



# question de la revalorisation de la soulte après une vente par licitation

publié le 06/06/2014, vu 4639 fois, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

La première chambre civile de la Cour de Cassation a rendu un arrêt le 14 mai 2014 pourvoi N°13-10.830 suite à une vente immobilière par licitation opérée dans le cadre d'une liquidation post communautaire. La question de la nature de l'opération qui s'en est suivie se posait au regard de la revalorisation de la soulte pour variation de plus du quart de l'immeuble. La cour précise que cette licitation a opéré partage partiel revêtant un caractère définitif concernant l'immeuble « licité », si bien que ce dernier est sorti de l'indivision en contrepartie d'un prix, assimilable à une soulte.

## I Analyse de 1ere Civ,14 mai 2014 pourvoi N°13-10.830

### 1. Présentation du visa

1°-selon l'ancien article **833-1 du code civil** :

*"Lorsque le débiteur d'une soulte a obtenu des délais de paiement, et que, par suite de circonstances économiques, la valeur des biens mis dans son lot a augmenté ou diminué de plus du quart depuis le partage, les sommes restant dues augmentent ou diminuent dans la même proportion"*

2°- selon l'ancien **883 du code civil**

*« Chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation, et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession.*

*Il en est de même des biens qui lui sont advenus par tout autre acte ayant pour effet de faire cesser l'indivision. Il n'est pas distingué selon que l'acte fait cesser l'indivision en tout ou partie, à l'égard de certains biens ou de certains héritiers seulement.*

*Toutefois, les actes valablement accomplis soit en vertu d'un mandat des coindivisaires, soit en vertu d'une autorisation judiciaire, conservent leurs effets quelle que soit, lors du partage, l'attribution des biens qui en ont fait l'objet. »*

version de ce texte issu de la [Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 3 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007](#)

*Chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation, et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la*

*succession.*

*Il en est de même des biens qui lui sont advenus par tout autre acte ayant pour effet de faire cesser l'indivision. Il n'est pas distingué selon que l'acte fait cesser l'indivision en tout ou partie, à l'égard de certains biens ou de certains héritiers seulement.*

*Toutefois, les actes valablement accomplis soit en vertu d'un mandat des coïndivisaires, soit en vertu d'une autorisation judiciaire, conservent leurs effets quelle que soit, lors du partage, l'attribution des biens qui en ont fait l'objet.*

## **B ) Les faits et la décision**

Dans le cadre du partage issu de la communauté après divorce, une vente d'immeubles a été opérée sur licitation ( aux enchères, à la barre du tribunal)

Le cahier des charges prévoyait que si l'adjudicataire était un des colicitants (*Chacun de ceux au nom desquels se fait une vente par licitation.*), alors celui-ci pourrait différer le règlement de la partie du prix devant revenir à l'autre colicitant jusqu'au règlement définitif de la liquidation de la communauté.

C'est dans ce contexte que l'épouse a saisi le tribunal pour obtenir la revalorisation de la somme d'argent devant lui revenir.

Pour la cour d'appel au visa de l'article **833-1 ancien du code civil** :

Comme il n'y a pas eu d'acte de partage, la soulte due dans le cadre d'un partage n'a pas été déterminée et n'est pas exigible d'après le cahier des charges de la vente.

Le transfert de propriété des immeubles s'est opéré au profit du mari qui a été remplacé dans l'actif communautaire par le prix.

La hausse ou la baisse de valeur de plus du quart est sans incidence s'agissant d'opérations qui concernent la liquidation, si bien que les conditions d'application de l'article 833-1 du code civil ne sont pas remplies ;

Cassation au visa de l'article 883 du code civil parce que la licitation a **opéré partage partiel revêtant un caractère définitif à l'égard du bien licité qui est sorti de l'indivision en contrepartie d'un prix, lequel, en vertu du premier, est assimilable à une soulte devant revenir divisément aux autres coïndivisaires**, la cour d'appel a violé ces textes ;

# **II Présentation de 1ere Civ, 14 mai 2014** **pourvoi N°13-10.830**

## **Cassation partielle**

*Demandeur(s) : Mme Marie-Thérèse X...*

*Défendeur(s) : M. Gérard Y...*

## **Sur le moyen unique :**

Vu l'article 833-1 ancien du code civil, ensemble l'article 883 ancien du même code ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que dans l'instance en partage de la communauté de M. Y... et de Mme X..., deux immeubles communs ont été adjugés en 1995 à M. Y... à l'occasion d'une vente sur licitation dont le cahier des charges prévoyait que si l'adjudicataire était un des colicitants, **celui-ci pourrait différer le règlement de la partie du prix devant revenir à l'autre colicitant jusqu'au règlement définitif de la liquidation de la communauté ; que Mme X... a saisi le tribunal pour obtenir la revalorisation de la somme d'argent devant lui revenir ;**

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt retient qu'aucun acte de partage n'a été dressé, que la soulte qui sera due par M. Y... dans le cadre du partage et suite à la licitation n'a pas été déterminée et que cette somme n'était pas exigible d'après le cahier des charges de la vente, que les immeubles sont devenus la propriété de M. Y... et ont été remplacés dans l'actif communautaire **par leur prix, que le fait qu'ils aient ou non augmenté de valeur pour plus d'un quart est sans incidence s'agissant des opérations de liquidation, les conditions d'application de l'article 833-1 du code civil n'étant pas remplies ;**

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résulte du second des textes susvisés que **la licitation à un indivisaire constitue un partage partiel revêtant un caractère définitif à l'égard du bien licité qui est sorti de l'indivision en contrepartie d'un prix, lequel, en vertu du premier, est assimilable à une soulte devant revenir divisément aux autres coindivisaires**, la cour d'appel a violé ces textes ;

**PAR CES MOTIFS :**

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme X... de sa demande de **revalorisation de la soulte**, l'arrêt rendu le 10 septembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

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**