



LES HERITIERS FACE AU RETARD DANS LE PARTAGE

publié le **06/06/2012**, vu **3058 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Même si l'article 815 du code civil dispose "Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision", dans quatre hypothèses, le partage sera difficile à obtenir. La loi du 23 juin 2006 va dans le sens du partage amiable dans sa liberté d'établissement de l'acte de partage. A défaut, le partage sera judiciaire.

Même si l'article **815 du code civil** dispose "Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision", dans quatre hypothèses, le partage sera difficile à obtenir.

La loi du 23 juin 2006 va dans le sens du partage amiable dans sa liberté d'établissement de l'acte de partage. A défaut, le partage sera judiciaire.

I-Le sursis au partage ordonné par le juge au regard des intérêts en présence

Peut s'envisager dans le cas d'une entreprise, exploitée par le défunt ou son conjoint ; de même que pour un local d'habitation occupé, ou un local professionnel au moment du décès, par le défunt ou son conjoint

A) Un sursis autorisé pour une durée de deux ans en vue de la reprise d'une entreprise

article 820 du code civil :

*« A la demande d'un indivisaire, 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, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai**. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains d'entre eux seulement ». alinéa 2 : « S'il y a lieu, la demande de sursis au partage peut porter sur des droits sociaux ».*

Ainsi et à la demande de l'un des indivisaires, le tribunal pourra suspendre le partage, pour 2 années au plus dans deux situations visées par la loi.:

--si la vente immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis,

-- si l'un des indivisaires ne peut reprendre une entreprise dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens en indivision ou à

certains d'entre eux seulement.

Article 821 du code civil

A défaut d'accord amiable, l'indivision de toute **entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale**, dont l'exploitation était assurée par le défunt ou par son conjoint, peut être maintenue dans les conditions fixées par le tribunal à la demande du conjoint survivant, soit par tout héritier, soit par le représentant légal des mineurs.

s'il y a lieu, la demande de maintien de l'indivision peut porter sur des droits sociaux.

Le tribunal statue en fonction des intérêts en présence et des moyens d'existence que la famille peut tirer des biens indivis.

Le maintien de l'indivision demeure possible lors même que l'entreprise comprend des éléments dont l'héritier ou le conjoint était déjà propriétaire ou copropriétaire avant l'ouverture de la succession.

B) Un sursis pour une durée de 5 ans

1°- en présence d'enfants mineurs

article 822 du code civil

Si le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, le maintien de l'indivision peut être demandé soit par le conjoint survivant, soit par tout héritier, soit par le représentant légal des mineurs.

2°- pour les locaux d'habitation et les locaux à usage professionnel qui, à l'époque du décès, était effectivement utilisé pour cette habitation ou à cet usage par le défunt ou son conjoint.

A défaut de descendants mineurs, le maintien de l'indivision ne peut être demandé que par le conjoint survivant et à la condition qu'il ait été, avant le décès, ou soit devenu du fait du décès, copropriétaire de l'entreprise ou des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

S'il s'agit d'un local d'habitation, le conjoint doit avoir résidé dans les lieux à l'époque du décès.

Le maintien dans l'indivision ne peut être prescrit pour une durée supérieure à cinq ans. Il peut être renouvelé, jusqu'à la majorité du plus jeune des descendants, enfants, ou petits-enfants...

Il prendra ainsi fin au plus tard à la majorité du plus jeune des descendants ou au décès du conjoint survivant.

II- Le sursis au partage par la convention d'indivision

La convention d'indivision peut être établie pour une durée indéterminée ou déterminée (**article 1873-3 du code civil**).

1°- Pour une durée déterminée, qui ne peut excéder 5 ans, mais avec une reconduction tacite.

Le partage ne peut avoir lieu avant la fin de la convention initiale ou renouvelée, sauf accord des deux parties.

2°- Pour une durée indéterminée, elle dure tant que le partage n'est pas provoqué.

Les indivisaires peuvent demander le partage, mais ce droit ne doit pas être exercé de mauvaise foi ou à contretemps.

III- L'attribution éliminatoire : article 824 du code civil

Si des indivisaires entendent demeurer dans l'indivision, le tribunal peut, à la demande de l'un ou de plusieurs d'entre eux, en fonction des intérêts en présence et sans préjudice de l'application des articles 831 à 832-3, attribuer sa part à celui qui a demandé le partage.

S'il n'existe pas dans l'indivision une somme suffisante, le complément est versé par ceux des indivisaires qui ont concouru à la demande, sans préjudice de la possibilité pour les autres indivisaires d'y participer, s'ils en expriment la volonté. La part de chacun dans l'indivision est augmentée à proportion de son versement.

IV-L'attribution préférentielle d'un bien : article 831 du Code civil

ex dans le cas d'une entreprise pour assurer sa continuation , ou pour le logement à titre d'usage et d'habitation, placé dans le lot du conjoint.

Si la valeur du logement excède ses droits en propriété, il devra une soulte à la succession dont le prix pourra être fractionné sur douze ans.

article 831-2 du code civil

Le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle :

1° **De la propriété** ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation, s'il y avait sa résidence à l'époque du décès, et du mobilier le garnissant ;

2° **De la propriété** ou du droit au bail du local à usage professionnel servant effectivement à l'exercice de sa profession et des objets mobiliers à usage professionnel garnissant ce local ;

3° De l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer lorsque le bail continue au profit du demandeur ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier.

article 831-3

L'attribution préférentielle de la propriété du local et du mobilier le garnissant visée au 1° de l'article 831-2 est de droit pour le conjoint survivant...

cette attribution ne Jouera pas en matière de le pacs et de concubinage

elle ne visera qu'un héritier ou le conjoint.

3ème Civ,14 avril 2010, N° pourvoi 09-11551

1^{ère} Civ, 9 décembre 2003 N° Pourvoi : 02-12884 pas pour le concubin.

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur <http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm>

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris