cas de cession par l'un d'eux de toute ou partie de ses droits dans les biens indivis.

Pour le premier alinéa de cet article, la Commission mixte paritaire a retenu la rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale, qui précise que la notification de la cession projetée doit mentionner l'identité du tiers se proposant d'acquérir.

L'une des questions les plus importantes soumises à la Commission mixte était de savoir si, comme le prévoyait une disposition adoptée par le Sénat, il convenait d'ouvrir à l'indivisaire préempteur une action en justice pour demander la révision du prix et des conditions de la cession projetée lorsque ceux-ci lui apparaissent exagérés. En ce sens, M. Geoffroy a fait observer que la faculté de demander la révision du prix existait dans les autres cas où un droit

de préemption est déjà reconnu, et notamment en matière de fermage. En sens contraire, M. Foyer a fait valoir que l'exercice du droit de préemption dans le cadre de l'indivision n'avait ni le même caractère, ni exactement la même portée : en matière de fermage, il s'agit d'assurer le maintien en place du fermier, auquel un prix dissuasif peut en effet faire échec ; en revanche, l'indivisaire qui veut céder ses droits obéit généralement à un besoin financier, et s'il n'est pas rempli de ses droits, il n'aura alors d'autre choix que de rester dans l'indivision ou de provoquer le partage. Aussi apparaîtrait-il inutilement rigoureux d'ouvrir une action en révision du prix laquelle serait de nature à alourdir les procédures et à rendre pratiquement impossible la cession. Tel a été, en définitive, le point de vue de la Commission mixte paritaire.

En revanche, elle a adopté, après le deuxième alinéa de cet article, un nouvel alinéa proposé par le Rapporteur du Sénat et dont les dispositions sont également inspirées du statut du fermage : afin d'éviter toute manœuvre dilatoire, le préempteur devra payer le prix dans un délai de deux mois à compter de la date de son acquiescement à l'achat, sous la sanction de la nullité de la préemption et de dommages-intérêts au profit du vendeur.

— *Article 815-18* du Code civil (article premier-2 de la proposition de loi).

La Commission mixte paritaire s'est ralliée à la rédaction de cet article telle qu'adoptée par l'Assemblée Nationale. Il s'agit de résoudre le délicat problème inhérent à la juxtaposition de droits d'usufruit et de nue-propriété sur les mêmes biens indivis ; la disposition proposée consacre la théorie doctrinale et jurisprudentielle qui distingue, dans cette hypothèse au demeurant fréquente en matière successorale, deux indivisions : l'une en usufruit, l'autre en nue-propriété, l'indivisaire en pleine propriété faisant partie des deux.



S'agissant du régime de l'indivision conventionnelle, trois dispositions restaient en discussion entre les deux Assemblées.

— *Article 1873-13* du Code civil (article premier-12 de la proposition de loi).

Cet article permet aux indivisaires de convenir qu'au décès de l'un d'eux, les autres pourront acquérir sa quote-part, ou encore que le conjoint ou un héritier désigné pourra se la faire attribuer.

Selon la thèse du Sénat, il eût été préférable, pour respecter le principe du droit à la réserve en nature, mais surtout en vue d'éviter les drames familiaux et les conflits de génération, d'interdire les

clauses d'attribution de la quote-part d'un indivisaire défunt lorsque ce dernier laisse des héritiers réservataires.

Si la Commission mixte n'a finalement pas retenu cette thèse, devant les objections du Rapporteur de l'Assemblée Nationale, elle a cependant, à l'initiative du Rapporteur du Sénat, complété le texte de l'article 1873-13 dans la rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale, par une disposition destinée à préserver, en tout état de cause, les droits de l'attributaire préférentiel, que des clauses conventionnelles ne sauraient priver d'un avantage qu'il tient de la loi.

— *Article 1873-18 du Code civil* (article premier-14 de la proposition de loi).

Cet article règle les droits respectifs des usufruitiers et nuspropriétaires réunis dans une convention d'indivision. Afin de lever toute ambiguïté quant aux conditions dans lesquelles l'usufruitier peut consentir aux dépenses excédant ses obligations, la Commission mixte a fait droit à l'observation du Rapporteur du Sénat qui a exprimé la crainte que, dans la rédaction adoptée par l'Assemblée Nationale, un consentement exprès de l'usufruitier ne soit requis pour chaque dépense, ce qui aboutirait à priver une telle convention de son intérêt pratique. Selon le texte qu'elle a adopté, le consentement de l'usufruitier à une dépense excédant ses obligations pourra être donné aussi bien dans la convention d'indivision elle-même que par un acte ultérieur.

— *Article 883 du Code civil* (article 7 de la proposition de loi).

A cet article, relatif à l'effet déclaratif du partage, les deux Assemblées s'étaient accordées pour remettre en cause une ancienne jurisprudence n'appliquant l'effet déclaratif qu'aux actes faisant totalement cesser l'indivision, et pour étendre par conséquent cet effet déclaratif à tous les actes la faisant cesser même partiellement.

Seul restait posé le problème des actes qu'il paraît nécessaire d'exclure de l'effet déclaratif du partage. La Commission mixte a décidé de retenir le texte adopté par l'Assemblée Nationale, qui exclut de façon générale les actes valablement accomplis au cours de l'indivision soit en vertu d'un mandat des coïndivisaires, soit en vertu d'une autorisation judiciaire.

**

A l'unanimité, la Commission mixte paritaire a adopté le texte reproduit après le tableau comparatif qui suit.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture

Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture

Texte élaboré
par la Commission mixte paritaire

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-1.

(Alinéa sans modification.)

« Art. 815. — *(Alinéa sans modification.)*

(Alinéa sans modification.)

Alinéa supprimé.

Article premier-1.

(Alinéa sans modification.)

« Art. 815. — *(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 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

Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture

Article premier-2.

(Alinéa sans modification.)

« Art. 815-3. — ...

... 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. — ...

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

(Alinéa sans modification.)

Alinéa supprimé.

Texte élaboré
par la Commission mixte paritaire

Article premier-2.

(Alinéa sans modification.)

« Art. 815-3. — Texte de l'Assemblée Nationale. »

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

(Alinéa sans modification.)

Maintien de la suppression.

Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture

Texte adopté par l'Assemblée Nationale
en deuxième lecture

Texte élaboré
par la Commission mixte paritaire

qui refuse le prix ou les conditions fixés
par le tribunal.

« 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 ré-
ponse au vendeur. Passé ce délai, sa décl-
ration de préemption est nulle de plein
droit, quinze jours après une mise en de-
meure restée sans effet, et sans préjudice
des dommages-intérêts qui peuvent lui être
demandés par le vendeur. »

« 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.

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

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

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

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

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

« Art. 815-18. — Texte de l'Assemblée
Nationale. »

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

« Les notifications prévues par les arti-
cles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être
adressées à tout nu-propriétaire et à tout
usufruitier. Mais un usufruitier ne peut
acquérir une part en nue-propriété que si
aucun nu-propriétaire ne s'en porte acqué-
reur ; un nu-propriétaire ne peut acquérir
une part en usufruit que si aucun usufrui-
tier ne s'en porte acquéreur. »

Article premier-12.

Article premier-12.

Article premier-12.

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

(Alinéa sans modification.)

(Alinéa sans modification.)

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

« 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 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. 1873-18. — Lorsque la convention passée entre usufruitiers et nus-propriétaires 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

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

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

(Alinéa sans modification.)

Article premier-14.

(Alinéa sans modification.)

« Art. 1873-18. — (Alinéa sans modification.)

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

(Alinéa sans modification.)

**Texte élaboré
par la Commission mixte paritaire**

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

(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.)

« Art. 1873-18. — (Alinéa sans modification.)

« 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 *donné dans la convention elle-même ou par un acte ultérieur.* »

(Alinéa sans modification.)

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

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

**Texte élaboré
par la Commission mixte paritaire**

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 succes-
sion.

« 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'indi-
vision en tout ou partie, à l'égard de
certains biens ou de certains héritiers seule-
ment.

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

Art. 7.

(Alinéa sans modification.)

« Art. 883. — *(Alinéa sans modification.)*

(Alinéa sans modification.)

« Toutefois, les actes valablement accom-
plis soit en vertu d'un mandat des coïndi-
visaires, 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. »

Art. 7.

Texte de l'Assemblée Nationale.

**TEXTE ÉLABORÉ
PAR LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE**

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 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.

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. 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.

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

« 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.

« 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. 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.

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

.....

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 deux 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.

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

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. 1873-18. — 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.

« 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 donné dans la convention elle-même ou par un acte ultérieur.

« 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.

« 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. »