Image not found or type unknown

La prolongation de l'indivision: libre ou forcée ?

publié le **10/10/2010**, vu **30924 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Dans certaines situations, les indivisaires qui détiennent une partie des droits de propriété sur un bien, en vertu d'un acte d'achat,dans le cadre d'une succession ou d'une liquidation du régime matrimoniale issue d'un divorce, ont intérêt à prolonger la situation indivise. Cette solution peut s'avérer plus utile que d'aller immédiatement vers le partage... Qui est concerné ? et quelles seront les modalités de mise en oeuvre en vue de retarder la liquidation d'un bien, sachant qu'en vertu de l'article 815 du code civil " Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision" ?

Dans certaines situations, les indivisaires qui détiennent une partie des droits de propriété sur un bien, en vertu d'un acte d'achat,dans le cadre d'une succession ou d'une liquidation du régime matrimoniale issue d'un divorce,auront intérêt à prolonger la situation indivise plutôt que d'aller immédiatement vers le partage...

Qui est concerné ? et quelles seront les modalités de mise en oeuvre en vue de retarder la liquidation d'un bien, sachant qu'en vertu de l'article 815 du code civil " *Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision" ?*

I- 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**).

A) 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.

B) 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.

II-Le sursis au partage autorisé judiciarement en fonction des interêts 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 en vue de la reprise d'une entreprise pour deux ans

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 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: 5 ans

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.

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.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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.

III- Le maintien de l'indivision pour une partie des indivisaires

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 des possibilités d'attribution préférentielle attribuer sa part à celui qui a demandé le partage. (article 824 du code civil)

S'il n'existe pas dans l'indivision une somme suffisante, l**e 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.

Rappelons pour conclure que dans tous les cas lors du partage définitif, un compte restera à faire, y compris sur les fruits et revenus perçus jusqu'à 5 ans en arrière...

L'article **815-11** du code civil autorise tout indivisaire à demander sa part annuelle dans les bénéfices, déduction faite des dépenses entraînées par les actes auxquels il a consenti ou qui lui sont opposables...

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés