



Indivision, indivisaire, droits, majorité, deux tiers, unanimité, aliénation, vente, licitation, tribunal, autorisation, démembrement,

Code civil, article 815-5-1. Loi n° 2009-56 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures, article 6.

Indivision. La cession d'un bien indivis peut être autorisée par le juge à la demande des deux tiers des droits indivis.

La cession d'un bien en indivision nécessitait l'accord unanime des indivisaires, sauf la vente de meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision (C. civ., art. 815-3, 3°), soumise à la majorité des deux tiers des droits indivis.

Selon le nouvel article 815-5-1 du Code civil, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le juge à la demande de la majorité des deux tiers de droits indivis.

Cette possibilité est très encadrée :

- elle est inapplicable en cas de démembrement de propriété¹ ;
- elle est inapplicable en présence d'un indivisaire placé sous un régime de protection, un indivisaire présumé absent, ou qui, par suite d'éloignement, se trouve hors d'état de manifester sa volonté ;
- elle est soumise au pouvoir souverain du juge (« le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires ») ;
- l'aliénation s'effectue par la vente aux enchères (« cette aliénation s'effectue par licitation ») et non par la vente amiable ;
- « les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision ».

Code civil, article 815-5-1.

« Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, 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 des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

« Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

¹ Code civil, article 815-5, alinéa 2 : « Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propiétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier ».



« Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

« Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

« Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

« Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

« L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa. »

Code civil, article 836 :

« Si un indivisaire est présumé absent ou, par suite d'éloignement, se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues à l'article 116.

De même, si un indivisaire fait l'objet d'un régime de protection, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues aux titres X et XI du livre 1er ».