



Succession bloquée à Lyon. Loi Morel-Turquois

Par JulienP

Bonjour à tous,

Je me tourne vers la communauté car nous sommes complètement enlisés dans une succession familiale et je cherche des avis ou des retours d'expérience.

La situation :

Nous devons vendre un vieil immeuble familial situé à Lyon. Nous avons trouvé un acheteur sérieux (un promoteur), et 88 % des héritiers sont d'accord pour signer. Le problème, c'est qu'une petite branche de la famille (qui détient seulement 12 %) refuse de signer ou fait le mort sans donner d'explication.

Pendant ce temps, l'immeuble se dégrade, il y a des appartements vides, la toiture commence à fuir et les charges s'accumulent pour tout le monde. On est en plein dans le cas où "l'intérêt commun" est menacé.

Notre question sur la nouvelle loi :

On a vu passer la nouvelle loi du 7 avril 2026 (la loi Morel-Turquois) qui a été votée pour éviter que des petits porteurs bloquent des successions pendant des années.

Notre notaire nous dit que cette loi (le fait de pouvoir décider d'une vente à la majorité des 2/3) ne s'applique que pour les biens situés en Corse pour régler des vieux problèmes de cadastre. Selon elle, pour notre immeuble à Lyon, on ne peut pas l'utiliser directement et il faut obligatoirement passer par la case tribunal (l'article 815-5-1 du Code civil) si les minoritaires s'obstinent.

Pourtant, j'avais cru comprendre que cette loi de 2026 devait justement simplifier la vie de tout le monde en France pour les logements vacants et accélérer les procédures judiciaires quand la majorité est écrasante (comme nos 88 %).

Est-ce que l'un d'entre vous s'est déjà retrouvé dans ce cas récemment ?

Est-ce que votre notaire a réussi à débloquer une situation similaire en métropole grâce à ce nouveau texte ?

Est-ce qu'on est vraiment obligés de partir dans une procédure judiciaire longue, ou est-ce que la loi de 2026 permet de mettre une "pression" légale plus rapide (un délai de 3 mois ?) pour forcer la vente ?

Merci beaucoup pour vos lumières, parce qu'on commence un peu à désespérer face à ce blocage.

Par Isadore

Bonjour,

Aucune de ces mesures présentées comme devant simplifier la sortie de l'indivision n'apporte un réel changement.

La dérogation applicable à certains biens situés en Corse (pas tous) stipule que les indivisaires, à la majorité des deux tiers, peuvent déclarer leur intention d'aliéner devant notaire. En l'absence d'opposition des autres indivisaires, ils peuvent procéder à la vente. S'il y a une opposition explicite, ils vont au tribunal.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000053775756?utm_source=chatgpt.com]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000053775756[/url]

Les biens corses concernés sont ceux qui ont été acquis par prescription acquisitive :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000053775735/2026-06-13]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000053775735/2026-06-13[/url]

Il existe déjà une procédure similaire applicable à tous les biens indivis :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367468]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000039367468[/url]

La seule différence avec la nouvelle mesure applicable uniquement aux biens corses, c'est que le silence des indivisaires ne vaut pas opposition.

L'article 815-5-1 du Code civil a été réécrit par cette loi pour... inclure une solution déjà permise par la jurisprudence (vente en cas de péril pour l'intérêt commun).

En fait c'est même pire que cela : la jurisprudence autorise n'importe quel indivisaire, quel que soit son nombre de part, sur autorisation du juge en cas de péril pour l'intérêt commun. Cette vente peut être faite de gré à gré. Cela se fait sur la base d'un article toujours applicable.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006433219[/url]

Le nouvel article 815-5-1, en cas de péril pour l'intérêt commun, requiert la majorité des deux tiers, un passage devant le juge, et de devoir prouver le péril pour l'intérêt commun pour avoir la possibilité de vendre le bien aux enchères judiciaires.

Il existe donc des articles antérieurs à cette loi et toujours applicables qui permettent :

1. de faire vendre le bien aux enchères judiciaires sans majorité et sans rien avoir à prouver
2. en cas de péril pour l'intérêt commun de vendre le bien de gré à gré ou aux enchères sans majorité

Et donc pour simplifier la vie des indivisaires, on a sorti une loi pour rajouter une troisième option moins intéressante que les deux autres pour tous les biens, et une quatrième option pour certains biens situés en Corse qui simplifie un peu la procédure, à condition qu'il n'y ait pas d'opposition frontale.

Bref, dans votre cas cette loi n'apporte rien de plus. Je dirais même que c'était une vaste "arnaque" juridique.

Voyez un avocat pour qu'il vous dise s'il y a matière à faire un référé sur la base de l'article 815-5 du Code civil afin de pouvoir vendre à ce promoteur.

Sinon la vente forcée ne pourra que se faire aux enchères judiciaires.

Par Rambotte

Cette loi 2026-248 du 7 avril 2026 est valable partout pour les modifications du code civil, mais il ne faut pas croire que cela facilite et simplifie tant que ça les choses. Il suffit de lire les articles modifiés pour le comprendre.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000053774408/2026-04-09]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000053774408/2026-04-09[/url]

Elle a modifié l'article 815-6 pour l'indivision, qui existait déjà concernant l'intérêt commun.

Elle a modifié les articles 840 et 841 concernant le partage judiciaire.

Elle a modifié l'article 2 de la loi 2017-285 du 6 mars 2017, qui effectivement ne concerne que la Corse. Cette article s'inspire d'ailleurs principalement le 815-5-1.

Bref, rien de vraiment nouveau. Vous pouvez effectivement utiliser les 815-5-1, mais il ne permet pas de vendre à un acquéreur déterminé pour un prix choisi avec lui. La vente se fait par licitation (vente aux enchères, auquel le promoteur participera pour en profiter).

On peut aussi tenter la voie du péril de l'intérêt commun.

Avez-vous essayé d'acheter les 12% aux récalcitrants pour un prix vraiment attractif ? Ce qui vous permet ensuite de revendre à qui vous voulez.

Par Rambotte

Le nouvel article 815-5-1, en cas de péril pour l'intérêt commun, requiert la majorité des deux tiers, un passage devant le juge, et de devoir prouver le péril pour l'intérêt commun pour avoir la possibilité de vendre le bien aux enchères judiciaires.

Le nouveau 815-6. Le 815-5-1 n'est pas modifié par la nouvelle loi de 2026.