



## METTRE FIN A UNE INDIVISION ART 840 et 815-5-1

Par **odette**, le **18/09/2010** à **21:39**

Quand un seul indivisaire sur 5 ( conjoint survivant pas héritière mais légataire particulier d'1/5) refuse de vendre le bien où elle habite qu'apporte le nouvel article 815-5-1( règle des 2/3) par rapport à l'article 840 pour mettre fin à cette indivision depuis 13 ans? Les 4 autres indivisaires veulent vendre.

Par **Christophe MORHAN**, le **18/09/2010** à **22:11**

tout dépend de l'intention des 4 autres indivisaires.

s'ils veulent vendrent alors que le 5 ème s'y oppose, l'article 815-3 du code civil ne va pas être d'un grand secours, il va seulement permettre de ne pas paralyser la gestion normale de l'indivision notamment permettre la mise en location de l'immeuble avec cette règle des 2/3.

la vente du bien immobilier étant un acte de disposition requiert le consentement de l'ensemble des indivisaires donc de l'unanimité.

le code civil dispose néanmoins que nul n'est contraint de demeurer dans l'indivision.

Donc le partage judiciaire prévue à l'article 840 du code civil ou licitation partage va permettre d'aboutir à la vente forcée du bien immobilier en question contre la volonté de l'indivisaire récalcitrant. La procédure étant judiciaire est initiée par une assignation devant le Tribunal de Grande Instance avec constitution d'avocat obligatoire. Vous (les 4 indivisaires) devez prendre un avocat qui rédigera l'assignation et la fera délivrer par voie d'huissier au 5 ème indivisaire.

je sors du sujet.

le même type d'opposition peut se rencontrer dans les indivisions postmatrimoniales suite divorce. Désormais le Juge aux affaires familiales est compétent en cette matière.

Par **odette**, le **19/09/2010** à **14:04**

Merci mais je voulais parler en fait du nouvel art 815-5-1 de Mai 2009 qui dit 'l'aliénation du bien indivis peut être autorisée par le TGI à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires

d'au moins des deux tiers des droits indivis'; dans notre cas 4 indivisaires sur 5 veulent vendre. Quelle est la procédure la plus rapide et la moins coûteuse ? Par l'art 840 ou le nouvel article 815-5-1

Par **Christophe MORHAN**, le **19/09/2010** à **18:03**

l'article 815-5-1 et 840 du code civil n'aboutissent pas au même résultat.

//815-5-1: si le notaire qui signifie par voie d'huissier la demande de la majorité des indivisaires de vendre l'immeuble à l'indivisaire récalcitrant se heurte au silence ou refus de celui-ci, pas d'autre choix que d'aller devant le TGI, avocat obligatoire pour licitation forcée.

le produit de la vente ne pourra être réemployer dans un autre achat, pourra servir éventuellement à apurer une dette de l'indivision.

en clair, le produit de cette vente va augmenter la masse indivise, pas de partage.

le partage restera à effectuer soit de manière amiable ou judiciaire.

//article 840: la procédure est judiciaire, compétence TGI.

Le résultat plus radical est que chaque indivisaire va savoir au final ce qu'il va avoir.

la procédure de licitation sera appliquée également (adjudication, à la barre du tribunal ou devant notaire).

// temps: difficile de répondre, dépend du tribunal, du caractère procédurier ou pas de votre adversaire, de la rapidité des différents intervenants (notaire, huissier, avocat, magistrat).