



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

indivision

Question écrite n° 54242

Texte de la question

M. Gwendal Rouillard attire l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la procédure de vente d'un bien immobilier indivis. L'indivision, qui est très souvent la résultante d'une succession, est la situation juridique dans laquelle plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un ou de plusieurs biens. En cas de conflit entre les légataires, la gestion de cet héritage peut se révéler extrêmement lourde. En effet, dans le cas d'un bien immobilier, il est nécessaire de recueillir le consentement de l'unanimité des indivisaires pour réaliser certains travaux non urgents, procéder au renouvellement d'un bail commercial ou à la vente de la propriété. Le nombre de successeurs de même que leur éloignement géographique peuvent perturber la bonne administration du bien concerné avec le risque d'immobilisme, de détérioration de l'immeuble ou de mise en péril de l'intérêt commun. La loi de simplification du droit n° 2009-526 du 12 mai 2009 est venue ajouter un article 815-5-1 dans le code civil permettant aux indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits de demander l'aliénation du bien auprès du tribunal de grande instance. Cependant, la procédure peut se révéler longue, coûteuse et se heurter à l'opposition de certains héritiers ou du tribunal qui dispose de la faculté d'ajourner la vente si celle-ci est susceptible de porter une atteinte excessive aux droits de l'un des propriétaires indivis. Par ailleurs, les légataires perdent la maîtrise du processus de vente puisque celle-ci s'effectue obligatoirement aux enchères. Il lui demande ainsi son appréciation quant à un allègement de ces démarches dans le cadre du « choc de simplification » prôné par le Président de la République.

Texte de la réponse

Le statut de l'indivision a été modifié par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, portant réforme des successions et des libéralités, ainsi que, plus ponctuellement, par la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009, de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures. L'objectif du législateur a été de remédier à certaines situations de blocage rencontrées par les personnes se trouvant en situation d'indivision notamment dans le cadre d'une succession, concernant la gestion des biens indivis, qui risquaient de mettre en péril la valeur de ces biens. Il a ainsi été précisé, à l'article 815-2 du code civil, la possibilité pour tout indivisaire de prendre des mesures conservatoires même sans caractère d'urgence. L'article 815-3 du code civil a en outre substitué, pour un certain nombre d'actes, d'administration une règle de majorité qualifiée à la règle de l'unanimité. Pour les actes d'aliénation, pour lesquels a été maintenu le principe du consentement de tous les indivisaires, un dispositif édicté par l'article 815-5-1 du code civil permet désormais d'obtenir une autorisation judiciaire en cas d'opposition ou d'obstruction de certains co-indivisaires, si cette aliénation ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. Cette dernière procédure est toutefois soumise à des conditions strictes de recevabilité exigeant notamment que le demandeur dispose d'une majorité des deux tiers des droits indivis ; elle nécessite en outre de respecter un formalisme impliquant l'intervention du notaire aux fins d'information des indivisaires minoritaires ; elle conduit enfin à une licitation imposée et ne permet donc pas d'autoriser une vente amiable. Ces contraintes s'expliquent par le caractère doublement exceptionnel de la mesure : d'une part, elle facilite la vente forcée d'un bien indivis par dérogation à la règle de l'unanimité du consentement des indivisaires s'imposant en principe pour tout acte grave portant sur l'indivision ; d'autre part, elle dispense du recours à la

procédure de principe qui est celle du partage, que la loi précitée du 23 juin 2006 avait entendu simplifier et accélérer. En outre, le mécanisme prévu à l'article 815-5-1 vient s'ajouter à d'autres dispositifs existants, qui permettent déjà à un indivisaire de solliciter l'autorisation judiciaire de vendre sans le consentement des autres dans deux cas, énoncés respectivement aux articles 815-5 et 815-6 du code civil : lorsque leur refus met en péril l'intérêt commun et en cas d'urgence. Il apparaît ainsi que le législateur, par le biais de ces différentes règles, s'efforce de prendre en compte l'intérêt de l'indivision tout en assurant la protection de chacun de ses membres.

Données clés

Auteur : [M. Gwendal Rouillard](#)

Circonscription : Morbihan (5^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54242

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 avril 2014](#), page 3415

Réponse publiée au JO le : [11 novembre 2014](#), page 9532