



Indivision successorale

Par Emilien38

Bonsoir,
Sur internet :

"L'Assemblée nationale a adopté, le 6 mars 2025, une proposition de loi visant à débloquer les indivisions successorales avec des mesures tels que : Le Passage de la majorité qualifiée (2/3) à la majorité simple (50 % voire 55 %) pour vendre un bien indivis.24 juin 2025"

Est-ce que cela signifie que d'ores-et-déjà c'est mis en application ?

Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut attendre le décret d'application.

Par Emilien38

Bonjour,
J'espère que cela va tarder un peu. Si dans l'indivision on n'arrivait pas à se mettre d'accord mon co-indivisaire a 5/8ème, donc 3/8ème pour moi.

Par yapasdequoi

Il semble que le résumé journalistique est (encore une fois) approximatif.
La majorité des 2/3 ne peut pas vendre le bien indivis aujourd'hui.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432378[/url]

Par LaChaumerande

Bonjour

Le passage de la majorité qualifiée (2/3) à la majorité simple (50 % voire 55 %) pour vendre un bien indivis
C'est absolument faux, ce qui confirme le dernier message de yapadequoi.

À l'heure actuelle, pour vendre (acte de disposition) il faut l'unanimité des ayants-droit (pleins et nus propriétaires, usufruitiers). La majorité des 2/3 ne concerne que les actes dit d'administration, pour faire court, l'entretien des biens concernés et leur location.

Je ne vais pas vous raconter ma vie, mais mon mari (puis moi en tant que son héritière) a été en indivision pour des biens locatifs avec son frère et nos enfants. 20 ans d'entente parfaite. Et quand nous avons décidé de vendre, idem, unanimité.

En revanche, dans le processus de vente de la maison de mes parents après le décès de mon père, un seul des nus propriétaires, nous étions 5 enfants nus propriétaires, faisait obstacle à la vente.

Je lui ai fait dire, via son notaire, que j'avais engagé un avocat, ce qui aurait pu aboutir à terme à une licitation judiciaire (vente aux enchères) au terme d'un long - et pénible - processus. Mon frère a rétro-pédalé...

J'espère que cela va tarder un peu. Si dans l'indivision on n'arrivait pas à se mettre d'accord mon co-indivisaire a 5/8ème, donc 3/8ème pour moi.

Vous bloquez la vente et vous en êtes conscient. Est-il indiscret de vous demander quelles sont vos motivations ?

Par Martin38

Merci pour votre intérêt.

Mon co-indivisaire veut m'acheter la cote-part d'un garage fermé à un prix très inférieur au prix du marché et il s'arrange pour m'en interdire l'accès. J'ai trouvé très facilement des acquéreurs potentiels au prix que je juge être le prix du marché dont des riverains qui ont le même garage à côté.

Par LaChaumerande

Je comprends mieux votre impatience.

Je soupçonne votre co-indivisaire de vouloir vous acheter à vil prix votre part pour revendre au prix du marché.

Je n'ai hélas pas de solution à vous proposer.

Par Martin38

Un petit apparté : n'ayant pas pu retrouver un mot de passe en tant que Emilien38 car vos mails allaient dans un dossier SPAM

(je m'en suis aperçu qu'aujourd'hui), j'ai recréé un compte Martin 38 mais je suis la même personne !!! :-)

Je vais essayer de voir si je peux rassembler les deux car ça va devenir difficile à gérer !!! :-)

Par yapasdequoi

Le code civil permet de réclamer une indemnité d'occupation à l'indivisaire qui vous bloque l'accès au bien.

Mais il faut le faire constater par huissier.

Et à la longue ça peut chiffrer ...

Et si vous insistez pour sortir de l'indivision, le juge ordonnera une vente aux enchères à bas prix ... à laquelle vous pouvez participer aussi.

Par Martin38

J'ai le même soupçon (elle habite à plus de 50 kms et ne me donne aucune justification au sujet de sa demande). Quand j'évoque le garage au téléphone ne serait-ce que pour envisager d'entreposer qqch je n'ai qu'un silence, un blanc. c'est d'autant plus regrettable que ce garage fait perdre de la valeur à l'appartement que l'on n'arrive pas à vendre car mon co-indivisaire en veut un prix trop élevé.

Par yapasdequoi

Compliquée votre histoire. Il veut un prix trop élevé pour l'appartement et trop bas pour le garage ?

Proposez lui de racheter sa part de l'ensemble, ça devrait s'équilibrer...

Par Martin38

il compte sur la succession pour payer ma quote-part du garage. Normalement, devrait me faire signer un document (tout est verbal même avec la notaire) et devrait avoir, j'ai cru avoir lu ça à peu près trois mois pour le payer sur propres deniers ou avec un prêt non ? J'ai l'impression que la personne pleure misère partout mais je doute un peu de sa sincérité. Je ne veux pas engager de procédure sans fin et à mes frais (même si j'ai un contrat protection juridique avec mon assurance, mais je crois qu'elle ne serait pas très efficace surtout face à quelqu'un qui arriverait certainement à obtenir l'aide juridictionnelle). Malheureusement, en temps que neveu, mon co-indivisaire est très taxé, mais moi je n'y peux rien, je ne vois pas pourquoi je devrais, indirectement, supporter ses taxes. Je me mets à la place du notaire qui n'est pas dans une situation très confortable et qui voudrait certainement surtout ne pas créer de conflit et enfin solder

ce dossier.

Par yapasdequoi

Le notaire n'a que faire de vos brouilles.
ça peut durer 10 ans, il n'en sera pas plus ému.
Si personne ne fait rien, il ne se passera rien.

Par Nihilscio

Bonjour,

La proposition de loi visant à simplifier la sortie de l'indivision successorale a été adoptée par l'Assemblée nationale le 6 mars 2025 et transmise au Sénat qui l'a confiée à l'étude de sa commission des lois.

Le texte adopté par l'Assemblée nationale peut se lire à cette adresse :
[url=https://www.senat.fr/leg/pp124-415.pdf]https://www.senat.fr/leg/pp124-415.pdf[/url].
En attendant, rien n'est modifié, en particulier l'article 815-5-1 du code civil.

Selon ce texte un ou plusieurs titulaires ensemble d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent exprimer devant un notaire leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis. Le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si aucun des autres indivisaires ne fait opposition, le bien peut être vendu. Si opposition, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis à condition que celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Selon la proposition de loi en attente d'examen par le Sénat, la majorité des deux tiers serait abaissée à la moitié.

Un indivisaire ne peut donc décider de son propre chef de vendre un bien indivis.

Par Martin38

Oui, son seul souci c'est : où est-ce que je vais avoir de la place pour ranger tous ces dossiers d'indivision qui traînent depuis des années (peut-être au troisième sous-sol). Mais en même temps je comprends, ils est démuni aussi. C'est à nous d'agir bien sûr, car j'ai bien peur que vous ayez raison. Franchement je comprends à présent pourquoi c'est compliqué une indivision, je ne voulais pas le croire avant, c'est une expérience. Je garde quand même un peu d'espoir en poursuivant malgré tout la discussion. Merci en tout cas de votre franchise :-)

Par Alisier

Un détail important.

Bonjour à tous,
Attention dans le lien ci-dessus vers le site du Sénat où la proposition de loi est actuellement à l'étude, le texte mentionne que "plus de la moitié" des droits indivis serait requise pour initier la vente.
Donc, la moitié seulement est insuffisante.

Par yapasdequoi

Que ce soit la moitié ou les 2/3, il ne s'agit que des actes de gestion courante. Pour la vente il faut l'accord de tous, ou une décision du juge.

Par Isadore

Bonjour,

Et en l'état actuel de la législation, la vente demandée à la majorité des deux tiers aboutit à une vente aux enchères publiques. Cela ne permet pas une vente de gré à gré.

Le même résultat peut être obtenu par n'importe quel indivisaire qui demanderait le partage judiciaire, c'est juste un peu plus long.

Par Rambotte

Bonjour.

une absence d'opposition lui suffit.

Pas pour une vente de gré à gré. Elle lui suffit pour qu'une vente ait lieu par voie de licitation (qui ne va donc pas forcément donner un bon résultat économique).

Article 815-5-1 (extraits)

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation.

Le projet de loi ne change rien à cette partie du processus.

On s'imagine souvent qu'on va pouvoir vendre à un acquéreur déterminé pour un prix déterminé.

Par CLipper

Bonjour,

Je crois que le proposition de loi veut introduire que le notaire aurait la possibilité de faire une " vente aux enchères" notariale ou un truc comme cela...

Aujourd'hui vous pouvez déjà dans le cadre d'une vente d'un bien qui vous appartient entièrement, choisir de le vendre aux enchères. Ce sont des ventes aux enchères qui ne sont pas des licitations.

Par CLipper

Voilà, j'ai retrouvé ce que veut faire expérimenter comme facilitateur de vente de biens en indivision la proposition de loi:

La proposition de loi envisage en outre, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, la remise d'un rapport sur la procédure de partage judiciaire prévue aux articles 220 à 242 de la loi du 1er juin 1924. Cette procédure du droit local alsacien mosellan présente l'originalité de conférer au notaire commis par le juge la direction du partage et d'offrir plusieurs moyens de lutte contre l'inertie des indivisaires ou leurs désaccords, notamment en permettant de procéder à une vente aux enchères simplifiées⁸. Le rapport envisagé constituerait un support pour apprécier l'opportunité d'étendre à terme à tout le territoire cette procédure particulière⁹ afin de lutter contre les lenteurs du partage judiciaire.

SourcÉ

[url=https://www.assemblee-nationale.fr/13/rapports/r0665.asp]https://www.assemblee-nationale.fr/13/rapports/r0665.asp[/url]

Par Rambotte

La licitation (qui peut être de gré à gré) est une vente aux enchères (définition de licitation).

Si les actes de rachat de part sont appelés par les notaires "vente à titre de licitation", c'est semble-t-il pour faire comme si les indivisaires avaient procédé, entre eux, à une vente aux enchères, qui aurait abouti à déterminer un adjudicataire, et un prix d'adjudication.

Pour que les droits d'enregistrement soient un peu plus avantageux (quand l'indivision n'est ni successorale, ni matrimoniale) que ceux d'un partage avec soulte.

Par CLipper

Oui Rambotte,

J'ai oublié de mettre licitation forcée par le juge comme on l'entend souvent d'une vente aux enchères.

On pense souvent que vendre aux enchères un bien immo, c'est pas bon économiquement pour le vendeur.
Mais une vente aux enchères de gré à gré, ça peut être favorable au vendeur...

Ajout: je parle de vraies VENTES aux enchères/ licitation de gré à gré de biens pas forcément en indivision (pas de ce que certains notaires nomment " vente par licitation" et qui l'on rien d'enchères si ce n'est que peut être les indivisaires se sont fait une p'tite " vente aux enchères " en privé*
* négociation