

N°52- juin 2009

www.notaires.fr

INFOS

Pratique

Plusieurs dispositions ont modifié, ces dernières années, les règles qui régissent les relations entre le propriétaire et le locataire. Les 76 agences départementales d'information sur le logement mettent à disposition du public qui les consultent une série de 9 dépliants sur des thèmes allant de la recherche du logement ou du locataire à la fin du bail. Ces plaquettes sont également disponibles sur le site Internet de l'ANIL : www.anil.org

De son côté, le ministère du logement a édité une brochure « Logement - 9 Mesures Clés pour 2009 », téléchargeable depuis le site Internet suivant : www.logement.gouv.fr Ce guide pratique regroupe l'ensemble des mesures logement du ministère en charge du plan de relance, du ministère de l'écologie et du ministère du logement pour 2009 : Pass-Foncier, maison à 15 euros, loi Scellier, ...

Dernière minutes

Vous pensez acheter un bien immobilier ? Du 15 au 19 juin prochain, les notaires de France organisent la semaine des ventes aux enchères. Pour obtenir le descriptif des biens proposés à la vente, le montant de la mise à prix et les dates des visites, n'hésitez pas à consulter votre notaire

cachet de l'office

La lettre de mon notaire est une publication de la direction de la communication du CSN, 60 Bd de la Tour Maubourg, 75007 Paris.
Directeur de la publication : Bruno Voisin
Rédaction : Stéphane Berre
Maquette : Florence Marlier

* Vendre un bien indivis : de nouvelles solutions

L'indivision est souvent présentée comme un régime contraignant. Pourquoi ?

L'indivision est la situation dans laquelle plusieurs personnes sont, ensemble, propriétaires de mêmes biens. 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.

Quels sont les assouplissements apportés par le législateur ?

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. Elle est 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 de la loi de simplification du droit du 12 mai 2009, qui permet, à la même majorité, de vendre un bien indivis, meuble ou immeuble, sans avoir à affecter le prix au paiement des dettes.

Pourriez-vous nous en dire plus sur cette nouvelle possibilité ?

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.

À 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.



Quels sont les droits des indivisaires sur le prix de vente ?

Le prix de vente du bien indivis est lui-même indivis. Sa répartition suppose un accord des indivisaires. À 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. À 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.