



## 14ème législature

<b>Question N° :</b> <b>55465</b>	<b>De M. Jean-François Lamour ( Union pour un Mouvement Populaire - Paris )</b>	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé &gt; Justice</b>		<b>Ministère attributaire &gt; Justice</b>
<b>Rubrique &gt;propriété</b>	<b>Tête d'analyse &gt;indivision</b>	<b>Analyse &gt; vente du bien indivis. réforme. perspectives.</b>
Question publiée au JO le : <b>13/05/2014</b> Réponse publiée au JO le : <b>30/09/2014</b> page : <b>8279</b> Date de changement d'attribution : <b>27/08/2014</b>		

### Texte de la question

M. Jean-François Lamour appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la situation des cohéritiers empêchés de céder leur patrimoine en raison de l'opposition d'un ou de plusieurs indivisaires. La législation actuelle prévoit que la cession d'un bien en indivision peut être autorisée par le tribunal de grande instance à la demande d'un ou de plusieurs indivisaires détenteurs d'au moins deux tiers des droits. Ainsi, l'indivisaire détenteur de la majorité simple des droits peut être empêché dans son souhait de céder ses parts en raison de l'opposition de ses co-indivisaires, qui sont souvent des parents proches, dans un contexte où le recours au juge peut être délicat. Il lui demande s'il est envisagé d'approfondir la dernière réforme de ce régime juridique en facilitant la sortie de l'indivision afin d'éviter des procédures judiciaires souvent longues et coûteuses et facteurs de conflits familiaux.

### 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 dans ces deux réformes a été de remédier à certaines situations de blocage rencontrées par les personnes se trouvant en situation d'indivision : l'article 815-5-1 du code civil permet ainsi désormais pour les actes d'aliénation, pour lesquels a été maintenu le principe du consentement de tous les indivisaires, d'obtenir une autorisation judiciaire en cas d'opposition ou d'obstruction de certains d'entre eux, si cette aliénation ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres. Cette procédure est soumise à des conditions strictes de recevabilité puisqu'il est exigé que le demandeur dispose d'une majorité des deux tiers des droits indivis ainsi que le respect d'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 du 23 juin 2006, précitée, a d'ailleurs entendu simplifier et accélérer. Enfin, le mécanisme prévu dans l'article 815-5-1 du code civil 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. Les mécanismes proposés par la loi permettent donc déjà d'assurer la possibilité de sortir de l'indivision, les exigences posées étant nécessaire au

respect du droit de propriété des co-indivisaires.