Image not found or type unknown

Droit de préemption et de substitution de la part indivise

Fiche pratique publié le **12/12/2023**, vu **1281 fois**, Auteur : Murielle Cahen

L'article 815-15 du Code civil prévoit qu'en cas d'adjudication de droits indivis, le ou les autres indivisaires pourront se faire substituer à l'acquéreur d'origine

Ce texte vient compléter l'article 815-14 qui prévoit un droit de préemption au profit de chacun des autres indivisaires en cas de cession par un indivisaire de ses quotes-parts indivises.

Ces dispositions visent à éviter tout à la fois l'intrusion d'un tiers étranger à l'indivision1 puisqu'il est patent qu'une très grande majorité d'indivisions sont familiales et l'augmentation corrélative du nombre d'indivisaires. Cette même idée, éviter l'entrée de nouveaux indivisaires dans l'indivision en favorisant l'acquisition des parts indivises par l'un des indivisaires déjà en place, se retrouve dans une disposition bien connue du droit des régimes matrimoniaux, l'article 1408 du Code civil.

Le droit de chaque indivisaire de demander le partage suppose néanmoins que ce ne soit pas « de mauvaise foi ou à contretemps », c'est-à-dire avec l'intention de nuire ou dans des conditions défavorables et contraires à l'intérêt commun (voir par exemple : TGI Aix-en-Provence, 1re ch., 3 févr. 1983, JCP G 1983, II, no 20062, note M. Dagot).

Il semble que, bien que l'attribution préférentielle d'un bien indivis à l'un des indivisaires, lors du partage, ne soit prévue par la loi que pour le conjoint, le partenaire d'un PACS ou tout héritier, elle ne soit pas exclue en cas d'indivision conventionnelle, à condition d'avoir été prévue par la convention et de ne pas être contraire à l'intérêt des parties.

I. Le droit de préemption

A. Bénéficiaires du droit de préemption

La faculté d'exercer un droit de préemption appartient prioritairement à chaque indivisaire conformément aux termes de l'article 815-14, alinéa 2, du code civil : « Tout indivisaire » peut faire connaître au cédant qu'il exerce un tel droit. L'alinéa 4 du même article précise que ce même droit peut également être exercé par tous les indivisaires réunis ou uniquement certains d'entre eux qui agissent de manière conjointe. Il faut, de plus, que l'indivisaire cède son droit « à une personne étrangère ». Cette précision s'impose, car, a contrario, si la cession s'opère au bénéfice d'un autre indivisaire, la Cour de cassation a retenu logiquement un principe de liberté de disposer : « Tout indivisaire peut librement disposer, au profit d'un cohéritier, de sa quote-part sur un ou plusieurs biens indivis ». Solution confirmée en matière de droit de préemption d'un fermier : « Une cession entre coïndivisaires d'une partie des droits indivis portant sur un fonds de terre ou un bien rural ne constitue pas une aliénation à titre onéreux ouvrant droit de préemption au preneur en place ».

L'article 815-18, alinéa 2, du code civil indique que sont également bénéficiaires de ce droit les nus-propriétaires lors de la cession de la quote-part d'usufruit, ainsi que l'usufruitier en cas de cession de la quote-part de la nue-propriété. Les différentes modalités prévues par le code civil, en particulier la notification, doivent alors être respectées. Il s'agit toutefois d'un droit de préemption qualifié de subsidiaire, car il n'a vocation à être mis en œuvre que lorsque le droit de préemption des coïndivisaires, prévu par l'article 815-14, n'est pas exercé, précision qui s'impose au regard de la différence de nature des droits concernés.

B. Domaine d'application du droit de préemption

En principe, les parts de toute indivision, quelle que soit son origine, peuvent faire l'objet d'une préemption, organisée dans le cadre d'une cession amiable. Selon les termes d'un arrêt, les dispositions de l'article 815-14 du code civil « sont applicables à toutes les indivisions qu'elles soient ou non d'origine successorale » (y compris pour une indivision aménagée de manière conventionnelle. Il convient toutefois d'appliquer ce droit uniquement aux indivisions soumises par principe aux articles 815 et suivants du code civil.

À l'inverse, le droit de préemption conféré à l' indivisaire ne s'applique pas, de manière plus générale, en cas d'indivision qualifiée de forcée et perpétuelle (sur lesquelles, V. Indivision : généralités [Civ.]) : certains biens immobiliers peuvent être considérés comme des accessoires destinés au service de plusieurs fonds et pour lesquels le statut d'indivision doit être maintenu pour les besoins des propriétés concernés, ce qui peut s'appliquer notamment aux allées, couloirs ou cours (pour une parcelle qui sert de desserte à des parcelles indivises, donc soumise à une indivision forcée et non susceptible d'une préemption.

Il a été également jugé récemment que le droit de jouissance privative d'une partie commune, en l'occurrence la piscine et le jardin, constituait une indivision forcée et perpétuelle qui échappe au droit de préemption prévu uniquement pour une indivision pure et simple. Plus généralement, le principe même d'une préemption, et plus généralement le régime juridique de l'indivision, est écarté en matière de copropriété.

Les juges ont précisé que le droit de préemption ne pouvait être mis en œuvre que si, au préalable, était convenue une cession qualifiée de cession à titre onéreux de parts indivises. À l'inverse, une éventuelle donation entre vifs ne permet pas le recours à une préemption, solution qui doit être appliquée en toute hypothèse lors d'une libéralité, une donation, mais aussi un legs. L'incertitude a pu concerner le cas particulier de la donation déguisée en vente : faut-il faire prévaloir la vente, et ainsi permettre l'exercice du droit de préemption, ou la donation déguisée qui écarte un tel exercice ? Selon la Cour de cassation, les indivisaires peuvent invoquer la vente ostensible, tout en demandant alors l'éventuelle nullité pour non-respect de l'obligation de notification

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

.

De plus, le droit de préemption ne peut être exercé que lors d'une cession de quote-part indivise. À l'inverse, toute cession de la totalité de la propriété d'un bien dépendant de l'indivision n'est pas susceptible d'être l'occasion d'une telle préemption, exigence justifiée, car le recours à une vente suppose nécessairement le consentement de tous les indivisaires.

Il est enfin nécessaire que la cession envisagée ait été effectuée au profit d'une personne étrangère à l'indivision afin que la mise en œuvre du droit de préemption soit justifiée, pour s'opposer à la présence d'un tiers au sein de l'indivision et garantir ainsi que cette dernière puisse durer et fonctionner conformément à la volonté des indivisaires. Il se peut que les qualités spécifiques de ce tiers légitiment l'exclusion de tout droit de préemption : tel est le cas lorsque la cession de droits indivis suppose un prix ensuite converti en une obligation de soins stipulée dans l'acte de vente. Le caractère intuitu personae de la cession consentie par le cédant envers un cessionnaire déterminé, tenu au titre d'un bail à nourriture, écarte toute possibilité d'exercer un droit de préemption.

En cas de cession de droits indivis, l'indivisaire cédant doit notifier la cession aux coïndivisaires en leur précisant, par un acte extrajudiciaire, le prix et les conditions de la cession, ainsi que les nom, domicile et profession du cessionnaire potentiel. Ce formalisme, prévu à l'article 815-14, alinéa 1er, du code civil, se justifie pour permettre aux indivisaires, qui envisagent de préempter, d'apprécier l'authenticité de la proposition formulée par l'indivisaire qui cède sa quote-part. La Cour de cassation a précisé que le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente, évincé par un indivisaire qui avait exercé son droit de préemption, ne pouvait invoquer un vice de forme de la notification, car cette dernière avait été effectuée par une simple lettre recommandée, sans acte extrajudiciaire. Cette solution a pu justifier que cette dernière exigence, prévue à l'article 815-14 du code civil, soit considérée comme une règle de preuve.

Les coïndivisaires disposent tout d'abord d'un délai d'un mois pour exercer leur droit de préemption en notifiant, à nouveau par acte extrajudiciaire, leur volonté au cédant. L'exercice de ce droit a vocation à permettre une acquisition indivise des quote-parts par les acquéreurs potentiels. Ceux-ci doivent ensuite respecter un délai de deux mois pour réaliser l'acte de vente, conformément aux termes de l'article 815-14, alinéa 3, du code civil. Au-delà de ces deux mois, à compter de la réponse communiquée au vendeur, toute préemption est impossible, sous peine d'être annulée, et ce « quinze jours après une mise en demeure sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur ».

Dès que l'indivisaire a réalisé la préemption, il a vocation à se substituer à l'acquéreur initial désormais évincé, et ce dans tous ses droits et obligations, car il exerce son droit « aux prix et conditions qui lui ont été notifiés » selon l'article 815-14, alinéa 2, du code civil. Cette précision impose que l'indivisaire qui a mis en œuvre la faculté de préemption ne peut pas, par exemple, négocier le prix. Il demeure aussi tenu des obligations convenues par le cessionnaire avec l'indivisaire cédant, comme le paiement d'une commission déterminée au bénéfice de l'agent immobilier présent lors de la vente. Il faut toutefois qu'une telle obligation ait été au préalable mentionné dans la notification communiquée à l'indivisaire préempteur.

II. Droit de substitution

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

A. Domaine

La Première Chambre civile a affirmé que « l'article 815-15 du code civil ne pouvait être appliqué qu'en cas d'adjudication portant sur les droits d'un indivisaire dans les biens indivis et non sur les biens indivis eux-mêmes ». Cette exigence a été confirmée depuis à propos de la licitation d'immeubles indivis dépendant d'une indivision successorale : la Cour de cassation a censuré l'arrêt d'une cour d'appel qui avait fait droit à la demande d'un indivisaire qui s'était substitué à l'adjudicataire. De telles solutions s'imposent, car si était admis un droit de substitution après l'adjudication d'un bien indivis, l'indivision ayant toutefois vocation à prendre fin, l'intérêt de se substituer à l'adjudicataire disparaîtrait de manière automatique.

Le cahier des charges, impérativement établi en vue de la licitation et des droits de substitution selon l'article 815-15, alinéa 3, du code civil, peut avoir prévu une clause de substitution au profit de chacun des coïndivisaires. Cette clause a été considérée comme valable par la Cour de cassation, aucune règle d'ordre public n'interdisant « le droit de substitution prévu par les indivisaires au profit de chacun d'entre eux et librement accepté ».

Cette solution a également été retenue lorsqu'un indivisaire souhaite arrêter le cours d'une action en partage exercée par un créancier. La clause d'un cahier des charges stipule généralement que « chaque indivisaire pourra se substituer à l'acquéreur dans les biens indivis dans le délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au secrétariat-greffe ou auprès du notaire ». Cette stipulation ne permet toutefois pas à un indivisaire de s'opposer à un adjudicataire également coïndivisaire : selon les termes d'un arrêt, en toute logique, une telle clause ne s'oppose pas à « l'exercice de ce droit lorsque l'adjudicataire était lui-même coïndivisaire ». Afin de réduire les risques d'insolvabilité de l'indivisaire qui exerce le droit de substitution, la clause de substitution, au bénéfice d'un indivisaire, intégrée dans le cahier des charges, a pu subordonner la validité de l'exercice de la substitution à une consignation préalable.

B. Mise en œuvre

L'article 815-15, alinéa 1er, du code civil dispose que, en cas d'adjudication, chaque indivisaire a la possibilité de se substituer à l'acquéreur, à la suite d'une déclaration au greffe ou auprès d'un notaire. Au même titre que pour une cession amiable, une notification doit être déposée, non par le cédant comme en matière de cession amiable, mais par un avocat pour une adjudication judiciaire ou par un notaire lors d'une adjudication amiable, un mois avant la date prévue pour la vente. La finalité de cette notification est d'informer les coïndivisaires qu'une adjudication de parts indivises va être organisée et qu'ils vont pouvoir exercer leur droit de substitution.

Cette substitution doit être réalisée dans le délai d'un mois à compter de l'adjudication, comme indiqué à l'article 815-15, alinéa 2, du code civil, sans qu'un formalisme particulier ne soit mis en œuvre, si ce n'est une déclaration au greffe ou auprès du notaire. Une difficulté peut intervenir lorsque plusieurs indivisaires décident de se substituer à l'acquéreur à des dates différentes : appliquant l'adage prior tempore potior jure, la Cour de cassation a estimé qu'il convenait d'attribuer le bien indivis au premier indivisaire qui a formulé cette déclaration et d'écarter toute constitution d'une nouvelle indivision, en n'acceptant pas la demande d'acquisition formulée par l'indivisaire qui avait sollicité la substitution de manière tardive. La solution ainsi affirmée se révèle différente de celle retenue par le législateur en matière de droit de préemption. Cette distinction s'impose, car l'exercice du droit de substitution intervient après la vente, afin de remplacer l'acquéreur : seul le premier indivisaire a vocation à prendre la place de ce dernier.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

C. Sanction du droit de préemption et de substitution

L'article 815-16 du code civil prévoit qu'« est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15 », nullité qui concerne la cession amiable, ainsi que l'adjudication dès lors qu'aucune notification n'a été déposée. Cette dernière doit être réalisée sous la forme d'un acte extrajudiciaire. Ce formalisme s'impose pour informer tous les indivisaires, afin qu'ils prennent conscience de l'importance de l'acte proposé pour l'évolution de l'indivision. Des indivisaires peuvent donc invoquer la nullité d'une cession de parts indivises dès lors que cette cession n'a pas été au préalable notifié, sans que ces indivisaires ne soient tenus de démontrer que le non-respect du formalisme leur a causé un préjudice. Il a été jugé que la simple remise d'une copie de l'acte par le notaire aux coïndivisaires ne suffit pas pour considérer que le formalisme, prévu en matière de droit de préemption, a été respecté.

Une précision a également été apportée par la Cour de cassation relative à la nature de la sanction encourue. La nullité étant prévue par le texte afin de garantir la protection des intérêts du vendeur qui peut apprécier les incidences du non-respect des exigences prévues par le texte, seul celui-ci, en sa qualité de cédant, dispose de la possibilité de « se prévaloir de la nullité de la déclaration de préemption prévue par l'article 815-14, alinéa 3, du code civil », solution qui écarte toute action en nullité exercée par le tiers acquéreur. Cette nullité relative a toutefois été ponctuellement écartée, les dispositions des articles 815-14 et 815-16 étant inapplicables à une cession par un seul indivisaire du bien indivis lui-même et non uniquement à une quote-part.

Enfin, la nullité, susceptible d'être prononcée en cas de défaut de notification, doit être invoquée dans le délai de cinq ans par tous ceux à qui cette notification devait être réalisée ou leurs héritiers. La détermination du point de départ du délai se révèle incertaine : la date prise en considération est, pour certains, celle de la connaissance de la cession par celui qui exerce l'action en nullité, pour d'autres, la date de conclusion de l'acte, solution alors plus rigoureuse pour l'indivisaire, car l'action sera prescrite si le délai de cinq ans s'est écoulé entre la vente et l'assignation en nullité.

Sources :

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 16 avril 1991, 89-17.930, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 24 novembre 2010, 09-69.327, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de cassation, Chambre civile 1, du 23 avril 1985, 83-16.703, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de cassation, Chambre civile 1, du 12 février 1985, 84-10.301 84-10.345, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 27 mai 2010, 09-65.338, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cour de cassation, Chambre civile 1, du 11 décembre 1984, 83-13.874, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 18 octobre 2005, 02-14.219, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 30 juin 1992, 90-19.052, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de cassation, Chambre civile 1, du 16 janvier 1985, 83-11.029 83-16.928, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 9 octobre 1991, 89-17.916, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 9 octobre 1991, 89-17.916, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 26 mars 1996, 93-17.574, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 14 février 1989, 87-14.392, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de cassation, Chambre civile 1, du 10 mars 1993, 91-15.054, Inédit - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 3 mai 1989, 87-17.094, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 17 novembre 2010, 09-68.013, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 13 janvier 1993, 91-13.851., Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 7 octobre 1997, 95-17.071, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 5 mars 2002, 00-13.511, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 12 décembre 2007, 06-19.531, Publié au bulletin - Légifrance (legifrance.gouv.fr)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés