



## De la nouvelle loi 815-5-1

Par **Dominique Valli**, le **27/06/2009** à **11:38**

Bonjour,

Selon le nouvel article 815-5-1, créé par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 6:

"Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

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 de grande instance 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. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui

avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa."  
[www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;...?idArticle...20090527](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;...?idArticle...20090527)

Je voudrais savoir si nous pouvons vendre nos terrains par licitation comme prévu cette nouvelle loi en nous adressant directement à notre notaire, ou s'il faut faire appel à un avocat pour lancer cette procédure.

Je voudrais également savoir quels sont les changements apportés par cette nouvelle loi par rapport à l'ancienne.

En vous remerciant, je vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Dominique Valli

Par **jeetendra**, le **27/06/2009** à **12:33**

bonjour, la réponse à votre question est incluse dans l'article 815-5-1 du Code Civil ([fluo]visant à la simplification de la vente d'un bien en indivision [/fluo]) :

-le recours à un notaire est indispensable (bien immobilier),

-solution amiable entre les co-indivisaires pour la licitation du bien, à défaut,

-solution judiciaire (Tribunal de grande instance) notamment en cas de refus d'un co-indivisaire minoritaire, justement pour que ceux qui ne s'opposent pas à la vente (2/3 des indivisaires) soit bloqués ad vitam eternam

-Cette aliénation s'effectue [fluo]par licitation[/fluo]. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

-L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est [fluo]opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut[/fluo]

Bon après-midi à vous

Par **Dominique Valli**, le **27/06/2009** à **17:35**

Je vous remercie de votre réponse.

Pourriez-vous me préciser si le recours à un avocat est obligatoire pour lancer la procédure de vente par licitation, ou s'il suffit de s'adresser au notaire?

Grazie mille.

Dominique Valli

Par **jeetendra**, le **27/06/2009** à **20:28**

pour la voie amiable le notaire suffit, ensuite en plus du notaire il faudrait recourir à un avocat (assignation Tribunal de grande instance), votre notaire vous expliquera tout ça, bonne soirée

à vous

Par **Dominique Valli**, le **28/06/2009** à **10:21**

Je vous remercie.  
DV