



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

indivision

Question écrite n° 78029

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur le cas d'un immeuble appartenant en indivision à deux propriétaires, l'un possédant les deux tiers et l'autre un tiers. Si le propriétaire minoritaire refuse de réaliser des travaux, l'immeuble peut se dégrader progressivement. Elle souhaiterait donc savoir s'il serait possible de faciliter la liquidation des indivisions en permettant, par exemple, une vente judiciaire dans le cas de divergences persistantes entre les propriétaires en indivision.

Texte de la réponse

L'article 815-5-1 du code civil issu de la Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures a mis en place un nouveau dispositif de vente d'un bien indivis contre la volonté d'un indivisaire. Aux termes de ce texte, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers de droits indivis, à la condition que la vente ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. Dans l'hypothèse citée en exemple d'un immeuble appartenant en indivision à deux propriétaires dont les divergences sont persistantes, le propriétaire qui répond aux conditions de majorité des deux tiers, exigées par ce nouveau mécanisme, peut mettre en oeuvre la procédure de l'article précité afin d'obtenir l'autorisation judiciaire de vendre le bien indivis. La loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités a assoupli la gestion de l'indivision en introduisant la règle de la majorité des deux tiers des droits indivis pour réaliser certains actes. Ainsi, le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité, effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis et donner à l'un ou plusieurs d'entre eux ou à un tiers un mandat général d'administration. En outre, en application de l'article 815-5 du même code, un indivisaire peut être autorisé par le juge 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. Enfin, s'agissant du partage, la loi du 23 juin 2006 précitée et son décret d'application n° 2006-1805 du 23 décembre 2006 ont grandement facilité et accéléré les opérations de partage, en cas d'inertie ou de désaccord d'un ou plusieurs indivisaires. Ainsi, le partage amiable est désormais possible, même en cas d'inertie d'un indivisaire défaillant, après mise en demeure par un copartageant de se présenter ou de se faire représenter au partage. Faute pour l'indivisaire de constituer mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le copartageant peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée, qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète du partage. Le partage judiciaire a également été encadré dans des délais plus stricts. L'ensemble de ce dispositif est de nature à permettre aux indivisaires de trouver des solutions aux difficultés qu'ils rencontrent, dans le respect du droit de propriété constitutionnellement garanti.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 78029

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice et libertés (garde des sceaux)

Ministère attributaire : Justice et libertés (garde des sceaux)

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 4 mai 2010, page 4896

Réponse publiée le : 10 août 2010, page 8890