

Nullité totale de la vente d'un bien indivis en l'absence de consentement unanime des indivisaires

Chloé Maëstroni

Doctorante contractuelle à l'Université Lyon 3

Le sort des ventes de biens indivis consenties par l'un des indivisaires sans l'accord des autres communistes est assurément mal scellé. Si l'irrégularité de la vente passée en violation du principe d'unanimité est incontestable (art. 815-3 C. civ.), la nature de sa sanction manque en revanche de clarté. Cet arrêt de la cour d'appel de Lyon témoigne des difficultés de la jurisprudence à trouver son point d'équilibre.

Les faits ne soulevaient, en eux-mêmes, guère de difficultés. La vente d'une parcelle indivise est consentie par une veuve sans l'accord de son fils coïndivisaire. Consciente d'avoir outrepassé ses droits, la venderesse refuse d'exécuter la vente. L'acquéreur agit alors en vente forcée de la pleine propriété de la parcelle et, subsidiairement, de la part indivise. Le fils, tiers à l'acte de vente, intervient volontairement à l'instance. Les juges du premier degré font partiellement droit à la demande de l'acquéreur, considérant que « la vente était parfaite, à concurrence de la part indivise ». Cette solution se conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. civ. 3^e, 21 juin 1995, n° 93-17522 ; Cass. civ. 3^e, 12 mai 2010, n° 08-17186) qui s'en remet à l'idée de quote-part pour justifier la validité de l'acte à hauteur de cette dernière et prononcer la nullité pour le surplus. Sur appel des coïndivisaires, les juges du second degré infirment le jugement rendu par le TGI de Saint-Étienne. En se fondant sur l'article 1599 du Code civil, la cour d'appel de Lyon énonce que « la vente d'un bien indivis sans le concours d'un ou plusieurs communistes est nulle comme constituant la vente de la chose d'autrui ». Si l'on ne peut qu'approuver le refus des juges du fond d'écarter la vente forcée en pleine propriété du bien indivis (I), le prononcé de la nullité totale, sur le fondement de l'article 1599 c. civ, paraît plus critiquable (II).

I/ Le refus justifié de la vente en pleine propriété du bien indivis en l'absence de consentement unanime des indivisaires

Qu'on le concède, les chances de l'acquéreur d'obtenir la vente en pleine propriété du bien indivis étaient bien maigres. Ce dernier invoquait l'existence d'une promesse de porte-fort ou d'une stipulation pour autrui consentie par la mère pour le compte de son fils. Au vrai, aucun de ces deux arguments n'était susceptible d'entraîner la vente forcée. Comme l'indique à juste titre la Cour d'appel, l'ancien article 1120 C. civ. (art. 1204 nouv.) n'offre, pour toute sanction du non-respect de la promesse de porte-fort, que l'octroi de dommages-intérêts, le

tiers n'étant engagé qu'autant qu'il « accepte de tenir l'engagement » (Cass. com. 25 janv. 1994, n° 91-21582). Quant à la stipulation pour autrui, elle ne peut se faire qu'au profit d'un tiers, non à sa charge comme en l'espèce (art. 1205 nouv. C. civ, art. 1121 anc.). Remarquons enfin que, par cette argumentation, l'acquéreur invitait les juges à rechercher l'intention des parties. Or, contrairement à ce qu'elle a pu décider par le passé (Cass. civ. 3^e, 25 juin 1975, n° 73-14726), la Cour de cassation ne s'y attache plus guère. Elle tend à imposer la vente partielle du bien indivis sans grande considération de la volonté des parties (Cass. civ. 3^e, 21 juin 1995, n° 93-17522 ; Cass. civ. 3^e, 12 mai 2010, n° 08-17186).

II/ Le prononcé critiquable de la nullité totale de la vente du bien indivis sur le fondement de l'article 1599 C. civ.

Une sanction discutable. Si l'on peut analyser la vente d'un bien indivis comme une cession de bien appartenant *pour partie* à autrui et justifiant ainsi la nullité partielle de la vente sur le fondement de l'article 1599 du Code civil, il est cependant plus délicat de soutenir, comme le fait la cour d'appel, que le bien est purement et simplement la chose des indivisaires non consentants. L'indivisaire cédant en a également – ne serait-ce qu'en partie – la propriété. Rien ne semble justifier le prononcé d'une nullité totale.

Un fondement inapproprié. Retenir l'article 1599 C. civ. comme fondement de la nullité – partielle ou totale – surprend. En effet, la nullité de l'acte est sollicitée par la venderesse et l'indivisaire non consentant. Or, il est de jurisprudence constante que seul l'acquéreur peut invoquer l'article 1599 c. civ. pour obtenir la nullité relative de l'acte de vente. Cette disposition ne saurait être invoquée par le vendeur à son profit (Cass. civ. 3^e, 16 avr. 1973, n° 72-11276 ; Cass. civ. 3^e, 9 mars 2005, n° 03-14916). Quant à l'indivisaire non consentant, celui-ci est volontairement intervenu à l'instance. Bien qu'il ne soit pas tenu des dépens – ce qui devrait être la marque d'une intervention principale puisque l'intervenant accessoire doit en principe assumer les frais de son intervention, quelle que soit l'issue du procès – son intervention semble n'être qu'accessoire car il se borne à soutenir les arguments de sa coindivisaire. Notons toutefois qu'en cas d'intervention volontaire et de prétention distincte, seule l'inopposabilité de l'acte pourrait, par lui, être invoquée. Les rapports entre l'indivisaire non consentant et l'acquéreur étant réels, la Cour de cassation a abandonné le fondement de l'article 1599 C. civ pour lui préférer celui du droit de propriété (Cass. civ. 1^{re}, 17 juillet 1958, *Bull. civ.* I, n° 386). Le fondement de l'article 1599 C. civ. n'avait donc pas lieu d'être retenu par la cour d'appel. Pour parvenir à un résultat similaire, il eût sans doute été plus judicieux, bien que plus long pour les indivisaires, de procéder en deux étapes. Une fois admise la vente de la part indivise du cédant en première instance – et l'acquéreur intégré à l'indivision en conséquence – l'indivisaire non consentant pouvait tout à fait se fonder sur l'article 815-16 C. civ afin d'obtenir nullité de l'acte pour non-respect de son droit de préemption (art. 815-14

C. civ). L'acte aurait ainsi été annulé conformément aux textes, sans encourir le risque, bien réel, d'une cassation.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} ch. civ. B, 22 mai 2018, n° 17/02139, JurisData n° 2018-008401