

Vente d'un immeuble indivis : quand la porte est fermée... passez par la fenêtre !

Par M^e Christophe Lachat, avocat au Barreau de Grenoble



De nombreuses indivisions immobilières sont bloquées en raison d'un désaccord sur la vente du bien. Dans un arrêt récent de 2013, la Cour de cassation a admis le recours à une procédure d'urgence particulière, permettant de contourner les procédures traditionnelles souvent trop longues et inadaptées. Quelques rappels s'imposent :

Quelques rappels

Qu'est-ce qu'une indivision ?

L'indivision correspond à l'état d'un bien appartenant concurremment à plusieurs personnes ayant des droits de même nature. Une telle situation résulte en pratique, d'un divorce, d'un décès, ou encore, de la convention des parties (par exemple, entre deux concubins).

Quelles sont les règles de majorité pour procéder à la vente d'un bien immobilier indivis ? Le droit de propriété étant garanti par la Constitution, c'est donc tout naturellement les règles de l'unanimité qui s'imposent. L'indivision n'est donc pas une démocratie !

Quels sont les recours en cas de blocage ?

Trois procédures sont traditionnellement utilisées.

Le partage judiciaire

Tout indivisaire peut saisir le tribunal pour voir ordonner le partage. Dans la mesure du possible, on va privilégier un partage en nature avec tirage au sort de lots. Mais dans la plupart des cas, un tel partage en nature est impossible et le tribunal ordonne la vente aux enchères publiques dite vente sur licitation.

L'habilitation judiciaire

L'article 815-5 permet à un indivisaire d'être autorisé par le tribunal à signer seul l'acte de vente lorsque le refus de l'autre co-indivisaire met l'indivision en péril. Ce texte est utilisé lorsque des héritiers doivent acquitter des droits de succession ou encore d'importants frais liés au bien immobilier, tels que des charges de copropriété. Compte tenu de l'atteinte au droit de propriété, la notion de péril est appréciée strictement par les juges du fond. Ainsi, il ne suffit pas que l'opération envisagée soit avantageuse (cour d'appel de Paris, 25/01/1983). À noter cependant, que le texte ne pose pas l'urgence comme condition (Cass, 12/07/2001). Cette procédure spécifique doit être mise en œuvre selon la procédure de droit commun et non dans le cadre de la procédure spécifique du président du tribunal de grande

instance statuant en la forme des référés (Cass, 15/02/2012).

L'assouplissement de la règle de l'unanimité : la majorité des deux tiers

La loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du Droit et d'allègement des procédures, a institué un nouvel article 815-5-1 du Code civil permettant aux indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, d'être autorisés par le tribunal à procéder à la vente du bien immobilier indivis. Le recours au tribunal doit être précédé par une déclaration devant notaire, signifiée aux autres indivisaires, qui disposent d'un délai de trois mois pour prendre position. À l'issue de ce délai, le notaire dresse procès-verbal et le tribunal peut être saisi pour autoriser la vente du bien indivis « si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires ». Ce texte a nourri de nombreux espoirs chez les professionnels et une forte croyance chez les justiciables qui ont pu croire, à tort, que désormais, l'unanimité n'était plus la règle. Ces espoirs et ces attentes ont néanmoins été déçus puisque le texte prévoit tout d'abord le recours à une procédure lourde devant le notaire, puis le tribunal mais surtout, au final, une vente aux enchères.

Des procédures non adaptées

L'ensemble de ces procédures apparaissent non adaptées aux justiciables désireux de sortir d'une situation de blocage. Leur durée est d'environ deux ans pour un jugement de première instance avec possibilité d'un appel. Sans compter le temps d'établissement et les frais relatifs au cahier des charges de la vente aux enchères. Et surtout, de l'inconnu quant au prix résultant des enchères. Certes, il est possible d'accélérer le processus judiciaire en sollicitant du juge l'autorisation de procéder par la voie de l'assignation à jour fixe. Mais une telle autorisation n'est accordée que très rarement et uniquement à la condition d'une urgence avérée.

Le recours à l'article 815-6 du Code civil

« Le président du tribunal de grande instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun. »

- Ce texte fait référence à une procédure particulièrement rapide puisque celle-ci se déroule en la forme des référés. C'est donc une procédure d'urgence permettant d'obtenir un jugement en quelques semaines.

- Mieux, la décision ainsi obtenue a autorité de chose jugée sur le fond, ce qui n'est pas le cas d'une simple ordonnance de référé.

- La Cour de cassation avait déjà validé la possibilité de recourir à l'article 815-6 pour qu'il soit ordonné la vente d'actions aux fins de payer les frais de partage (Cass, 16/02/1998, n° 86-16-489).

- La Cour de cassation a franchi un nouveau pas dans un arrêt du 4 décembre 2013, autorisant cette fois un indivisaire à signer seul un acte de vente d'un bien immobilier (arrêt Cass 04/12/2013, n° 12/20158). La Cour rejette le pourvoi au motif que le président du tribunal peut autoriser une telle vente, du moment que les deux conditions du texte sont réunies, à savoir, une urgence et l'existence d'un intérêt commun.



Les conditions d'application de l'article 815-6 :

- l'urgence : l'urgence est suffisamment caractérisée dans des hypothèses où le bien est inoccupé, qu'il se dégrade, qu'il génère d'importants frais, et que l'indivision est elle-même redevable de différents passifs dont des droits de succession qu'il est impossible d'acquitter faute de trésorerie.

- la notion d'intérêt commun : lorsqu'aucun des indivisaires ne souhaite se faire attribuer le bien immobilier dans le cadre d'un partage, que celui-ci est inoccupé, que seule la vente permettra d'éviter que ne perdure une situation d'indivision génératrice de frais, mais surtout, qu'à défaut d'accord, le bien risque d'être vendu aux enchères à un prix indéterminé à l'issue d'une procédure de plusieurs années, il est nécessairement de l'intérêt commun des indivisaires de procéder à la vente du bien. Cela nécessite bien entendu, de présenter au juge une expertise permettant de déterminer le prix minimum auquel la vente peut être autorisée.

La jurisprudence du tribunal de grande instance de Grenoble

La juridiction de Grenoble a d'ores

et déjà eu l'occasion d'appliquer les dispositions de l'article 815-6 dans le cadre d'une ordonnance de référé en date du 13 janvier 2016 : « Il est suffisamment établi par le fait que l'appartement dont il est question est inoccupé depuis 2012 et que le montant des charges de copropriété impayées s'élève à 6 036 euros, qu'il est urgent et conforme à l'intérêt commun au sens de l'article 815-6 du Code civil, que la vente de ce bien immobilier soit autorisée. Cette vente interviendra à un prix qui ne saurait être inférieur à 110 000 euros au vu de l'attestation de valeur établie le 20 février 2013 par l'agence immobilière ».

En pratique, une telle décision permettra à un ou plusieurs indivisaires de signer seuls un acte de vente de gré à gré, au lieu et place du ou des indivisaires récalcitrants.

Il importe dès lors, à chacun des intervenants à l'œuvre de justice (avocats et juges) de s'emparer de ces dispositions au bénéfice des justiciables qui sont bien souvent dissuadés par un monde judiciaire qu'ils jugent trop lent et trop complexe.