



LA PROCEDURE DE LICITATION-PARTAGE

Fiche pratique publié le **30/11/2021**, vu **18066 fois**, Auteur : [Murielle Cahen](#)

Il arrive aussi souvent que deux ou plusieurs indivisions doivent être liquidées à la même époque.

La licitation a vocation à réduire les indivisaires à une part en numéraire. La provenance de la somme à répartir importe peu depuis la réforme de 2006, lorsque chaque intéressé a son compte dans les indivisions confondues. La licitation respecte absolument le principe de l'égalité en valeur qui régit le partage (C. civ., art. 826). [Les soultes compensant l'inégalité des lots ne sont dues qu'au moment du partage.](#)

En cas de licitation de la pleine propriété, un des coïndivisaires peut être autorisé, par justice, à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un ou des autres coïndivisaire(s) était nécessaire, lorsque le refus de celui-ci met en péril « l'intérêt commun » (C. civ., art. 815-5 et 817, in fine). A la demande d'un nu-proprétaire, le juge ne peut pas, par contre, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

Par ailleurs, il est admis que, lorsqu'à la suite d'une licitation tranchée au profit d'un colicitant, il intervient un partage définitif et obligatoire pour toutes les parties, dans lequel figure le prix de la licitation, la licitation ne constitue qu'un élément du partage avec lequel elle se confond.

Fiscalement, c'est le partage qui règle la perception des droits et taxes exigibles, au lieu de la licitation à laquelle il se substitue.

Le partage ne peut régler la perception des droits dus sur une licitation que s'il remplit trois conditions :

— le partage doit contenir la preuve de la conformité des attributions avec les droits de chacune des parties dans la masse partagée, par la justification de la qualité des copartageants et l'établissement de la copropriété ;

— le dessaisissement doit être parfait en sorte que le colicitant adjudicataire abandonne tous ses droits sur l'attribution faite à ses cohéritiers, en même temps que ceux-ci renoncent à tout recours sur le prix dont il est approprié, sans aucune réserve et sans obligation de règlement ultérieur ou de rapport ;

— le partage doit être approuvé définitivement par toutes les parties maîtresses de leurs droits ou homologué, s'il intéresse des incapables.

En revanche, un partage définitif n'implique pas nécessairement le partage de tous les biens indivis, dès lors qu'il est admis qu'un partage partiel puisse servir de base à la perception des droits ou taxes dus sur la licitation.

Dans l'hypothèse où le partage répond à ces conditions, deux cas de figures peuvent se présenter :

- soit le partage est soumis à la formalité avant ou en même temps que la licitation ;
- soit le partage est présenté à la formalité après la licitation.

I. Licitation à des fins de partage

A. Principe du partage en nature : Partage en nature des meubles

En principe, le partage doit avoir lieu en nature : « le partage en nature est la règle, la licitation ne devant être ordonnée que si les immeubles ne peuvent être commodément partagés ou attribués dans les conditions prévues par la loi . L'intensité de ce principe a varié avec le temps et s'est renforcée avec la réforme de 2006. Quoi qu'il en soit, le partage en nature demeure la règle de principe ».

L'application de ce principe de priorité du partage en nature se fait généralement sans trop de difficultés pour les meubles corporels (à propos, du partage d'une officine de pharmacie, énonce sans nuance que « l'arrêt considère à bon droit que la licitation n'était obligatoire que pour les immeubles », ce qui n'est pas correct.

Il en est de même pour les actions ou les parts sociales de sociétés, les obligations ou autres valeurs mobilières (sur le partage des fonds de commerce). La Cour de cassation estime que ces biens doivent être partagés en nature, même si leur répartition entre les différents héritiers fait perdre, au sein de la société, la majorité que détenait le défunt.

Il a également été jugé qu'il n'y avait pas lieu de tenir compte de ce que les parts sociales ou actions laissées par le défunt concernaient trois sociétés, et que, du fait qu'il laissait trois enfants, l'un d'entre eux souhaitait que chacun reçoive toutes les parts sociales d'une même société, sous réserve des soultes, alors que les autres héritiers s'y opposaient : le partage en nature implique que chaque enfant reçoive un tiers des parts sociales ou actions de chacune des trois sociétés : Cour cassation, 1^{re} chambre civile du 13 avril 1976, cet arrêt approuve le juge du fond, qui avait ordonné la licitation des parts sociales comprises dans une succession, parce que, compte tenu des parts qu'ils avaient déjà dans la société, le partage en nature aurait abouti à ce que l'un des héritiers dispose de trois cents parts, et l'autre seulement de cent parts sur les quatre cents parts représentant le capital social.

Cela dit, la licitation peut apparaître comme le mode de partage le plus sûr en matière mobilière. Il permet d'éviter les contestations relatives à l'évaluation des biens et les récriminations des indivisaires qui prétendent a posteriori avoir été désavantagés au détriment des autres. Ainsi faut-il considérer que la force du principe du partage en nature est moins importante en matière mobilière qu'en matière immobilière.

B. Principe du partage en nature : Partage en nature des immeubles

C'est surtout en matière d'immeubles que l'on doit se résoudre souvent à procéder à une licitation au lieu d'un partage en nature qui s'avère impossible, malcommode ou désavantageux. Pourtant, la Cour de cassation s'efforce de faciliter le partage en nature des immeubles, par différents moyens.

Ainsi, lorsqu'il y a plusieurs immeubles dans la succession, elle admet, s'ils sont de valeur inégale, que le juge du fond fasse constituer des lots comprenant chacun un immeuble, en rétablissant par

des soultes l'égalité entre les héritiers (Cass. 1^{re} civ., 21 janv. 1958, n° 1.587 : Bull. civ. I, n° 49. – Dans le même sens, V. déjà CA Caen, 24 août 1868 : DP 1871, 2, p. 168), à condition toutefois que les différences de valeur entre les immeubles ne soient pas si importantes que la soulte deviendrait l'élément essentiel de certains lots.

En dehors de ce cas extrême, la Cour de cassation laisse une grande liberté aux juges du fond pour rétablir l'égalité entre les lots, au moyen de soultes. Elle l'admettait déjà avant que le décret-loi du 17 juin 1938 vienne assouplir les règles du partage en nature, par modification de l'article 832 du Code civil (Cass. req., 10 févr. 1926 : S. 1926, 1, p. 255).

Elle l'admet encore plus facilement depuis cette réforme législative et devrait encore assouplir sa jurisprudence depuis que la loi consacre le principe de l'égalité en valeur des lots.

La Cour de cassation a également jugé que le partage d'un terrain montagneux entre deux héritiers pouvait se faire en nature, en attribuant chacun des deux versants à l'un des héritiers, tout en laissant dans l'indivision une source se trouvant à la limite des deux parties, pour l'usage des deux terrains.

Il avait été aussi jugé que les dispositions de l'article 832 ancien du Code civil, d'après lesquelles chaque lot doit comprendre, autant que possible, les mêmes proportions d'immeubles et de meubles, sont satisfaites si l'un des lots comprend un immeuble bâti, et l'autre un terrain non bâti (CA Besançon, 2 juill. 1844 : DP 1845, 4, p. 386). À plus forte raison, n'y a-t-il pas lieu d'exiger que tous les lots comprennent une partie de chaque immeuble en indivision.

En revanche, la Cour de cassation n'admet pas que le juge du fond ordonne la licitation d'un immeuble, au motif qu'un partage en nature ne répondait pas aux vœux des copartageants, alors qu'une expertise avait conclu que les immeubles successoraux étaient parfaitement partageables en nature, ni qu'il se retranche derrière la diversité des immeubles de la succession, et la valeur d'affectivité qui s'attachait à certains d'entre eux, pour ordonner leur licitation.

II. Déroulement de la procédure de licitation-partage

A. Saisine du tribunal judiciaire

L'article 815-5-1 issu de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 prévoit que le tribunal de grande instance peut autoriser la licitation d'un bien indivis à la demande d'un ou de plusieurs indivisaires titulaires d'au moins les deux tiers des droits indivis. Le tribunal autorise la licitation si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des indivisaires qui s'y opposeraient expressément ou tacitement.

Le tribunal doit être saisi d'une demande en [partage judiciaire](#) pour pouvoir ordonner la licitation (Code civil, article 840). Le Code de procédure civile articule les demandes en partage et en licitation, en considérant la première comme principale, et la seconde comme incidente (Code civil, article 1361, al. 1^{er} et 1377).

Il appartient aux héritiers de fournir au juge les éléments démontrant l'impossibilité du partage en nature. Ce dernier doit rejeter la demande quand cette impossibilité ne lui est pas démontrée.

En ce sens, la jurisprudence juge que la demande en licitation d'un bien indivis ne peut être formée qu'à l'occasion d'une instance en partage judiciaire. La solution a pour principal mérite de bien mettre en perspective, le principe du partage en nature et la licitation qui y fait exception. Elle pourrait néanmoins être considérée comme tatillonne ou excessive.

Après tout, le Code de procédure civile n'exige pas explicitement que la demande en licitation soit nécessairement incidente. Formée à titre principal, son bien-fondé dépend de conditions de fond qui supposent que la demande en partage en nature ne peut ou ne doit aboutir (CPC, art. 1377).

Le partage est judiciaire lorsque les indivisaires sont en désaccord sur le principe du partage, sur ses modalités ou sur son déroulement (Cass. civ., 8 déc. 1914 : DP 1917, 1, p. 78). Il en est de même lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé lorsque l'un des indivisaires est présumé absent ou incapable (Code civil, article 840).

Par ailleurs, la licitation se fait soit lors d'une audience d'adjudication tenue par un juge spécialement désigné à cet effet, soit par un notaire commis par le tribunal judiciaire. Ce dernier déterminera les conditions essentielles de la vente, notamment la mise à prix.

À cette occasion, le Tribunal peut demander une estimation des biens par un expert. Concrètement, la licitation consiste en une vente aux enchères d'un bien détenu en indivision. À noter que plusieurs indivisaires peuvent décider ensemble de racheter la part de l'héritier qui souhaite sortir de l'indivision.

Les indivisaires doivent toujours participer aux enchères qu'implique la licitation d'un bien, celle-ci n'étant finalement qu'une modalité du partage (Code civil, article, 887-1). L'omission de l'un d'entre eux, lors de la licitation, serait une cause de nullité de celle-ci.

B. Compétence d'attribution

La licitation judiciaire relève de la compétence du tribunal de grande instance (Code civil, article 815-5-1, al. 5. – CPC, art. 1359). C'est le cas même lorsque l'indivisaire débiteur est soumis à une procédure collective.

Alors la licitation et le partage peuvent être demandés par le liquidateur agissant, non dans l'intérêt personnel du débiteur, mais en sa qualité de représentant des créanciers (CA Amiens, 12 sept. 1997 : JurisData n° 1997-045955. – CA Grenoble, 1^{re} civ., 23 nov. 1999, n° 98/00057 : JurisData n° 1999-105681).

Le tribunal judiciaire du lieu d'ouverture de la succession est exclusivement compétent (Code civil, article 841. – C. civ., art. 822 ancien. – CPC, art. 45).

Sources :

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007018624?init=true&page=1&query=85-16.269&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006998537?init=true&page=1&query=75-15.199&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007021553?init=true&page=1&query=87-16.718+&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006955253?init=true&page=1&query=58-11.220+&searchField=ALL&tab_selection=all

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006975607/>

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006996262?init=true&page=1&query=74-14.277+&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007012433?init=true&page=1&query=82-12.305&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006987847?init=true&page=1&query=71-12.571&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000006990428?init=true&page=1&query=71-11.826&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007005253?init=true&page=1&query=78-12.994+&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007013984?init=true&page=1&query=83-12.994&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034959279?init=true&page=1&query=16-16.031&searchField=ALL&tab_selection=all

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007620448?init=true&page=1&query=98-10.145&searchField=ALL&tab_selection=all