Image not found or type unknown

La sortie de l'indivision: toutes les solutions envisageables

publié le **07/10/2010**, vu **286618 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Lorsque plusieurs personnes ou indivisaires sont propriétaires en partie sur un même bien immobilier ou mobilier (meubles, bijoux, titres de placements.) et que leur droit de propriété s'exerce conjointement, le code civil parle d'indivision, régime qu'il régit dans ses articles 815 et suivants. Une telle situation peut s'envisager dans diverses hypothèses bien précises - lors du partage d'un bien acquis par la communauté des époux qui divorcent, partenaires pacsés, concubins ou tiers et doivent envisager sa dissolution ; - à la suite d'une succession, lorsque plusieurs héritiers titulaires de droits en pleine propriété, en nu propriété, sur les biens de la personne décédée, soit en pleine propriété, (rappelant qu'en cas de droits d'usufruit l'indivision ne se concevra pas entre l'usufruitier et un nu-propriétaire). Comment en sortir ? Je présenterai simplement les possibilités.

Suite à mes articles consacrés à la gestion de l'indivision

- L'accomplissement des actes conservatoires, d'administration ou de disposition dans l'indivision...

- La gestion de l'indivision, source de conflits...

puis à l'habilitation judiciaire en cas de blocage dans l'indivision;

- L'habilitation judiciaire: une nécessité en cas de blocage dans la gestion de l'indivision

Il s'agit désormais d'en sortir...

Lorsque plusieurs personnes ou indivisaires sont propriétaires en partie sur un même bien immobilier ou mobilier (*meubles, bijoux, titres de placements*.) et que leur droit de propriété s'exerce conjointement par elles sur un même bien, le code civil parle d'indivision, régime qu'il régit dans ses articles 815 et suivants.

Une telle situation peut s'envisager dans deux situations bien précises.

- lors du partage d'un bien acquis par la communauté des époux qui divorcent et doivent envisager sa dissolution ;

- à la suite d'une succession, lorsque plusieurs héritiers sont titulaires de droits en pleine propriété, ou en nu propriété, sur les biens de la personne décédée, (l'indivision ne se concevant pas entre l'usufruitier et un nu-propriétaire).

Comment en sortir ?

Je présenterai simplement les possibilités.

I La vente du bien à un tiers choisi avec l'accord de tous les indivisaires ou avec celui du Tribunal en cas de péril à l'intérêt commun

Il s'agira ici de céder d'un commun accord le bien indivis, et de s'en partager le prix.

Lorsqu'un des indivisaires, refuse de signer l'acte de vente et s'il met en péril l'intérêt commun, la loi a prévu la possibilité de se faire autoriser judiciairement par la Justice.

En cas de refus d'un indivisaire de signer la vente, il peut être passé outre à son refus moyennant une autorisation judiciaire, s'il met en péril l'intérêt commun.

L'article **815-5** du code civil dispose en effet

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

II La possibilité de céder sa part indivise à un indivisaire ou à un tiers

Il est toujours envisageable pour un indivisaire de céder sa part indivise dans la succession, ou sa part sur un bien précis.

Il le fera soit au profit d'un indivisaire ou d'un tiers

A) La cession peut se faire gratuitement (donation) ou à titre onéreux (vente) à un indivisaire

B) En cas de vente à une personne étrangère à l'indivision, les autres co-indivisaires disposent d'un droit de préemption sur les quotes-parts cédées.

mais sous des conditions essentielles sous peine de voir l'acte souscrit nul.

Article 815-14 du code civil

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

Article 815-16 du code civil

Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15.L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration

Copyright © 2025 Lexnow - Tous droits réservés

de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable.

III La possibilité de se faire attribuer à titre préférentiel le bien par le Tribunal

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...

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

L'attribution préférentielle s'applique à une indivision à la fois conventionnelle et successorale.

1ère Civ , 9 décembre 2003 *N° pourvoi 02-12884*

l'attribution préférentielle prévue par ce texte ne peut être demandée que par le conjoint ou par un héritier ; et exclut donc le concubin.

IV- Le partage: amiable ou judiciaire.

Tel sera l'objet de mes deux prochains articles, j'envisagerai la dernière solution: soit le partage amiable, soit le partage judiciaire avec ou sans licitation du bien. *(vente aux enchères :adjudication).*

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés