Image not found or type unknown

La sortie de l'Indivision

publié le **13/07/2017**, vu **54366 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

L'article 815 du code civil permet à toute personne indivisaire de provoquer le partage sans être contraint à demeurer dans l'indivision.

I – Le principe de sortie d'une indivision

En vertu de l'article 815 du Code civil, *« nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention ».*

Le principe est donc le suivant: **un indivisaire peut à tout moment provoquer le partage judiciaire sans avoir à motiver les raisons de sa sortie.**

Ce principe connaît cependant deux exceptions qui vont permettre de maintenir l'indivision :

- **lorsqu'il y a un sursis par convention**: nous avons vu précédemment, la possibilité pour les indivisaires d'établir une convention d'indivision. Pendant la durée de cette convention (qui ne peut excéder 5 ans), aucun indivisaire ne peut solliciter le partage.
- **lorsqu'il y a un sursis par décision de justice:** un indivisaire peut demander en justice le sursis au partage. Cela est prévu par **l'article 820 du Code civil**: le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus *« si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut reprendre l'entreprise agricole (…) dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai »*.

II – Les différentes façons envisageables pour sortir d'une indivision

1. **Par le partage**

Le partage permet aux indivisaires de sortir de l'indivision. Il permet d'attribuer les biens indivis à chacun des indivisaires, ainsi chacun se verra attribuer un lot déterminé en fonction **des droits qu'il détient dans l'indivision**. Il est important de différencier le partage amiable, du partage judiciaire.

1- Le partage amiable

Le partage amiable peut être total ou simplement partiel :

- **le partage amiable total :**
  Il est nécessaire que tous les héritiers indivisaires se soient **au préalable mis d'accord** pour que le partage amiable puisse avoir lieu. Si un indivisaire ne peut-être présent lors du partage amiable, il doit désigner un mandataire pour le représenter.
  L'accord des indivisaires doit porter sur toutes les conditions du partage tel que la composition et la répartition des lots, leur attribution aux différents indivisaires ainsi que les

délais de paiement des éventuels soultes. Le paiement d'une soulte à l'indivision est dû lorsque la valeur d'un lot est supérieure aux droits d'un indivisaire. Ce dernier devra alors verser une somme d'argent compensant le trop perçu.
Lors d'un partage amiable, l'intervention du notaire n'est pas nécessaire car tous les héritiers sont censés être d'accord sur ledit partage. La seule situation qui nécessite obligatoirement l'intervention d'un notoire est celle du partage amiable d'un **bien immobilier** , dans le mesure où ce bien est soumis à publicité foncière (**article 835 du Code civil**).

- **le partage amiable partiel** :
  Les co-indivisaires peuvent décider de procéder à un partage amiable partiel. Cela permet de régler le sort de certains biens, lorsque uniquement certains biens sont partageables en nature.

2 – Le partage judiciaire

Le partage judiciaire intervient en cas de **désaccord insurmontable** entre les indivisaires, qui font alors appel à un juge. Cela est prévu par **l'article 840 du Code civil**. Il suffit qu'un seul des indivisaires ne soit pas d'accord pour que le partage ne puisse avoir lieu.
En cas de succession, **le Tribunal de Grande Instance (TGI**) du lieu d'ouverture du dernier domicile du défunt est compétent. La demande en justice doit être faite par voie d'assignation délivrée à tous les indivisaires. L'intervention d'un avocat est alors obligatoire. Le juge ordonnera le partage et pourra procéder à la vente de biens immobiliers. Il fixera alors les modalités de cette vente.
A tout moment, les héritiers peuvent abandonner la procédure judiciaire et poursuivre le partage à l'amiable.

3 – L'attribution préférentielle

Elle doit être **demandée** aux co-indivisaires dans le cadre d'un partage amiable ou au juge dans le cadre d'un partage judiciaire. Un indivisaire peut donc demander à se faire attribuer, de manière préférentielle, un des biens composant la masse indivise. Pour que cette attribution préférentielle soit accordée, le bien doit revêtir **un intérêt et une utilité majeure**. A titre d'exemple, il est possible de citer le cas de l'agriculteur qui décède laissant derrière lui deux fils, dont seulement un seul exploite les terres familiales. Le fils exploitant aura intérêt à demander l'attribution préférentielle qui présentera une utilité majeure dans la mesure où il exploite les terres et pas son frère.

4 – Le partage provoqué par les créanciers

Les créanciers personnels d'un indivisaire peuvent provoquer le partage en procédant à une assignation en partage judiciaire.
Il est également possible pour les créanciers de procéder à des saisies immobilières dans le cadre d'une indivision successorale. Cela concerne les créanciers personnels du défunt : ils peuvent saisir des biens immobiliers indivis afin d'obtenir le règlement de leur créance sur le prix de vente du bien.

2. **Par la création d'une Société civile immobilière**

L'apport du bien immobilier indivis à une société civile immobilière (SCI) est une autre porte de sortie de l'indivision. La SCI devient propriétaire du bien et en contrepartie chaque indivisaire reçoit des parts de société à proportion de sa quote-part indivise. L'intérêt de créer une SCI pour y apporter un bien indivis est d'adopter des règles plus souples que celles de l'indivision.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

3. **Par la vente du bien immobilier indivis**

Comme vu précédemment, les indivisaires peuvent décider ensemble de vendre un bien immobilier. Cette vente du bien immobilier indivis permet de sortir de l'indivision. Egalement, un indivisaire peut céder la totalité de ses droits indivis. Si cette cession se fait à un tiers, les co-indivisaires disposent alors d'**un droit de préemption** pour acquérir cette quote-part. La vente de l'indivisaire de ses droits indivis lui permet de sortir de l'indivision.

III – La sortie de l'indivision sur le plan fiscal

Un régime fiscal de faveur est accordé aux co-indivisaires. En cas de vente pas un indivisaire de ses droits indivis, le montant des droits d'enregistrement est en principe **moins élevé lorsque la vente est faite à un co-indivisaire que lorsqu'elle est faite à un tiers de l'indivision.**

Lorsque la vente des droits indivis se faite au profit d'un co-indivisaire, **les droits d'enregistrement sont de 2,5%**. Alors que si elle est faite à un tiers, les droits de mutations en fonction des biens transmis sont applicables.

De plus, lorsque la vente des droits indivis se fait au profit d'un co-indivisaire, la cession n'est pas assimilée à une cession à titre onéreux ainsi les plus-values ne sont pas taxées. La plus-value sera taxée uniquement si le bien reçu lors du partage est cédé ultérieurement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés