# Propriété en indivision et droit de substitution

---
Par Visiteur

Référence: votre excellent article du 3 août 2009: la licitation, fin de l'indivision.
Je suis propriétaire indivis d'un immeuble. N'ayant pu obtenir le partage en nature, le TGI a ordonné la licitation.
Pour que le droit de substitution sur un adjudicataire ne faisant pas partie de l'indivision puisse s'appliquer :
- la clause de substitution doit elle être inscrite dans le cahier des charges et conditions de vente?
- si oui, son inscription necessite t-elle l'accord des indivisaires? un indivisaire peut il s'y opposer?
- doit on attendre le délai de surenchére pour excercer son droit de substitution?

---
Par Visiteur

Cher monsieur,

- la clause de substitution doit elle être inscrite dans le cahier des charges et conditions de vente?

Oui, tout à fait. C'est l'article 815-15 du Code civil qui dispose que:

S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire.

Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution.

- si oui, son inscription necessite t-elle l'accord des indivisaires? un indivisaire peut il s'y opposer?

Non, les indivisaires n'ont pas à manifester leur consentement. Le droit de substitution légale est une chose à laquelle on ne peut déroger. C'est le juge qui, sur le fondement de l'article 1377 du Code de procédure civile va faire établir le cahier des conditions de vente, dans lequel il va faire inscrire le droit de substitution.

doit on attendre le délai de surenchére pour excercer son droit de substitution?

Le droit du substitution ne se détermine en principe pas par rapport au délai de surenchère. Le droit de substitution s'exerce en principe à compter de la publicité faire par le notaire ou l'avocat. En pratique, cela se déroule ainsi:

-Adjudication,
-Délai de 10 jours pour les surenchères,
-Détermination d'un jour pour la vente définitive et information des autres indivisaires par le notaire ou l'avocat.
-Exercice du droit de préemption par l'indivisaire.

Très cordialement.