



LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER INDIVIS: QUAND ET COMMENT ?

publié le **23/06/2014**, vu **25347 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Tout indivisaire a intérêt à faire régler le sort d'un bien immobilier susceptible de coûter des frais d'entretien et des charges à l'indivision. La question se pose surtout lorsque les coindivisaires ne s'entendent pas sur le sort de ce bien...

Dans cet article, j'envisagerai la situation conflictuelle en dehors d'une vente amiable librement consentie à l'unanimité entre les indivisaires ou dans le cadre d'un partage amiable aboutit entre eux.

En effet la règle de l'unanimité sera envisagée et exigera que tous les indivisaires soient d'accord pour des actes: **hors cadre de l'exploitation normale des biens ou pour céder des biens n'étant pas liés au paiement des dettes ou des charges de la succession (comme la vente d'un immeuble, l'hypothèque, les baux commerciaux ou ruraux...), pour la conclusion ou le renouvellement de baux ruraux, commerciaux, artisanaux ou industriels, sauf à demander au juge l'autorisation si le refus d'un indivisaire compromet l'intérêt de l'indivision ou la met en péril..**

Ici au moins l'un d'entre eux s'oppose ou ne sa manifeste pas.

I- L'habilitation judiciaire pour la vente d'un bien immobilier indivis à condition de respecter une procédure stricte

Cette procédure est envisagée par l'article **815-5-1 du code civil**.

La procédure visant un bien immobilier sera spécifique .

Rappelons ce texte in extenso :

*"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.

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."

Le juge devra s'assurer que la vente envisagée ne porte pas une atteinte excessive aux droits de celui qui s'oppose à la vente.

Si le logement est situé dans une copropriété, il faudra se mettre d'accord sur celui qui aura pouvoir de voter en assemblée générale. (mandat).

II- La cession autorisée pour sauver l'intérêt commun mis en péril par le refus d'un indivisaire :(article 815-5 du code civil) ou pour permettre toutes mesures urgentes d'administration ou de disposition dans l'intérêt commun, (article 815-6 du code civil)

En principe le TGI au fond ou en cas d'urgence, son président saisi en référés, pourra donner l'autorisation sollicitée ,mais une telle demande doit nécessairement intervenir avant la réalisation de l'acte de vente projeté justement pour pallier à l'opposition d'un indivisaire

Même possibilité en cas de mise en péril du bien.

L'urgence et l'intérêt commun sont des questions de fait appréciées souverainement par le juge car son accord dépend d'une condition essentielle qui est la mise en péril de l'intérêt commun par le refus d'un indivisaire de consentir à un acte de disposition (vente par exemple) pour lequel le consentement de tous (unanimité) est requis.

1ère Civ,4 décembre 2013, pourvoi N° 12-20-158 a rappelé que s'il entre dans les pouvoirs que le président du TGI issus de l'art 815-6 du code civil d'autoriser **un indivisaire à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis, une telle mesure doit être justifiée par l'urgence et l'intérêt commun** ; or en l'espèce, ces deux conditions étaient, selon l'appréciation souveraine des juges du fond, réunies.

III Le partage judiciaire après l'échec du partage amiable

Il conviendra de sortir de cette indivision et de partager l'actif, **L'article 815 du code civil** disposant :

" Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement (pour deux années au plus si une vente risquerait de porter atteinte à la valeur des biens indivis) ou convention."

Lorsque un héritier aura accepté la succession, s'il continue à s'opposer à l'indivision ses cohéritiers envisageront l'action en partage judiciaire, prévue à l'article **840 du code civil** devant

le tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession par l'intermédiaire d'un avocat obligatoire.

Rien ne doit empêcher donc l'un des indivisaires de mettre un terme à l'indivision et demandant le partage, que l'autre ne peut refuser. (**article 815 du code civil**).

En cas de refus amiable , il sera toujours nécessaire de recourir au tribunal.

L'article **1377 NCPC** rappelle que « *Le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués* ».

Le tribunal pourra aller jusqu'à la licitation (vente aux enchères du bien)

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris