



COMMENT OBTENIR LE PARTAGE DES BIENS DE LA SUCCESSION S'IL N'Y A PAS D'ENTENTE ENTRE LES HERITIERS ?

Fiche pratique publié le 30/11/2021, vu 6224 fois, Auteur : [Murielle Cahen](#)

Le partage amiable est un contrat réglementé par les articles 816 et suivants du Code civil, issus de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, entrée en vigueur le 1er janvier 2007.

. En particulier, les articles 835 à 839 posent des règles relatives à sa forme ainsi qu'à ses parties contractantes pour les cas où ces dernières seraient absentes ou vulnérables. Ils ont également pour objet l'assiette du partage, partiel ou cumulatif. Lorsqu'un partage amiable s'avère impossible, le partage judiciaire peut être demandé. Les articles 840 à 842 en présentent les grandes lignes.

Le domaine du partage amiable a été étendu par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 et les copartageants peuvent plus facilement recourir à ce type de partage, sous réserve de leur unanimité et de leur capacité. Ils ont le choix entre l'acte notarié et l'acte sous seings privés ; de plus, le partage verbal et même le partage tacite sont admis, du moment que la volonté des parties est prouvée. Ces formes parfois se complètent : ainsi, un partage peut être fait sous seing privé puis réitéré par acte authentique.

La procédure de partage judiciaire est complexe et formaliste ; elle n'est utilisée que lorsque le partage amiable est impossible. En cas de partage successoral, la procédure se déroule devant le tribunal de grande instance dont dépend le lieu d'ouverture de la succession. Le partage des intérêts patrimoniaux du couple, qu'il soit marié ou non, relève de la compétence du juge aux affaires familiales. Dans tous les cas, le juge a le choix entre une procédure dite « allégée » ou « complète ».

La procédure de partage se déroule intégralement devant le notaire commis et sous sa direction, à partir du moment où le tribunal lui a transmis le dossier jusqu'à l'établissement de l'acte de partage final. Le tribunal d'instance n'intervient qu'à titre tout à fait exceptionnel en tant qu'organe de juridiction gracieuse : son rôle se borne à surveiller le déroulement des différentes phases de la procédure en demandant, le cas échéant, au notaire un compte rendu sommaire sur son état et en lui demandant de l'activer, à nommer et à assermenter les experts, lorsque les parties n'ont pu se mettre d'accord sur leur désignation, à autoriser certaines opérations de vente, à se prononcer sur les conditions de ces ventes dans le cas d'objections de l'une des parties, et à homologuer l'acte de partage après avoir fait une vérification préalable plus ou moins étendue selon la capacité des parties en présence.

L'intervention du tribunal d'instance peut également devenir nécessaire, mais en tant qu'organe de la juridiction contentieuse, ainsi d'ailleurs que celle du tribunal de grande instance et de toutes autres juridictions contentieuses civiles, lorsque surgissent entre les intéressés des difficultés quant au fond.

S'il y a partage amiable en cours de procédure, le notaire en informe le juge qui constate la clôture de la procédure.

Ainsi, pour trouver la solution aux problèmes de mésententes entre les indivisaires, les conseils d'un Avocat spécialisé en droit des successions sont très indispensables.

Plusieurs actions sont donc envisageables pour résoudre le problème de mésentente entre les héritiers.

I. Obtenir le partage des biens de la succession par l'attribution éliminatoire et la vente des droits successoraux

A. Attribution éliminatoire d'un indivisaire

Lorsqu'une demande de partage est formulée mais que certains des indivisaires entendent demeurer dans [l'indivision](#), le tribunal peut être sollicité afin que le demandeur au partage reçoive sa part sans que l'indivision soit close pour les autres. Ce dispositif d'attribution éliminatoire intervient, sans préjudice de l'application des articles 831 à 832-3 du Code civil.

S'il n'existe pas dans l'indivision une somme suffisante pour procéder à l'attribution éliminatoire, le complément est versé par ceux des indivisaires qui ont concouru à la demande. Les autres indivisaires peuvent y participer, s'ils en expriment la volonté. A l'issue des opérations, la part de chacun dans l'indivision est augmentée à proportion de son versement (Code civil, article 824).

[L'attribution éliminatoire peut être demandée, dans les conditions prévues par la loi, y compris lors du partage d'une indivision conventionnelle.](#) En revanche, le dispositif implique nécessairement un maintien partiel de l'indivision à l'issue de la procédure, et donc la présence d'au moins trois indivisaires, à l'origine. [Il est, par conséquent, exclu en présence d'une indivision entre époux.](#)

[L'application de l'attribution éliminatoire n'est pas contraire à un jugement définitif ordonnant le partage des biens indivis.](#)

B. Quitter une indivision en vendant ses droits à un tiers

Il est également possible de quitter une indivision en vendant ses droits à un tiers. Dans le cadre de cette procédure, il faut d'abord souligner qu'un droit de préemption existe pour les autres héritiers dans le cadre de cette vente, comme le dispose l'article 815-14 du Code civil.

En conséquence, dans le cas d'une vente des droits à un tiers, il est d'abord nécessaire de notifier, par voie d'huissier, les autres héritiers de cette possibilité de vente avec le nom de l'acheteur, son domicile et sa profession. Ces autres héritiers peuvent ainsi se positionner pour le rachat de ces parts.

II. Régler les mésententes par le partage successoral

A. Quitter une indivision avec un partage à l'amiable

Le partage est l'acte par lequel les indivisaires conviennent de partager les biens indivis et fixent tous les éléments du partage, à savoir la constitution et l'attribution des lots, l'estimation des valeurs et le règlement des soultes (CA Grenoble 21-4-1998 : JCP G 1998.IV.3543 : à propos d'un partage partiel mais transposable à tout partage).

Le partage amiable est un contrat qui, sous réserve des règles particulières exposées ci-après, obéit au droit commun des contrats. Il s'ensuit, notamment, qu'il requiert l'accord unanime des indivisaires et qu'un copartageant ne peut pas, par sa seule volonté, s'en dégager.

[Cette règle étant applicable à un partage établi à l'étranger dès lors qu'il porte sur un immeuble situé en France.](#)

Naturellement, les mineurs, les présumés absents et les personnes sous protection juridique n'ont pas à être présents (Le mineur peut, une fois devenu majeur, ratifier l'acte de partage qui avait été conclu en son nom, par exemple en exécutant le partage. Avant qu'un tel partage puisse avoir lieu, il est nécessaire d'évaluer les biens. Dans le cas où un bien immobilier est dans le partage, la présence d'un notaire est obligatoire afin d'établir l'acte liquidatif.

[Lorsque plusieurs indivisions existent exclusivement entre les mêmes personnes, qu'elles portent sur les mêmes biens ou des biens différents, un partage amiable unique peut intervenir.](#)

B. En cas de litige dans l'indivision, le partage judiciaire est nécessaire

Pour finir, il est possible, au moment de quitter l'indivision, qu'un litige apparaisse. Tout d'abord, dans le cas de la propriété d'un bien, 2/3 des droits suffisent à gérer la situation comme le dispose l'article 815-5-1 du Code Civil.

[Lorsqu'un partage amiable](#) s'avère impossible (refus d'un indivisaire ou contestations diverses), une procédure en partage judiciaire peut être engagée (Code civil, article 840 à 842). Le tribunal judiciaire (le TGI avant le 1er janvier 2020) compétent ordonne le partage et désigne un notaire pour présider aux opérations de [liquidation et de partage](#), établir un procès-verbal de difficultés en cas de contestation et dresser un état liquidatif soumis à l'homologation du tribunal.

Si certains biens indivis sont difficilement partageables en nature, il peut s'avérer nécessaire de les vendre sur licitation pour procéder à la composition des lots. S'il s'agit d'immeubles, la licitation prend la forme d'une vente aux enchères publiques soit devant le tribunal, soit devant le notaire désigné par le juge.

En cas d'inertie d'un indivisaire, le notaire peut demander au juge de nommer un représentant. Le tribunal nomme également un juge-commissaire pour surveiller les opérations et dresser un

rapport sur les contestations éventuelles lors de l'homologation de l'état liquidatif.

En tout état de cause, le juge s'assure ici du respect du principe de l'égalité en valeur du partage. Ainsi, chaque copartageant doit recevoir des biens pour une valeur identique (Code civil, article 826).

En principe, selon les dispositions de l'article 887-1 du Code civil, en cas d'omission d'un héritier, le partage peut être annulé. Toutefois, dans les départements et régions d'outre-mer ainsi que dans les collectivités de Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon, par dérogation au premier alinéa de cet article, lorsque l'omission d'un héritier résulte de la simple ignorance ou de l'erreur, si le partage judiciaire a déjà été soumis à la formalité de la publicité foncière ou exécuté par l'entrée en possession des lots, l'héritier omis ne peut solliciter qu'à recevoir sa part soit en nature, soit en valeur, sans annulation du partage, et en cas de désaccord entre les parties, c'est le tribunal qui tranche (L. n° 2018-1244, 27 déc. 2018, art. 5 : JO, 28 déc.).

SOURCES :

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034214902?init=true&page=1&query=16-13.063&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007044392?init=true&page=1&query=99-14.368&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000024174788?init=true&page=1&query=10-19.241&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000027550894?init=true&page=1&query=11-23.137&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000024292630?init=true&page=1&query=10-25.098&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029855704?init=true&page=1&query=13-27.627&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007038373?init=true&page=1&query=94-19.097&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007098522?init=true&page=1&query=88-19.616&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019781191?init=true&page=1&query=05-16.203&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034653642?init=true&page=1&query=16-20.025+&searchField=ALL&tab_selection=all