



Sortir de l'indivision ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

J'ai trouvé récemment cette nouvelle loi :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000053773159]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000053773159[/url]

Il semble que sortir de l'indivision devrait être plus facile dorénavant ?

Peut-on vraiment éviter la vente aux enchères et forcer la vente si un indivisaire s'y oppose ?

Quels sont vos commentaires ?

Par Isadore

Bonjour,

Désormais le juge peut autoriser un indivisaire à conclure seul un acte de vente, même sans péril pour l'intérêt commun :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000053775753]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000053775753[/url]

Ce n'est pas forcément révolutionnaire car l'article 815-5 permettait déjà de forcer la vente de gré à gré même en cas d'opposition d'un indivisaire "si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun".

Je ne sais pas s'il faut interpréter l'alinéa 4 à l'aune du premier alinéa. Dans ce cas, ça ne change pas grand-chose, la vente ne pouvant être décidée que s'il s'agit d'une "mesure urgente que requiert l'intérêt commun". On supprime juste la notion de péril. Le site officiel dit clairement que cette loi ne fait que reprendre la solution déjà validée par la jurisprudence :

[url=https://www.vie-publique.fr/loi/297598-simplifier-la-sortie-de-lindivision-successorale-loi]https://www.vie-publique.fr/loi/297598-simplifier-la-sortie-de-lindivision-successorale-loi[/url]

La vente à la majorité des deux tiers continue à requérir une licitation.

Bref, une loi qui n'apporte rien de très intéressant en ce qui concerne les indivisions bloquées.

Par yapasdequoi

Il n'y a donc aucun progrès ?

La vente aux enchères reste inéluctable en cas de partage conflictuel ?

Par Isadore

Oui, sauf si la vente présente un caractère de "mesure urgente". Si l'indivision fait suite à une succession, ou si elle concerne deux époux ou partenaires de PACS il y a des cas où un indivisaire peut faire valoir une attribution préférentielle, mais la loi ne semble pas réformer ce point.

C'est dommage de ne pas avoir étendu la possibilité de demander une attribution préférentielle à tous les cas d'indivision. C'est aussi dommage de ne pas avoir permis l'attribution éliminatoire quand un seul indivisaire veut conserver le bien (article 824 du Code civil).

La loi actuelle est assez absurde, car quand au moins deux indivisaires veulent rester en indivision dans un partage judiciaire, le juge peut leur attribuer les parts des autres indivisaires. Mais si un seul indivisaire veut garder le bien, sauf

s'il peut prétendre à l'attribution préférentielle, et ben il ne peut pas. Je n'ai pas compris comment on peut faire un texte visant à favoriser les sorties d'indivision sans réécrire l'article 824.

Par Rambotte

Je ne sais pas s'il faut interpréter l'alinéa 4 à l'aune du premier alinéa.

La structuration de l'article le laisse penser. Les alinéas 2, 3, et 4 (le nouvel alinéa) semblent bien être des illustrations des mesures que peut prendre le président du tribunal judiciaire dans le contexte du premier alinéa.