



La loi du 12 mai 2009 et la vente d'un bien indivis

Actualité législative publié le **05/06/2009**, vu **15450 fois**, Auteur : [Maître avocat](#)

La loi du 12 mai 2009 n°2009-526 de simplification et clarification du droit a modifié le régime de l'aliénation d'un bien indivis en ajoutant un article 815-5-1 au code civil.

En vertu de l'article 815-5 du code civil, un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un co-indivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'article 815-5 du code civil permet de sortir d'une situation de blocage lorsque l'unanimité des indivisaires n'est pas recueillie pour la vente du bien indivis et qu'il est urgent de procéder à sa vente notamment pour éviter une dépréciation ou une augmentation des dettes de l'indivision.

L'autorisation judiciaire ne sera accordée que pour autant que le demandeur rapporte la preuve matérielle et établie du refus d'un des co-indivisaires.

Le nouveau régime de l'article 815-5-1 permet de demander en justice l'aliénation d'un bien indivis à condition que l'indivisaire ou les indivisaires demandeurs disposent au moins des deux tiers des droits indivis.

Les indivisaires concernés doivent alors exprimer devant notaire leur intention de vendre. Le notaire fait signifier aux autres indivisaires dans un délai d'un mois suivant le recueil de cette intention, l'intention de vendre.

En cas d'opposition de certains indivisaires ou absence de réponse dans le délai de trois mois à compter de la signification de l'intention de vendre, le notaire dresse un procès-verbal. Aucun délai n'est spécifié pour dresser ce constat.

Le tribunal de grande instance sera dès lors compétent pour autoriser judiciairement l'aliénation du bien sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte de manière excessive aux droits des autres indivisaires.

Il est bien évident que si ce nouvel article instaure un nouveau cas de saisine de l'autorité judiciaire en cas de blocage, la condition de détention des deux tiers des droits indivis réduit considérablement l'accès à ce type de procédure.

Or la vente du bien indivis peut être justifiée par l'urgence (multiplication de charges impayées, augmentation des dettes dans de graves proportions).

Cette procédure exclut les cas de démembrements de propriété (un indivisaire détient la nue propriété, l'autre l'usufruit) et les cas de l'indivisaire dans l'impossibilité de manifester sa volonté ou présumé absent.

L'aliénation effectuée par autorisation judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée par notaire dans le délai d'un mois suivant le recueil de l'intention de vendre.

Il est important de prendre note qu'un nouveau formalisme est introduit et que son non respect affectera la validité de la procédure.