Image not found or type unknown

La délicate question de la cession d’un bien immobilier indivis…

publié le **07/10/2010**, vu **35554 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Une question récurrente nous est posée par nos clients soumis au régime de l’indivision. Puis je vendre le bien indivis ? si oui, seul ou avec une majorité ? Depuis janvier 2007, la loi a envisagé cette situation de façon plus aisée ?

Une question récurrente nous est posée par nos clients soumis au régime de l’indivision.

Puis je vendre le bien indivis ? si oui, seul ou avec une majorité ?

Depuis janvier 2007, la loi a envisagé cette situation de façon plus aisée **?**

I- La vente d’un bien indivis et la règle de l’unanimité

A) Le principe de l'unanimité demeure pour les actes qui ne ressortent pas de l'exploitation normale de l'indivision ,ou bien pour céder des biens non liés au paiement des dettes et charges de la succession. (art 815-3 suite du code civil)

Tous les indivisaires doivent être d'accord pour les actes hors du cadre de l'exploitation normale des biens.

Les décisions ne relevant pas de l’exploitation normale des biens et les actes de disposition (*comme la vente d’un immeuble, l’hypothèque, les baux commerciaux ou ruraux…)* doivent être décidés à l’unanimité.

B) La nouvelle majorité des 2/3 des droits dans l'indivision permet de demander judiciairement l'autorisation de céder un bien immobilier, selon une procédure spécifique décrite dans l'article 815-5-1 du code civil.

La vente d'un bien indivis peut être demandée auprès du tribunal de grande instance, par les indivisaires représentant les 2/3 des droits indivis, sous réserve de respecter une procédure particulière envisagée par l'article 815-5-1 du code civil créé par la loi du 12 mai 2009.

cela ne se concevra pas en cas de démembrement de la propriété du bien ou, si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, en respect *d*es étapes suivantes:

-Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

-Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire **fait signifier** cette intention aux autres indivisaires.

-Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-

verbal.

-Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation.

Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

*L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance 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 selon les modalités prévues au troisième alinéa.***"**

II La vente d'un bien indivis autorisée pour sauvegarder l'intérêt commun de l'indivision et éviter sa mise en péril

Les articles **815-5 et 815-6 du code civil**, envisagent les cas où le juge interviendra pour autoriser une vente.

815-5 du code civil

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.
Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.
L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

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.

Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi.

Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant ou pour l'héritier.

Il peut également ,soit désigner un indivisaire comme administrateur en l'obligeant s'il y a lieu à donner caution, soit nommer un séquestre.

Les articles 1873-5 à 1873-9 du code civil s'appliquent en tant que de raison aux pouvoirs et aux obligations de l'administrateur, s'ils ne sont autrement définis par le juge.

III-La vente d'un bien indivis par la licitation

L'article **1377 du NCPC** dispose:

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

« *Le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués «.*

Elle se concevra lorsqu'il faudra pour composer les lots, vendre des biens difficilement partageables en nature.

exemples : il n'y a pas assez de biens pour les répartir entre chaque indivisaire et procéder à un tirage au sort des lots.

en cas de risque de dépréciation du bien morcellé,

en cas de préjudice susceptible d'être causé à l'un des indivisaires, et plus généralement à défaut d'entente trouvée avec le notaire désigné et de difficultés persistantes.

Une procédure spécifique de mise en vente s'enchaînera alors (l'adjudication)…

Dans sa décision, le tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession qui a compétence exclusive, pourrait ordonner que l'adjudication se fasse à la barre du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble…

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés