Image not found or type unknown

LA SORTIE CONTENTIEUSE D'UNE INDIVISION PAR LA PROCEDURE DE LICITATION PARTAGE

publié le **02/08/2010**, vu **88699 fois**, Auteur : Anthony BEM

En cas de désaccord sur l'opportunité ou les modalités du partage d'une indivision, tout ayant droit peut le demander au juge compétent le partage de l'indivision et la vente des biens.

L'article 815 du Code Civil dispose que :

> *« Nul ne peut être contraint à demeurer en indivision, à moins qu'il n'ait été sursis par jugement ou autrement ».*

Dans cette perspective, l'article 840 du Code Civil prévoit que le partage judiciaire doit intervenir dans les cas suivants :

- Si l'un des deux indivisaires refuse le partage amiable ;
- Si il s'élève des contestations sur la manière de procéder ou de terminer le partage amiable;
- Si le partage amiable ne peut pas être autorisé ou approuvé compte tenu de la présence d'un indivisaire défaillant, protégé, présumé absent, ou hors d'état de manifester sa volonté.

S'agissant du tribunal compétent, il résulte des dispositions de l'article 841 du Code Civil qu'en matière de liquidation successorale, le Tribunal de Grande Instance du lieu d'ouverture d'une succession demeure seul compétent pour connaître de l'action aux fins de partage.

A ce propos, il convient d'observer que le lieu d'ouverture de la succession est déterminé par le domicile du défunt (article 720 du Code Civil).

Le demandeur doit indiquer, à peine d'irrecevabilité, dans son assignation :

- La consistance du patrimoine à partager ;
- Les prétentions du demandeur au partage ;
- Les diligences effectuées en vue de la réalisation d'un partage amiable.

Une fois saisi, le tribunal ordonnera soit l'ouverture des opérations de partage en désignant un Notaire afin de formaliser l'acte de partage soit la vente aux enchères judiciaire des biens au travers de la procédure de licitation lorsque le ou les biens immobiliers possédés en indivision par plusieurs personnes sont difficilement partageables ou attribuables.

La licitation interviendra automatiquement lorsque les biens ne sont pas commodément partageables ou attribuables notamment :

- si leur division entraînerait une dépréciation ;

- en raison des difficultés dues au morcellement d'un patrimoine dont l'exploitation deviendrait onéreuse et mal aisée ;

- si le partage en nature causerait aux co-partageants un préjudice ;

- en cas de dépréciation occasionnée par des servitudes à établir entre les divers lots ;

- compte tenu de la situation et des convenances réciproques des co-partageants.

La licitation judicaire interviendra aussi automatiquement lorsque le Notaire désigné par le juge n'aura pas réussi à trouver un ultime accord entre les parties.

La mise en vente du bien suppose notamment de :

- déposer au Greffe du cahier des charges contenant les conditions générales de la vente,
- faire dresser par l'huissier de justice désigné, un procès verbal de description,
- organiser une ou plusieurs visites,
- faire relater les diagnostics qui pourront être annexés au cahier des charges déposé.
- sommer les indivisaires un mois au moins avant l'adjudication,

Une fois l'adjudication terminée, et passé le délai de surenchère de dix jours (la surenchère est une enchère supérieure au prix auquel le bien a été vendu d'au moins un dixième de la dernière enchère), il appartiendra à l'adjudicataire de consigner le prix entre les mains du notaire désigné afin de permettre à ce dernier de procéder aux opérations de compte et de liquidation et de répartir cette somme en fonction des droits que possèdent chaque coindivisaires.

Si l'adjudicataire est un des coindivisaires, il aura la faculté de ne consigner qu'une partie du prix, se réservant de payer le surplus éventuel à l'issue des opérations de compte, liquidation et partage.

Enfin, il est important de rappeler que pour des raisons pratiques, rien n'interdit au Tribunal du lieu d'ouverture de la succession, qui a compétence exclusive en matière de partage, de renvoyer les parties devant le Tribunal de Grande Instance où se trouve l'immeuble à partager pour que la procédure de licitation soit faite à l'audience des Criées de celui-ci.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés