



# QUAND CONCEVOIR UNE SORTIE JUDICIAIRE DE L'INDIVISION ?

publié le 13/01/2016, vu 5160 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

## Quand faut-il envisager une sortie judiciaire de l'indivision ?

Le partage amiable peut être partiel ou total et est soumis à la liberté des conventions

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.... sous réserve de respecter les principes légaux?

Lorsque le partage amiable échoue, reste l'unique solution de passer par la justice.

## I- 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.

En vertu de l'article **1360 du code de procédure civile**

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 :**

*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'indivision soit au cours des opérations de partage. Il ordonne les licitations et statue sur les demandes relatives à la garantie des lots entre les copartageants et sur celles en nullité de partage ou en complément de part.*

## **II- L'issue du partage judiciaire**

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

### **A) La désignation d'un notaire pour concrétiser la rédaction d'un acte de partage**

Un notaire sera alors 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, relatant le résultat des opérations dans un état liquidatif soumis à l'homologation du tribunal.

**Un expert pourra aussi être chargé d'évaluer le ou les biens concernés** dans l'assignation. En sus du notaire, un juge chargé de surveiller les opérations, d'expertises sera commis.

### **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.

### **B) La licitation en tant que telle ou vente aux enchères publiques**

L'article **1377 NCPC** rappelle que

*« 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 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...

Dans un septième et dernier article, je m'interrogerai sur **la prolongation ou le maintien dans l'indivision: contraint et forcé...** autrement dit sur le sursis au partage.

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**