

Vendre un bien indivis : de nouvelles solutions

L'indivision est la situation dans laquelle plusieurs personnes sont, ensemble, propriétaires de mêmes biens. Elle peut avoir pour objet des meubles ou des immeubles.

Longtemps, son principal défaut fut un manque de souplesse : la vente des biens indivis devait être décidée à l'unanimité. Il fallait donc que les indivisaires s'entendent. L'opposition de l'un comme son silence, paralysait tout : les autres ne pouvaient pas vendre un bien indivis malgré lui, sauf à obtenir une autorisation en justice. Le législateur est heureusement intervenu pour éviter de tels blocages.

Trop éloignée des nécessités pratiques, la règle de l'unanimité est écartée dans deux cas. Le premier, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2007, est celui de la vente des meubles indivis pour payer les dettes de l'indivision. L'opération peut être décidée par le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux-tiers des droits indivis. Les minoritaires doivent être informés de la décision envisagée.

La seconde exception résulte d'une loi du 12 mai 2009, dite de simplification du droit. Ce texte permet, à la même majorité, de vendre un bien indivis, meuble ou immeuble, sans avoir à affecter le prix au paiement des dettes.

Une procédure spécifique est mise en place, pour protéger les droits des indivisaires minoritaires. Ceux qui souhaitent vendre le bien doivent exprimer leur intention devant un notaire. Ce dernier fait signifier, dans le mois, cette intention aux autres indivisaires.

A partir de là, deux issues sont envisageables. Ou ces derniers acceptent le projet, et la vente peut être régularisée. Ou ils maintiennent leur opposition ou ne répondent pas : le notaire dresse un procès-verbal et c'est le tribunal de grande instance qui autorise la vente si elle ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. La vente est faite aux enchères ; cette forme de vente préserve au mieux les intérêts des uns et des autres car elle se fait au prix du marché.

Le prix de vente du bien indivis est lui-même indivis. Sa répartition suppose un accord des indivisaires. A défaut, il est consigné et ne peut être utilisé que pour payer les dettes de l'indivision.

Lors du partage du prix, des comptes pourront être établis entre les indivisaires. Celui qui, par exemple, a utilisé de l'argent personnel pour entretenir un bien indivis doit être indemnisé par ses co-indivisaires. A l'inverse, celui qui a occupé seul et gratuitement un bien indivis leur doit une indemnité dite d'occupation privative. C'est pourquoi il est important de conserver tous les justificatifs qui, le moment venu, permettront de retracer la vie de l'indivision.

Pour en savoir plus, consultez www.notaires.fr / Ma famille et parlez-en avec votre notaire de famille.