Image not found or type unknown

L’action en nullité de la cession de droits indivis et la prescription

publié le **24/03/2014**, vu **16661 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

L’action en nullité d’une cession de droits indivis sans respect des conditions de forme, se prescrit par cinq ans, à compter du jour où le coïndivisaire du vendeur a eu connaissance de la vente. C’est ce que la 1 ere Civ, 5 mars 2014 pourvoi N° 12-28.348 a rappelle. L’arrêt se penche aussi sur une autre prescription acquisitive : celle de la propriété de la moitié indivise Il censure les juges du fond qui se sont fondés sur la simple bonne foi dans l’acquisition pour statuer, sans répondre à l’analyse de la notion de possession non équivoque, à titre de propriétaire, utile pour prescrire le droit de propriété.

I-Analyse de 1 ere Civ, 5 mars 2014 pourvoi N° 12-28.348

1. **Cession de droits indivis : rappel textuel et jurisprudentiel**

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 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 828 est applicable.

Article 815-15 du code civil

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 un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou

auprès du notaire.

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

L'indivisaire qui a notifié aux autres indivisaires son intention de céder ses droits indivis à un tiers peut renoncer à son projet malgré la manifestation de volonté d'un indivisaire d'exercer son droit de préemption

1ere Civ, 5 juin 1984, *pourvoi N° 83-10.660*, Canese c/ Mlle Canese)

A défaut de disposition le précisant dans l'article 815-14 du Code civil, qui a seulement pour but d'éviter l'intrusion d'un tiers étranger à l'indivision, la notification faite au titulaire du droit de préemption de l'intention de céder les droits indivis ne vaut pas offre de vente"

1ere Civ,9 février 2011, pourvoi N° 10-10.759,

En effet, la notification, faite par un indivisaire au titulaire du droit de préemption, de l'intention de céder des droits indivis ne vaut pas offre de vente. Dès lors, l'indivisaire qui exerce son droit de préemption ne peut s'appuyer sur l'existence d'un échange de consentements pour soutenir qu'un contrat de vente se serait formé dès la déclaration de préemption.

2. **La prescription**

1°) en matiere de cession de droits indivis

Article 815-16 du code civil

Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15.L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers.

Pour l’arrêt :

l’action en nullité d’une cession de droits indivis opérée au mépris des dispositions de l’article 815 14 du code civil, se prescrit par cinq ans, aux termes de l’article 815 16 du même code ; que cette prescription court à compter du jour où le coïndivisaire du vendeur a eu connaissance de la vente ; qu’ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que la vente était opposable aux tiers du fait de sa publication le 22 octobre 1984, ce dont il s’induit que les coïndivisaires auxquels le projet de cession n’avait pas été régulièrement notifié étaient réputés en avoir eu connaissance à cette date, c’est sans encourir la critique du moyen que la cour d’appel a décidé que l’action en nullité exercée par M. François X..., par assignation du 3 octobre 2008, était prescrite ; que le moyen ne peut donc être accueilli ;

2°) en matiere de propriété : l’usucapion

Pour pouvoir prescrire il faut une possession dite utile c’est-à-direcontinue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, à titre de propriétaire",

Le délai de droit commun est de 30 ans selon l'article 2272 du Code civil.

Cependant "celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans (art 2265 du code civil)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Elle consiste en la croyance de l'acquereur, au moment de l'acquisition de tenir la chose du véritable propriétaire.

Vu l’article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour décider que les consorts Y... ont acquis par prescription la propriété de la moitié indivise des biens litigieux, l’arrêt retient que François Y... a acquis de bonne foi les droits indivis, que la vente que lui a consentie Barbe A... constitue un juste titre et qu’ils justifient par la production d’attestations, de factures d’électricité, d’entretien ou de réfection de la maison, ainsi que d’avis d’imposition, qu’ils se sont comportés en propriétaire de celle ci depuis 1984 ;

Qu’en se déterminant ainsi sans répondre aux conclusions par lesquelles M. François X... faisait valoir que la maison avait été occupée par la famille Y... de tout temps, y compris du vivant des parents, et que postérieurement rien ne permettait de distinguer leur comportement en qualité de propriétaire ou en qualité de simples occupants, ce qui est exclusif d’une **possession non équivoque, à titre de propriétaire, utile pour prescrire le droit de propriété**, la cour d’appel n’a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

II- Présentation de 1 ere Civ, 5 mars 2014 pourvoi N° 12-28.348

Cassation partielle

Attendu, selon l’arrêt attaqué, que, le 30 août 1965, Jean Baptiste X... est décédé en laissant à sa succession sa veuve, Barbe A..., elle même décédée le 30 octobre 1991, et leurs six enfants, François, Jean Joseph, Madeleine, Camille, Ange et Achille ; que ces trois derniers sont décédés respectivement en 1981, 1983 et 2003 ; que, sans avoir procédé à la notification prévue à l’article 815 14 du code civil, Barbe A... a, par acte du 18 septembre 1984, publié le 22 octobre 1984, vendu à François Y..., mari de sa fille Madeleine, la moitié des droits indivis portant sur une maison d’habitation et diverses parcelles de terre indiquées comme dépendant de la communauté ayant existé entre les époux X... A... ; que M. François X..., faisant valoir qu’en réalité ces immeubles étaient des biens propres de Jean Baptiste X..., a poursuivi la nullité de la vente et revendiqué sa quote part dans les biens ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. François X... fait grief à l’arrêt de dire que l’action en nullité ouverte en cas de non respect de la formalité de l’article 815 14 du code civil est prescrite, alors, selon le moyen, que l’action en nullité de la vente de biens indivis consentie au mépris de l’article 815 14 du code civil selon lequel 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 ses 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, se prescrit par cinq ans à compter de la découverte de la vente litigieuse et non à compter de la publication de cette vente ; qu’ainsi, l’arrêt attaqué a violé l’article 815 16 du code civil ;

Mais attendu que l’action en nullité d’une cession de droits indivis opérée au mépris des dispositions de l’article 815 14 du code civil, se prescrit par cinq ans, aux termes de l’article 815 16 du même code ; que cette prescription court à compter du jour où le coïndivisaire du vendeur a eu connaissance de la vente ; qu’ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que la vente était

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

opposable aux tiers du fait de sa publication le 22 octobre 1984, ce dont il s'induit que les coïndivisaires auxquels le projet de cession n'avait pas été régulièrement notifié étaient réputés en avoir eu connaissance à cette date, c'est sans encourir la critique du moyen que la cour d'appel a décidé que l'action en nullité exercée par M. François X..., par assignation du 3 octobre 2008, était prescrite ; que le moyen ne peut donc être accueilli ;

Et sur le deuxième moyen, pris en ses deux branches,

Attendu qu'il est encore fait grief à l'arrêt de débouter M. François X... de sa demande tendant à voir constater la nullité de la vente des parts indivises pour la partie excédant les droits héréditaires de la venderesse et de sa demande en revendication au prorata de ses propres droits héréditaires ;

Attendu que le moyen qui s'attaque à de simples motifs est irrecevable ;

Mais sur le quatrième moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour décider que les consorts Y... ont acquis par prescription la propriété de la moitié indivise des biens litigieux, l'arrêt retient que François Y... a acquis de bonne foi les droits indivis, que la vente que lui a consentie Barbe A... constitue un juste titre et qu'ils justifient par la production d'attestations, de factures d'électricité, d'entretien ou de réfection de la maison, ainsi que d'avis d'imposition, qu'ils se sont comportés en propriétaire de celle ci depuis 1984 ;

Qu'en se déterminant ainsi sans répondre aux conclusions par lesquelles M. François X... faisait valoir que la maison avait été occupée par la famille Y... de tout temps, y compris du vivant des parents, et que postérieurement rien ne permettait de distinguer leur comportement en qualité de propriétaire ou en qualité de simples occupants, ce qui est exclusif d'une **possession non équivoque, à titre de propriétaire, utile pour prescrire le droit de propriété**, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que les consorts Y... ont acquis par prescription la propriété de la moitié indivise des biens qu'il désigne, l'arrêt rendu le 5 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions par le biais des consultations en ligne.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés