



# SORTIR DE L'INDIVISION: COMMENT S'EN SORTIR QUAND L'ISSUE AMIABLE A ECHOUÉ ?

publié le **06/02/2015**, vu **4326 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

**En matière de sortie de l'indivision, mieux vaut toujours un bon arrangement qu'un bon procès...ce qui signifie, lenteur de la justice, coût procédurale important: avocat, huissier, expert, dépens, vente d'un bien à moindre prix... Pourtant en cas de conflit; seule la voie du partage judiciaire et/ou de la licitation du bien primera.**

## I- La mise en place du partage judiciaire

Je renvoie le lecteur aux règles du partage amiable, qui trouveront aussi à s'appliquer au partage judiciaire.

### **1. En cas d'absence de partage amiable**

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.

### **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.*

## 2. La forme du partage judiciaire

1°) *Les mentions obligatoires de l'assignation en ouverture de compte, liquidation et partage sous peine d'irrecevabilité*

On parle souvent de **partage judiciaire**

### **article 1360 du code de procédure civile**

*A peine d'irrecevabilité, l'assignation en partage contient un descriptif sommaire du patrimoine à partager et précise les intentions du demandeur quant à la répartition des biens ainsi que les diligences entreprises en vue de parvenir à un partage amiable.*

retenons :

- contenir un descriptif du patrimoine à partager,
- les intentions du demandeur, ( ex attribution préférentielle, rachat d'une part, vente)
- les démarches accomplies pour parvenir à un partage amiable, sous peine d'irrecevabilité.

**2°) La régularisation des mentions omises dans l'assignation jusqu'au moment où le juge statue: 1<sup>ere</sup> Civ,28 janvier 2015, pourvoi N° 13-50-049**

Cet arrêt est intéressant en ce qu'il permet une régularisation.

La cour de cassation saisie du rejet d'une demande d'irrecevabilité d'une assignation en ouverture de compte, liquidation et partage a rejeté les prétentions du demandeur, pourtant fondées sur la lettre de l'article 1360 du code de procédure civile.

L'omission, dans l'assignation en partage, de tout ou partie des mentions prévues à l'article 1360 du code de procédure civile, qui est sanctionnée par une fin de non-recevoir ; est susceptible d'être régularisée, jusqu'au moment où le juge statue.

*Mais attendu, d'une part, que l'omission, dans l'assignation en partage, de tout ou partie des mentions prévues à l'article 1360 du code de procédure civile, est sanctionnée par une fin de non-recevoir ; que cette omission est susceptible d'être régularisée, de sorte qu'en application de l'article 126 du même code, l'irrecevabilité est écartée si sa cause a disparu au moment où le juge statue ; qu'il s'en déduit que l'appréciation de la situation ne dépend pas du seul examen de l'assignation ;*

*Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu exactement que l'assignation n'avait pas à donner la consistance et la valeur exacte du patrimoine à partager et estimé souverainement, par motif adopté, que cet acte en contenait un descriptif sommaire, la cour d'appel a procédé à la recherche que la quatrième branche lui reproche d'avoir omise ;*

## **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...

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions .

**Sabine HADDAD**

**Avocate au barreau de Paris**