



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

indivision

Question écrite n° 48368

## Texte de la question

M. Philippe Briand attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur le fait qu'en cas de décès d'une personne, les héritiers restent parfois en indivision. De ce fait, une maison concernée par une telle indivision peut être laissée plus ou moins à l'abandon si un héritier bloque la recherche d'une solution définitive. Face à une telle situation, les maires se sentent impuissants même s'il en résulte une atteinte à l'urbanisme ou au cadre de vie. Dans le cas d'une indivision où des héritiers représentant 18/20 èmes de la succession sont d'accord pour vendre leur part à l'un d'entre eux, il lui demande si les deux autres héritiers possédant chacun 1/20 ème de la succession, peuvent bloquer la situation, l'un étant totalement introuvable, l'autre refusant de répondre à tous les courriers qui lui sont adressés. Il lui demande selon quel moyen, soit les héritiers peuvent imposer une solution, soit la commune peut intervenir face à l'abandon de l'immeuble depuis une dizaine d'années.

## Texte de la réponse

Le statut de l'indivision, mis en place par la loi n° 76-1286 du 31 décembre 1976, relative à l'organisation de l'indivision, a été modifié par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, portant réforme des successions et des libéralités aux fins de remédier notamment à certaines situations de blocage rencontrées par les indivisaires. Ces dispositions figurent aux articles 815 à 815-18 du code civil. Il est ainsi permis à un indivisaire seul de prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, même si elles ne présentent pas de caractère d'urgence. Les indivisaires peuvent en outre, à la majorité des deux tiers, effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis et donner à l'un d'eux ou à un tiers un mandat général d'administration. Pour les actes nécessitant le consentement de tous les indivisaires, tels que la vente d'un immeuble indivis, le recours à une habilitation judiciaire aux fins de représentation de l'indivisaire hors d'état de manifester sa volonté, ou encore l'autorisation judiciaire donnée aux co-indivisaires pour passer outre le refus opposé par un indivisaire mettant en péril l'intérêt de tous, sont possibles. Ces dispositions ont été complétées par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009, de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures qui a permis, s'agissant de l'aliénation d'un bien indivis, aux indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis d'obtenir une autorisation en justice, si l'un d'eux s'oppose à cette aliénation ou ne se manifeste pas sans pour autant que soit en péril l'intérêt commun. A ces règles propres à l'indivision s'ajoutent celles relatives à la situation de la personne absente, prévues par les articles 112 à 142 du code civil qui prévoient, notamment, un mécanisme de représentation du présumé absent. Enfin, la loi précitée du 23 juin 2006 prévoit également dans le souci de simplifier et d'accélérer la procédure de partage des biens indivis, de permettre le recours à un partage amiable même lorsque l'un des co-indivisaires est introuvable ou volontairement inerte. Le droit de l'indivision offre ainsi aujourd'hui un large éventail de mécanismes juridiques susceptible de permettre de répondre aux difficultés rencontrées en matière d'indivision successorale.

## Données clés

**Auteur :** [M. Philippe Briand](#)

**Circonscription** : Indre-et-Loire (5<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 48368

**Rubrique** : Propriété

**Ministère interrogé** : Justice

**Ministère attributaire** : Justice

Date(s) clé(e)s

**Question publiée au JO le** : [28 janvier 2014](#), page 793

**Réponse publiée au JO le** : [1er juillet 2014](#), page 5648