



LE POINT SUR...

LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER DÉTENU EN INDIVISION CONTRE LE GRÉ D'UN INDIVISAIRE : QUELLES SOLUTIONS ?



Vous recevez par succession un bien immobilier et votre sœur/frère refuse de le vendre ? Vous avez acheté un bien immobilier avec votre ex-époux et celui-ci veut rester en indivision sans votre accord ?

La minute SEINEO fait le point sur les différents textes qui vous permettent de sortir de l'indivision face au blocage d'un indivisaire.



1. La procédure visée par l'article 815-5-1 du code civil

Aux termes de l'article 815-5-1 du code civil, l'indivisaire ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.



01. Un premier acte est établi par votre notaire pour constater l'intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

L'avis de votre notaire : aucune condition d'urgence ou de mise en péril n'est nécessaire mais la procédure est assez contraignante et entraîne la vente du bien immobilier à la barre du Tribunal, c'est-à-dire aux enchères.



🕒 1 mois

02. Dans le délai d'un mois de ce recueil, le notaire fait signifier par huissier cette intention aux autres indivisaires.



🕒 3 mois

03. Après un délai de 3 mois à compter de la signification, le notaire établit un second acte qui constate le silence ou bien l'opposition des indivisaires.

⚠️ **Attention :** Ce texte ne s'applique pas si l'un des indivisaires est placé sous un régime de protection (tutelle, curatelle, etc.) ou si le bien immobilier est démembrement : les nus-propriétaires réunissant les deux tiers des droits indivis ne peuvent pas imposer la vente du bien à un usufruitier.

Les articles suivants permettent une vente de gré à gré (amiable) du bien indivis.

2. Les procédures visées par les articles 815-5 et 815-6 du code civil

■ La mise en péril de l'intérêt commun (article 815-5 du code civil)

La procédure visée par l'article 815-5 du code civil permet au juge d'autoriser un indivisaire à signer seul un acte de vente dès lors que le refus du ou des co-indivisaire(s) « met en péril l'intérêt commun ».

■ La nécessité d'une mesure urgente correspondant à l'intérêt commun (article 815-6 du code civil)

Sur le fondement de l'article 815-6 du code civil, « le président du tribunal de grande instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun ».

La mise en œuvre de cet article suppose de prouver que la vente du bien indivis s'impose pour sauvegarder l'intérêt commun.



Qu'est ce que l'intérêt commun ?

Cette analyse relève de l'appréciation souveraine des juges. C'est par exemple lorsque la vente permet le règlement des droits de succession, ce qui évite la saisie du bien immobilier (Cass. civ. 1^{ère}, 14 févr. 1984, Bull. civ. I n°62).

Ces articles peuvent être mis en œuvre même si l'un des indivisaires est placé sous un régime de protection ou si le bien immobilier est démembre.



Nota Bene

Si vous êtes marié et que votre conjoint est hors d'état de manifester sa volonté, des articles spécifiques aux régimes matrimoniaux vous permettent de vendre seul, sans votre conjoint mais avec l'accord du juge, un bien immobilier acquis en indivision avec votre conjoint.

Ainsi, vous pouvez être autorisé par le juge à passer seul un acte pour lequel le consentement de votre conjoint serait nécessaire (article 217 du code civil) ou vous pouvez être habilité par le juge à le représenter d'une manière générale ou pour un acte spécifique (article 219 du code civil).

Pour conclure

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision.

La durée de l'indivision est précaire et votre notaire vous conseille face à une situation qui vous semble bloquée par l'attitude de vos co-indivisaires.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !