



**Agence
Départementale
Pour l'Information
sur le Logement**

24 rue Larrey
65000 Tarbes
05 62 34 67 11
www.adil65.org

Permanences

Bagnères-de-Bigorre
Tous les mercredis
De 9h à 12h

Lourdes
1er et 3ème mardi du mois
De 9h30 à 12h

Trie sur Baïse
4ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

Vic-en-Bigorre
1er et 3ème jeudi du mois
De 14h à 16h30

**Acheter
Construire
Rénover**
L'ADIL 65
vous propose
une étude
financière
gratuite
pour votre projet

MAISON EN INDIVISION : UNE VENTE POSSIBLE DANS QUELS CAS ?

Après un décès, s'il y a plusieurs héritiers, les biens de la succession sont en indivision, c'est-à-dire qu'ils appartiennent à l'ensemble des héritiers. Cette situation perdure jusqu'au partage. Certains projets urbains peuvent être bloqués en raison du refus des propriétaires d'une maison en indivision en très mauvais état de la vendre, notamment lorsque des successions sont très longues à se régler.

► Principes posés par le code civil

Article 815 : « Nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision(...) ». Ainsi, tout indivisaire, qu'il soit héritier, légataire universel ou à titre universel, peut, à tout moment demander à y mettre fin.

➤ Vente amiable d'un bien indivis

Article 815-3 : L'unanimité des indivisaires est requise pour accomplir un acte de disposition tel que la vente d'un bien indivis. Cette règle protège l'exercice du droit de propriété des indivisaires, nécessaire à éviter qu'un bien sorte du patrimoine d'un indivisaire sans qu'il n'y consente. Toutefois, ce principe d'unanimité peut conduire à des situations de blocage.

➤ Possibilité de poursuivre judiciairement la vente d'un bien indivis

Article 815-5 et 815-6 : L'intérêt commun en péril

Lorsqu'un indivisaire est réfractaire à la vente, que ce soit pour vendre ses parts aux autres ou à un tiers, il peut refuser la vente. Faute d'unanimité, l'intérêt commun de l'indivision se trouve en péril. Dans ce cas, il est possible de poursuivre judiciairement la vente d'un bien indivis, notamment en cas d'urgence ou de mise en péril.

➤ Une troisième modalité de vente des biens indivis issue de la loi du 12 mai 2009

Article 815-5-1 : Vendre sans l'accord de tous

En cas de silence ou de refus d'un ou de plusieurs indivisaires, une troisième modalité de vente de biens indivis permet de vendre sans l'accord de tous, à la demande des 2/3 des indivisaires par la signification du projet de vente aux indivisaires minoritaires. Si ces derniers persistent dans leur volonté de ne pas vendre, ou s'ils ne se manifestent pas dans un délai de 3 mois courant à compter de la notification du projet de vente, la vente doit être autorisée judiciairement.

Précisions : Si les héritiers n'arrivent pas à se mettre d'accord, le notaire le constate dans un procès verbal. Puis les indivisaires saisissent le Tribunal de Grande Instance (TGI) du lieu d'ouverture de la succession. Cette procédure exige obligatoirement de faire appel à un avocat et aboutit à une vente aux enchères avec le risque dissuasif de vendre le bien à un prix inférieur à celui du marché. En cas d'urgence, une procédure d'assignation à jour fixe est possible en application du droit commun, afin de permettre une fixation d'audience rapide avec une mise en place d'un calendrier de procédure contraignant.

Cette procédure permettant de vendre sans l'accord de tous ne peut être utilisée que si aucun indivisaire n'est présumé absent, hors d'état de manifester sa volonté ou ne fait l'objet d'un régime de protection (tutelle, curatelle...) et que le bien est détenu en pleine propriété par l'indivision.

Cette autorisation du Tribunal de Grande Instance permet de garantir les droits des indivisaires minoritaires et d'éviter un abus de majorité des indivisaires majoritaires ou de passer outre un droit d'attribution préférentielle de l'un des indivisaires minoritaires. L'exigence d'une majorité qualifiée à 2/3 est une garantie supplémentaire de leurs droits, en cohérence avec la majorité nécessaire pour accomplir les actes de gestion courante des biens indivis.

► Dispositions spéciales au profit des communes

Lorsque qu'une collectivité souhaite se porter acquéreur d'un tel bien indivis pour la réalisation d'un projet d'intérêt commun, la complexité de la procédure de droit commun peut conduire à bloquer la réalisation de ce projet. Ces dispositions pouvant entraver la finalisation de certains projets d'aménagements urbains, les communes disposent d'autres solutions juridiques (procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, droits de préemption).

Ainsi, les intérêts à la fois des indivisaires et des communes sont préservés.

Réponse Ministérielle - JO Sénat du 26.06.2019

