



# SAISIR UN AVOCAT POUR SORTIR D'UNE INDIVISION

Fiche pratique publié le **28/01/2021**, vu **8369 fois**, Auteur : [Murielle Cahen](#)

**Pour sortir d'une indivision, il faut solliciter les conseils d'un spécialiste en la matière en l'occurrence un avocat spécialisé en droit des successions.**

Sortir d'une indivision n'est pas chose facile, il y a toujours étapes à respecter.

Le cabinet d'Avocats de Maître Murielle CAHEN, vous ouvre ses portes pour tout conseil relatif à vos problèmes successoraux.

Dès le décès de ce proche, plusieurs questions se posent : qui sont les héritiers du De cujus ?

Quid des biens ou du patrimoine de celui – ci ? Quelles sont les libéralités faites ? A qui ont été faites ces libéralités ? Quel est le notaire chargé de l'inventaire et de la distribution des biens ? dans quel lieu s'ouvre la succession ? Les questions autour des successions sont nombreuses mais ce qui nous intéresse dans cet article est d'expliquer comment sortir de l'indivision successorale à l'aide d'un avocat spécialisé en droit des successions.

D'abord, qu'est-ce-que l'indivision successorale ?

Le mot indivision successorale signifie que les biens de la succession appartiennent indistinctement à tous les héritiers sans que leurs parts respectives soient matériellement individualisées.

Pour faire simple, l'indivision est la situation juridique d'un bien ou d'un ensemble de biens sur lequel s'exercent conjointement plusieurs droits de même nature sans division ni localisation matérielle des parts individuelles de chacun des indivisaires.

Toutefois, ce mécanisme peut être considéré comme insupportable pour l'un ou l'autre des indivisaires pour plusieurs raisons comme rentrer vite dans les affaires avec sa part successorale. Raison pour laquelle le législateur a prévu un article 815 du Code civil qui dispose que : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention ».

Ce qui veut dire que l'un ou l'autre des indivisaires peut demander sa sortie de l'indivision à tout moment et en tout temps. Notre étude précisera les voies à emprunter pour sortir de l'indivision.

Par conséquent, [Sortir de l'indivision](#) suppose un partage soit amiable, judiciaire ou par une Attribution éliminatoire.

## I) Sortir de l'indivision par partage amiable

Solliciter les conseils d'un spécialiste en droit des successions, c'est s'attendre à recevoir d'énormes conseils venant de lui pour sortir de manière simple d'une indivision. En effet, l'avocat fera plusieurs recommandations à son client et parmi ses recommandations, il y a la sortie de l'indivision par voie amiable (Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 6 novembre 2019, 18-24.332, Publié au bulletin).

Qu'est-ce que le partage amiable ? L'avocat commencera à définir ce mécanisme juridique à son client profane du droit des successions pour qu'il appréhende ce système juridique.

Le partage amiable est régi par les articles 835 à 839 du Code civil, dans leur rédaction issue de l'article 4 de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006.

Il résulte nécessairement d'un accord de volontés de copartageants (Code civil, art. 816) (Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 30 mai 2007, 05-13.851, Publié au bulletin).

Le partage amiable n'est ainsi subordonné à l'accomplissement d'aucune forme ou d'aucune solennité particulière. Il peut donc être écrit ou verbal.

Le partage amiable suppose en principe l'accord et la présence de tous les indivisaires. Si tel n'est pas le cas et qu'un indivisaire ne se manifeste pas, un copartageant peut le mettre en demeure, par acte d'huissier, de se faire représenter au partage amiable par une personne de son choix.

En cas de silence persistant durant 3 mois, un copartageant peut demander au juge de désigner une personne qualifiée pour représenter l'indivisaire inactif. Ce représentant signera l'acte de partage avec l'autorisation du juge. Il ne s'agit pas ici d'un partage judiciaire, car le juge ne contrôle pas la régularité des opérations dont la forme et les modalités sont choisies par les parties (Code civil, art. 835 à 839).

Le partage amiable doit être notarié lorsqu'il comprend des immeubles ou des droits réels immobiliers, car dans ce cas, il est publié à la conservation des hypothèques, mais les parties sont libres quant au contenu et aux modalités de ce type de partage (inventaire ou non, partage global ou partiel, composition des lots, etc.).

En conclusion, le partage amiable est l'une des nombreuses voies que dispose tout héritier pour sortir de l'indivision.

## II) Sortir de l'indivision par partage judiciaire

Parmi les nombreuses recommandations, il faut noter celle de la sortie de l'indivision par voie judiciaire (Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 15 juin 2017, 16-16.031, Publié au bulletin). Là encore, l'avocat procédera à la définition de la matière à son client qui veut sans délai [sortir de l'indivision](#).

Lorsqu'un partage amiable s'avère impossible (refus d'un indivisaire ou contestations diverses), une procédure en partage judiciaire peut être engagée (Code civil, art. 840 à 842) (Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 18 mars 2020, 18-25.434, Inédit). 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, art. 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.

Cette voie de sortir de l'indivision est beaucoup utilisée de nos jours par les héritiers qui ne s'entendent pas sur les modalités du partage.

### **III) Sortir de l'indivision par attribution éliminatoire**

Si [un héritier veut sortir de l'indivision](#) et que ses coïndivisaires s'y opposent, le tribunal peut encore attribuer sa part après expertise à celui qui a demandé le partage (Code civil, art. 824). Cette disposition dite « attribution éliminatoire » permet d'éviter un partage global des biens, l'attribution pouvant être faite en espèces sous forme de soulte.

L'attribution éliminatoire est la faculté offerte au co-indivisaire de demander, en défense, l'attribution des parts indivises de l'indivisaire demandant le partage de l'indivision.

Ce mécanisme permet ainsi d'échapper au partage global et, souvent, à une vente (Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 15 mai 2008, 07-13.179 07-13.330, Publié au bulletin).

L'attribution éliminatoire se présente comme une demande reconventionnelle. Conçue comme une réplique à une demande en partage, elle implique qu'une demande en partage ait été préalablement formée. Seuls les indivisaires – ou un créancier personnel de cet indivisaire – qui entendent résister à une demande en partage peuvent former une semblable demande. La disposition est édictée dans l'intérêt des parties qui souhaitent rester dans l'indivision, ce n'est pas le cas des personnes à l'initiative de la demande en partage (Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 28 novembre 2007, 06-16.566, Publié au bulletin).

Mais pour pouvoir invoquer ce mécanisme, faut-il encore que l'action en partage puisse aboutir. Si elle tombe, par suite d'un désistement, la demande d'attribution éliminatoire devient sans objet (Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 16 décembre 1986, 83-10.501., Publié au bulletin).

Si l'indivisaire que l'on veut éliminer est en droit de bénéficier de l'attribution préférentielle (facultative ou de droit, car la loi ne distingue pas) et qu'il la sollicite, il n'est pas permis de la lui refuser au nom de l'attribution éliminatoire. Il n'est pas non plus possible d'attribuer au demandeur

en partage « comme prix de son élimination » un bien indivis dont l'attribution préférentielle est sollicitée par un autre indivisaire. Et une cour d'appel saisie par une demande d'attribution éliminatoire ne peut, sans modifier l'objet du litige, rechercher si l'intéressé remplit les conditions requises pour prétendre à l'attribution préférentielle.

Cour de cassation a aussi eu l'occasion de préciser que cette attribution éliminatoire pouvait résulter d'une demande d'attribution préférentielle dans la mesure où elle porte sur tous les biens indivis (Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 15 mai 2008, 07-13.179 07-13.330, Publié au bulletin).

En pratique, « la subsidiarité de l'attribution éliminatoire par rapport à l'attribution préférentielle se traduira par un sursis à statuer sur la demande en partage et la demande en attribution éliminatoire tant que le problème de l'attribution préférentielle n'aura pas été définitivement réglé ».

## **SOURCES :**

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039389092?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=24332&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039389092?tab_selection=all&searchField=ALL&query=24332&page=1&init=true)

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017831836?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=13851&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017831836?tab_selection=all&searchField=ALL&query=13851&page=1&init=true)

[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034959279?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=16031&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034959279?tab_selection=all&searchField=ALL&query=16031&page=1&init=true)

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041810309?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=25434&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041810309?tab_selection=all&searchField=ALL&query=25434&page=1&init=true)

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019083306?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=13179+&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019083306?tab_selection=all&searchField=ALL&query=13179+&page=1&init=true)

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017737957?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=16566&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017737957?tab_selection=all&searchField=ALL&query=16566&page=1&init=true)

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007017829?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=10501&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007017829?tab_selection=all&searchField=ALL&query=10501&page=1&init=true)

.  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019083306?tab\\_selection=all&searchField=ALL&query=13179+&page=1&init=true](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019083306?tab_selection=all&searchField=ALL&query=13179+&page=1&init=true)

