



DR ©

## Indivision : la vente peut être désormais autorisée par un juge

**Jusqu'à présent, vouloir vendre le bien en indivision pouvait tourner au casse-tête : il fallait l'accord unanime de tous les indivisaires. Depuis la loi de simplification et de clarification du droit, parue le 13 mai au J.O., ces modalités de vente ont été assouplies.**



Imprimer



Transmettre



Recevoir par e-mail

### A lire aussi

#### Immobilier

La maison d'Ingmar Bergman en vente chez Christie's

Une aide au crédit logement pour les chômeurs polonais

Deux textes, un conflit : l'un, "*Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision*" (article 815 du Code civil), l'autre : le consentement de tous les indivisaires est requis pour vendre le bien indivis. Résultat : une situation conflictuelle. Pour la résoudre, la loi de simplification et de clarification du droit, parue le 13 mai dernier au Journal Officiel, est venu assouplir les modalités de vente du bien indivis.

### Conditions de vente

Désormais, le Tribunal de Grande instance peut autoriser la vente, si la demande en a été faite par un ou des indivisaires détenant au moins les 2/3 des droits indivis et si cette vente ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires : "*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 (le transfert de propriété, NDLR) du bien indivis. 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*" (Art. 815-5-1 depuis la loi de simplification).

### L'information des autres indivisaires et l'expression de leur volonté est indispensable

Attention : il est précisé dans l'article 815-5-1 que cette autorisation de vente par le TGI, n'est pas possible en cas de démembrement du bien ou si l'un des indivisaires est dans l'impossibilité d'exprimer son avis, avant la rédaction du procès-verbal du notaire (présument absent, en absence longue durée ou faisant l'objet d'un régime de protection).

Si l'information des indivisaires a été faite dans les règles, la vente se fera alors par licitation - c'est-à-dire aux enchères - et les sommes qui en sortiront ne devront pas faire l'emploi d'un emploi, précise la loi, "*sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision*". L'aliénation sera de fait opposable à ou aux indivisaire(s) réfractaire(s).




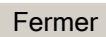
Loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures.

#### Une loi citoyenne à plus d'un titre

La loi de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures entrée en vigueur par sa publication au J.O. le 13 mai marque une première. Elle est en effet issue d'une proposition de loi élaborée grâce aux contributions des citoyens et aux travaux menés au sein de la commission des lois. Ces contributions de citoyens ayant été transmises par la voie du site "Simplifions la loi" et par de nombreux courriers.

Parmi les mesures mises en place : la possibilité de s'inscrire en cours d'année sur les listes électorales à toute personne ayant changé de domicile pour motif professionnel, de restituer automatiquement les amendes versées et contestées en cas de succès de la contestation, de rendre plus simple la déclaration des décès survenus dans les établissements de santé et les établissements sociaux et médico-sociaux accueillant des personnes âgées. Elle permet également : de faciliter les conditions d'enregistrement des déclarations de nationalité française, de simplifier les procédures de délivrance du permis de chasser et des autorisations de chasser accompagné, ou encore de rendre automatique un solde bancaire minimum insaisissable en cas de saisie d'un compte bancaire. Pour les entreprises, elle offre la possibilité de dématérialiser le bulletin de paie avec accord du salarié ou encore d'améliorer la protection des stagiaires en cas d'accident du travail ou de maladie professionnelle.

P.P. (19/05/2009)

 Imprimer  Transmettre  Recevoir par e-mail Fermer