Image not found or type unknown

SORTIR DE L'INDIVISION A TOUT PRIX .

publié le **07/04/2017**, vu **12915 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

La sortie de l'indivision peut s'avérer simple lorsque les coindivisaires sont d'accord, mais souvent hélas, elle devient source de complications : en cas de blocage , de refus, de silence d'un ou de plusieurs coindivisaires. Comment s'en sortir ?

L'indivision au sens du code civil existe 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 sur un même bien.

L'indivision situation peut s'envisager dans plusieurs situations .

- 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).

- lors d'une acquisition indivise conventionnelle.

Il existe plusieurs possibilités pour mettre fin à cette indivision étant rappelé qu'au sens de l'article 815 du code civil

" Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement (pour deux années au plus si une vente risquerait de porter atteinte à la valeur des biens indivis) ou convention."

I La fin de l'indivision par la mise en 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 coindivisaire ou à un tiers à l'indivision

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

A noter aussi que ;

Le président du tribunal de grande instance peut en vertu de l' articles **815-6 du code** civil peut **autoriser** un indivisaire à conclure seul un acte de vente d'un bien indivis pourvu qu'une telle mesure **soit justifiée par l'urgence et l'intérêt commun.**

« Le président du tribunal de grande instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun «

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

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.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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 d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration 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

En matière matrimoniale, l'attribution préférentielle ou forcée d'un bien indivis n'est prévue qu'en cas de décès, au profit du conjoint survivant ou des héritiers, ou qu'en cas de divorce, au profit des époux divorcés.

Lors d'une procédure de partage liée à un divorce ou à une succession un indivisaire, un héritier ou légataire copartageant peut, sous des conditions strictes demander à se voir attribuer en priorité un bien (domicile conjugal; exploitation agricole; entreprise commerciale: *parts de sociétés, fonds de commerce*...) par rapport aux autres copartageants.

C'est ce que l'on nomme l'attribution préférentielle définie par les **articles 831 à 834 du code civil.**

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 du code civil

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 N°02-12884 et* **1ere Civ, 26 septembre 2012** *pourvoi N°11-12838*

l'attribution préférentielle prévue par ce texte ne peut être demandée que par le conjoint ou par un héritier

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

.

Il résulte des dispositions des articles 832 et suivants du code civil, dans leur rédaction issue de la loi du 23 juin 2006, qu'un local **servant d'habitation ne peut faire l'objet d'une attribution préférentielle lorsque ce bien appartient indivisément aux héritiers et à un tiers 1 ere Civ, 15 janvier 2014** *pourvoi: N° 12-25322 et 12-26460*

Autrement dit lorsqu'un bien est indivis avec un tiers, étranger à la succession, une demande d' attribution préférentielle au profit d'un héritier ne prospèrera pas,

Cass. 1re civ., 15 février 1972, *pourvoi N° 70-12.640*, **Cass. 1re civ., 13 novembre 1967** : Bull. civ. I, n° 329 ;

4°) Le conjoint sera prioritaire au regard d'autres héritiers s'il résidait dans les lieux lors de la demande. Cela sous entend une résidence principale. A contrario une attribution de la résidence secondaire ne pourrait prospérer 1 ere Civ,1 er juillet 1997, pourvoi N°95-12263

5°) Dans le cadre d'une succession : le conjoint titulaire de droits d'usufruit dans une succession ne peut la solliciter puisqu'il n'a pas vocation à disposer de droits de pleine propriété ou de nu propriété **1 ere Civ, 27 juin 2000**, pourvoi N°98-17-1777

IV Le mécanisme de l'attribution éliminatoire.

Lorsque les héritiers se trouvent privés du droit de demander le partage.

Le juge peut accorder un maintien dans l'indivision entre co-indivisaires qui le souhaiteraient, à condition d'accorder sa part au co-indivisaire qui souhaite en sortir.

Article 824 du code civil

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 de l'application des articles 831 à 832-3, attribuer sa part à celui qui a demandé le partage.

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

V- Le partage: amiable ou judiciaire

En cas de désaccord sur l'opportunité, les modalités du partage ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé , une demande en partage judiciaire peut être engagée par tout héritier. (art 840 du code civil) avec l'aide d'un avocat obligatoire.

Le tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession est saisi par l'assignation (*acte d'huissier qui introduit le procès*) d'un héritier.

Article 1360 du code de procédure civile

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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.

Maître HADDAD sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés