Image not found or type unknown

INDIVISION: SORTIE AMIABLE OU JUDICIAIRE?

publié le **13/02/2014**, vu **11271 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

La sortie de l'indivision successorale, conventionnelle ou post communautaire est toujours un moment difficile. La protection des intérêts de tous, supposerait par essence un règlement amiable pour éviter de lourds frais de procédure. Pourtant il n'en n'est pas toujours ainsi.

I- Partage amiable et règles applicables

A) Le partage amiable peut être partiel ou total

Il sera partiel, lorsqu'il porte sur un des biens ou plusieurs biens de l'indivision, laissant subsister l'indivision sur les autres biens ou total.

Un partage unique peut se concevoir lorsque plusieurs indivisions existent entre les mêmes personnes et qu'elles concernent ou non les mêmes biens.

B) la liberté des conventions sous réserve de respecter les règles du partage.

1°- Les parties sont libres du contenu et des modalités de partage.

Elles peuvent ainsi: procéder à un inventaire des biens ; répartir à leur bon gré la composition de chaque lot , dans l'équilibre des droits de chacun , régler toute contestation : ex déterminer le paiement de dettes, fixer le quantum de l'indemnité d'occupation etc..

2°-... sous réserve de respecter les principes légaux

Il conviendra de rappeler que dans tout partage,pourrait être annulé en cas de

-violence

-dol,

-erreur, portant sur l'existence ou la quotité des droits des copartageants ou sur la propriété des biens compris dans la masse partageable.(**article 887 du code civil)**

- si un des cohéritiers a été omis, - article 887-1 du code civil)

Il pourra demander de recevoir sa part, soit en nature, soit en valeur, sans annulation du partage, demander ainsi un rectificatif au partage et éviter l'annulation.

Enfin, une action en comblement de part est envisagée par la loi, lorsque l'un des copartageants établit avoir subi une lésion de plus du quart. (lésion appréciée suivant la valeur du bien au jour

du partage).

Il peut demander un complément de sa part ,laquelle au choix du défendeur, sera soit en numéraire, soit en nature.

L'article **889 du code civil** envisage l'action en complément de part se prescrit par deux ans à compter du partage.

C) L'exigence du partage notarié en présence de biens immobiliers

Lorsqu'il portera sur des biens immobiliers, il devra être notarié et publié à la conservation des hypothèques.

D) La désignation judiciaire d'un représentant demandée par un copartageant ou le notaire lorsque l'indivisaire qui ne se manifeste pas

La loi a tout fait pour favoriser le partage amiable, allant jusqu'à permettre un retour à la voie amiable, même après l'usage de la voie jusiciaire, dans les termes de l'article **842** du code civil,lorsque les conditions sont remplies.

1°- Tout copartageant pourra mettre en demeure de se faire représenter au partage amiable par acte d'huissier, un indivisaire qui ne se manifeste pas.: **article 837 du code civil**

Cela suppose, bien entendu une absence d'opposition expresse dudit copartageant ou coindivisaire. Dans ce cas,le juge désignera un représentant qualifié pour représenter l'absent lors des opérations de partage,mais ne contrôlera pas la régularité des dites opérations .

Ce représentant, avec l'autorisation du juge, pourra consentir au partage.

--Article 837 du code civil

Si un indivisaire est défaillant, sans qu'il soit néanmoins dans l'un des cas prévus à l'article 836, il peut, à la diligence d'un copartageant, être mis en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter au partage amiable.

Faute pour cet indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, un copartageant peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète du partage. Cette personne ne peut consentir au partage qu'avec l'autorisation du juge.

2°- Le notaire pourra aussi intervenir: art 841-1 du code civil

--Article 841-1 du code civil

Si le notaire commis pour établir l'état liquidatif se heurte à l'inertie d'un indivisaire, il peut le mettre en demeure, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter. Faute pour l'indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le notaire peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations.

E) L'intervention du juge des tutelles, si un ou plusieurs héritiers sont mineurs, majeurs en tutelle, ou absents: article 836 du code civil

Si un indivisaire est présumé absent ou, par suite d'éloignement, se trouve hors d'état de

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

manifester sa volonté, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues à l'article 116. De même, si un indivisaire fait l'objet d'un régime de protection, un partage amiable peut intervenir dans les conditions prévues aux titres X et XI du livre Ier.

Le partage devra être autorisé par le conseil de famille ou le juge des tutelles; lesquels devront approuver l'état liquidatif.

La réforme des successions supprime l'obligation de faire homologuer le partage par le tribunal.

II-Le partage judiciaire lorsque l'indivision va mal..

Dans ce sixième et avant-dernier article consacré au thème de l'indivision, j'envisagerai le **partage judiciaire** en cas de désaccord sur l'opportunité ou les modalités du partage, sachant qu'en cas d'accord trouvé durant la procédure, cette voie pourrait encore être abandonnée au profit d'un règlement amiable. (**article 842 du code civil)**

A) La mise en place du partage judiciaire

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 ».

En cas de conflit**, l'article 840 du code civil** prévoit que :

Le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles 836 et 837.

Article 840-1 du code civil

Lorsque plusieurs indivisions existent exclusivement entre les mêmes personnes, qu'elles portent sur les mêmes biens ou sur des biens différents, un partage unique peut intervenir.

Le Tribunal de Grande Instance du lieu d'ouverture de la succession sera saisi par l'assignation d'un héritier avec représentation par un avocat obligatoire.

Cette assignation délivrée par un huissier devra contenir sous peine de nullité

- un descriptif du patrimoine à partager,

- les intentions du demandeur, (ses demandes et propositions)

Et pourquoi pas une attribution préférentielle du bien ?

-les démarches accomplies pour parvenir à un partage amiable.

Article 841 du code civil :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le tribunal du lieu d'ouverture de la succession est exclusivement compétent pour connaître de l'action en partage et des contestations qui s'élèvent soit à l'occasion du maintien de l'indivisionsoit au cours des opérations de partage. Il ordonne les licitations et statue sur les demandesrelatives à la garantie des lots entre les copartageants et sur celles en nullité de partage ou encomplément de part.

B) L'issue du partage judiciaire

1° La désignation d'un notaire pour concrétiser la rédaction d'un acte de partage

Une fois saisi, le tribunal pourra envisager soit la licitation (vente aux enchères du bien et partage par la vente des droits), soit le partage simplement sans licitation.

Il pourra désigner **un expert chargé d'évaluer le ou les biens concernés** dans l'assignation, un juge chargé de surveiller les opérations, ainsi qu'un un notaire ; chargé de Suivre les opérations de liquidation et de partage, d'établir un acte de partage ou un procès-verbal de difficultés en cas de contestation, à exposer le résultat des opérations dans un état liquidatif soumis à l'homologation du tribunal.

article **841-1 du code civil:**

Si le notaire commis pour **établir l'état liquidatif se heurte à l'inertie d'un indivisaire, il peut le mettre en demeure, par acte extrajudiciaire,** de se faire représenter.

Faute pour l'indivisaire d'avoir constitué mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le notaire peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète des opérations.

2°- La licitation en tant que telle ou vente aux enchères publiques

L'article **1377 NCPC** « *Le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués «.*

Dans sa décision, le tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession qui a compétence exclusive, pourrait ordonner que l'adjudication se fasse à la barre du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble…

Elle se concevra lorsqu'il faudra pour composer les lots, vendre des biens difficilement partageables en nature (ex : il n'y a pas assez de biens pour les répartir entre chaque indivisaire , en cas de risque de dépréciation du bien morcellé, en cas de préjudice susceptible d'être causé à l'un des indivisaires, et plus généralement à défaut d'entente trouvée avec le notaire désigné et de difficultés persistantes. Une procédure spécifique de mise en vente s'enchaînera alors avec ses règles spécifiques qui suppose la confection d'un cahier des charges visant les conditions de la vente, avec diagnostics opérés sur le bien y annexés, déposé au greffe des criées, d'un procès-verbal d'huissier de description.

Dès lors des visites seront organisées par ses soins, lequel sommera au moins un mois avant la vente les indivisaires.

Ensuite de l'adjudication, s'ouvrira un délai de dix jours permettant de faire une enchère supérieure ou "**surenchère du dixième"** de la dernière enchère.

Ce n'est qu'ensuite et à l'expiration de ce délai que l'adjudicataire remettra l'argent au notaire

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

désigné (consignation) aux fins de procéder aux opérations de compte-liquidation et de répartir l’argent en respect des droits de chaque coindivisaire.

EN CONCLUSION: Rappelons que le partage pourra être remis en cause dans des circonstances précises. exposées dans mon précédent article sur le partage amiable..

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions.

Sabine HADDAD

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés