



Sortie judiciaire d'indivision

Par **Vincent12**, le **09/03/2021** à **01:39**

Bonjour,

L'article 815-5-1 du code civil prévoit que "sauf en cas de démembrement de la propriété du bien...l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis..."

Par "démembrement de la propriété" faut-il entendre que c'est l'ensemble de la propriété qui doit être démembré, ou est-ce qu'une partie seulement suffit ? Et dans ce cas, le co-indivisaire qui s'oppose à l'aliénation du bien peut-il effectuer une donation de la nue-propriété de sa part à un tiers pour éviter l'aliénation ?

Merci de votre réponse.

Par **Habitat et autogestion**, le **09/03/2021** à **08:37**

Bonjour

Voici un arrêt publié de la première chambre civile de la Cour de cassation datant du 20 novembre 2019 que vous pouvez lire concernant l'application de l'article 815-5-1 du Code civil ([lien](#)). Cet article 815-5-1 concerne donc effectivement la cession de l'un des biens de l'indivision et se distingue ainsi de la sortie de l'indivision entraînant un partage intégral.

Un arrêt publié du 15 janvier 2014 avait montré la vanité de la résistance des indivisaires à l'application de ce texte du Code ([lien](#)).

Pour s'opposer à l'aliénation d'un bien indivis, la seule solution semble donc de démontrer "***l'atteinte excessive à ses droits***" comme le disait l'arrêt du 20 novembre 2019. La cession de ses propres droits à un tiers n'empêchera ainsi pas l'application de l'article 815-5-1. Il appartient juste au nouvel indivisaire de démontrer à son tour une éventuelle atteinte excessive à ses droits pour s'opposer à l'aliénation. Les juges sont exigeants à cet égard.

Pour en savoir plus, n'hésitez pas à consulter l'association agréée de votre choix (AFOC, CLCV, CNL, CSF et, évidemment, CGL) en sachant que certaines se focalisent plus sur les locataires et les propriétaires occupants.

Bien cordialement