



SORTIR D'UNE INDIVISION AVEC UN AVOCAT

Fiche pratique publié le 27/05/2020, vu 4056 fois, Auteur : [Murielle Cahen](#)

Lorsque le défunt laisse plusieurs héritiers, ceux-ci se trouvent dès le décès et de son seul fait en situation d'indivision.

Chacun des héritiers indivisaires est propriétaire d'une fraction abstraite de chacun des biens dépendant de la succession.

L'indivision peut porter sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit ou encore un droit d'usage et d'habitation. Mais elle ne peut exister qu'entre droits de même nature.

Ainsi, lorsque le conjoint survivant a l'usufruit de la succession, la nue-propriété appartenant à un ou plusieurs héritiers, il n'existe pas d'indivision entre les intéressés, car ils sont titulaires de droits de nature différente. En cas de pluralité d'héritiers, ceux-ci seront en indivision quant à leur seule nue-propriété. Il n'existe pas non plus d'indivision en jouissance entre les héritiers et le conjoint survivant ayant opté pour le quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit des biens composant la succession, de sorte qu'aucune indemnité d'occupation ne peut être mise à la charge du conjoint.

En revanche, dans ce dernier cas, il existe entre eux, une indivision quant à la nue-propriété de ces biens. Il y a également indivision quant à la nue-propriété entre la veuve bénéficiaire d'une libéralité au dernier vivant qui a opté pour le quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit de la succession et est titulaire de droits en pleine propriété sur une quote-part des biens de la communauté et son fils nu-propriétaire pour le surplus.

L'indivision successorale peut durer de nombreuses années, les héritiers n'étant pas tenus d'y mettre fin. Certaines indivisions peuvent devenir complexes en cas de décès successifs. D'où l'intérêt d'aménager l'indivision par convention, les règles légales n'étant pas impératives.

Il est mis fin à l'indivision par un partage au terme duquel aux fractions indivises de chacun dans les biens composant la masse successorale sont substitués des droits privatifs sur un ou plusieurs biens déterminés. Ce partage peut être total ; il met alors fin à l'indivision sur l'ensemble des biens. Il peut être partiel ; il fait alors cesser l'indivision sur un ou plusieurs biens déterminés, le surplus restant indivis. La vente d'un bien successoral indivis suivie d'une répartition du prix entre les héritiers sera souvent en pratique une façon informelle de mettre fin à l'indivision.

L'organisation de l'indivision, exposée aux articles 815 et suivants du Code civil, a été remaniée lors de la réforme du droit de succession opérée par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, afin de fluidifier son fonctionnement. Les modifications opérées sont applicables depuis le 1er janvier 2007. Par principe, l'indivision ne possède pas de personnalité juridique.

Ainsi, si vous avez hérité d'un bien indivis et que vous souhaitez sortir de l'indivision, mais que les autres propriétaires indivisaires refusent de régler le partage à l'amiable, vous serez obligés de saisir les tribunaux pour régler la situation.

Pour ce faire, les conseils d'un avocat spécialisé en droit des successions vous seront très nécessaires afin de vous orienter dans toutes vos démarches administratives et judiciaires.

I) L'avocat en droit des successions peut vous aider à procéder à une attribution éliminatoire

Lorsqu'une demande de partage est formulée, mais que certains des indivisaires entendent demeurer dans l'indivision, [l'avocat en droit des successions](#) peut solliciter le Tribunal afin que son client, 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. À 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 .](#)

II) L'avocat en droit des successions peut solliciter le partage amiable de la succession pour le compte de son client.

L'indivision opère une dissociation entre la chose, matériellement indivise, et le droit, représenté par une quote-part abstraite, revenant à chaque propriétaire indivis. Un même bien appartient à tous les indivisaires - totum in toto –, mais la part de chacun sur ce bien ne peut être matérialisée ; elle ne s'exprime que par une fraction arithmétique.

À noter aussi que la demande en partage peut porter sur une indivision unique, mais aussi, en cas d'indivision complexe, sur plusieurs indivisions en même temps. [Peu importe que cette pluralité d'indivisions porte sur des biens différents ; dès lors que ces différentes indivisions existent entre les mêmes personnes, un partage unique peut être demandé.](#)

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 par le biais de son avocat 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, articles 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.).

III) L'avocat en droit des successions peut solliciter le Tribunal pour le compte de son client pour procéder à un partage judiciaire.

La précarité qui caractérise l'indivision s'exprime par le droit de tout indivisaire de demander le partage. Tout indivisaire, sauf en cas d'indivision forcée ou perpétuelle, peut donc toujours demander le partage, quelle que soit l'importance et la valeur des biens indivis. La demande en partage peut être formée par un indivisaire ou son représentant. Ainsi, en cas d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire, le liquidateur, qui exerce les droits et actions du débiteur dessaisi, est recevable à agir en partage sur le fondement de l'article 815 du Code civil.

En outre, le droit de demander le partage peut être qualifié d'absolu, au sens qu'il est indépendant de toute volonté contraire qui prétendrait s'y opposer. Il s'impose, tout d'abord, aux coindivisaires, qui ne peuvent empêcher l'un d'entre eux de sortir de l'indivision. La Cour de cassation refuse aux juges du fond le pouvoir d'apprécier les motifs de la demande en partage présentée par l'un des indivisaires.

Lorsqu'un partage amiable s'avère impossible (refus d'un indivisaire ou contestations diverses), une procédure en partage judiciaire peut être engagée par l'avocat spécialisé en droit des successions pour le compte de son client (Code civil, articles 840 à 842).

Le TGI 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).

SOURCES

1. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070>
2. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070>
3. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070>
4. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000298>
5. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070>
6. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070>
7. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000366>
8. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000280>
9. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000346>
10. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000242>