

Comment quitter une indivision ?



Au moment du décès de leurs parents, les héritiers deviennent collectivement propriétaires de leurs patrimoines. Cette situation est appelée l'indivision : c'est le fait d'être collectivement propriétaire d'un bien.

Toutefois, cette indivision peut également entraîner une gêne pour des héritiers qui ne souhaiteraient pas se voir propriétaire de tels biens. Il est alors possible de quitter une indivision, à l'image de ce que dispose l'article 815 du code civil : « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* ». En conséquence, notre équipe vous propose les différents moyens qui vous permettront de quitter l'indivision.

Cet article est très souvent rappelé par les juges comme dans l'affaire du 6 juillet 2024. Dans cette affaire, une succession a été ouverte après le décès d'une femme en 2000,

ses héritiers se sont retrouvés en indivision sur un bien immobilier situé en France.

Face à l'impossibilité de procéder à un partage amiable, ils ont saisi le tribunal pour débloquer la situation. Ce dernier, rappelant que nul ne peut être contraint de rester en indivision (art. 815 C. civ.), a ordonné le partage judiciaire et désigné un notaire pour le mener. (1)

L'indivision est la situation juridique de plusieurs personnes, titulaires en commun d'un droit de même nature sur un même bien ou ensemble de biens sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs à une succession, nos avocats sont disposés à vous aider.

Téléphonez nous au : 01 43 37 75 63

ou remplissez le **formulaire** en cliquant sur le lien

Forme d'appropriation plurale, elle se caractérise par le fait que chaque indivisaire exerce des droits privatifs sur une fraction abstraite des biens appelés quote-part et des droits concurrents à ceux des coïndivisaires sur les biens eux-mêmes. Titulaire exclusif de sa part indivise, l'indivisaire peut en disposer librement et il peut agir en justice pour faire reconnaître son droit de copropriété indivis.

Si l'indivision peut apparaître à certains égards comme un groupement personnifié, notamment par l'émergence d'un intérêt commun, l'application de la règle majoritaire à la gestion des biens indivis, et à leur aliénation après autorisation judiciaire, l'existence d'un actif et d'un passif commun, le droit ne lui attribue pas la personnalité juridique. Elle n'est pas un sujet de droit.

Ainsi, le bail conclu au nom d'une indivision est nul de nullité absolue (Cour de cassation, 3e chambre civile du 16 mars 2017, n° 16-13.063, n° 311 FS – P + B). Elle ne peut être titulaire du droit d'agir en justice (Cour de cassation, 3e

chambre civile du 25 avril 2001, n° 99-14.368, n° 630 FS – P + B : Bull. civ. III,).

Aussi, l'acte délivré au nom d'une indivision est-il affecté d'une irrégularité de fond entraînant sa nullité à défaut de régularisation (Cour de cassation, 2e chambre civile du 9 juin 2011, n° 10-19.241).

Une action ayant pour objet un bien indivis introduite contre un seul indivisaire est recevable, mais la décision rendue sur celle-ci est inopposable aux autres indivisaires à défaut de mise en cause de ceux-ci (Cour de cassation, 1^{ère} chambre civile 12 juin 2013, n° 11-23.137).

Par ailleurs, 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 coïndivisaires, 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 (le liquidateur dans le cas d'un indivisaire placé en liquidation judiciaire (Cour de cassation 1^{ère} chambre civile du 29 juin 2011, n° 10-25.098).

Toutefois ce droit peut être considéré comme une exception notamment en matière de logement familial. Dans une affaire du 3 avril 2019, la Cour de cassation a cassé une décision des juges du fond qui avaient refusé d'examiner la demande de maintien dans l'indivision formulée par l'épouse d'un indivisaire en liquidation judiciaire. La haute juridiction a rappelé que le liquidateur agit au nom et pour le compte de l'époux débiteur dessaisi, et que le bien indivis constituant le logement familial ne pouvait être partagé sans prendre en compte les droits du conjoint non débiteur. (7)

1) Quitter une indivision en vendant ses droits à un autre héritier

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. 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 (Cour de cassation, 1re chambre civile du 3 décembre 2014, n° 13-27.627, n° 1435 F – P + B). 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 (Cour de cassation, 1re chambre civile du 1er octobre 1996, n° 94-19.097).

L'attribution éliminatoire est une mesure qui ne peut s'appliquer que dans le cas d'indivision regroupant a minima trois indivisaires, dont au moins deux d'entre eux souhaitent demeurer en indivision et sollicitent qu'il soit attribué à titre éliminatoire sa part à l'indivisaire qui désire en

sortir.

Lorsqu'au moins deux indivisaires ne souhaitent pas se maintenir dans l'indivision, la demande d'attribution éliminatoire ne peut pas être accordée à l'indivisaire qui souhaite sortir de l'indivision (Cour d'appel de Nancy, 1re Chambre, 17 octobre 2022, n° 21/02020).

L'application de l'attribution éliminatoire n'est pas contraire à un jugement définitif ordonnant le partage des biens indivis (Cour de cassation, 1re chambre civile du 10 juillet 1990, n° 88-19.616).

2) 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.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs à une succession, nos avocats sont disposés à vous aider.

Téléphonez nous au : 01 43 37 75 63

ou remplissez le **formulaire** en cliquant sur le lien

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.

3) 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 (Cour de cassation, 1^{re} chambre civile du 19 novembre 2008 n° 05-16.203).

Pour quitter une indivision, il est possible de demander un partage amiable des biens comme le dispose l'article 826 du Code civil. Dans le cadre d'un tel partage, tous les indivisaires doivent être réunis afin de signifier leur accord.

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 (Cour de cassation, 1^{ère} chambre civile du 11 Janvier 1984 : D. 1984.IR.248).

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 (Code civil, article 840-1 ; cour de cassation, 1ère chambre civile du 4 mai 2017 n° 16-20.025 F-PB, partage de quatre indivisions entre les mêmes personnes).

4) Un litige dans l'indivision

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.

Il faut également souligner que si l'immeuble, ou un bien immobilier sont laissés vacants en raison d'une dispute entre héritiers, aucune taxe sur les logements vacants ne sera imposée.

En outre, dans le cas où aucun terrain d'entente ne serait trouvé au moment du partage, il est possible de recourir à un partage judiciaire comme le dispose l'article 840 du Code civil. Il faudra alors déposer une assignation devant tribunal judiciaire avec un descriptif sommaire des biens à partager et une synthèse de la situation expliquant les causes de l'échec de la solution amiable.

Le tribunal judiciaire 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.

La Cour d'appel de Dijon rappelle qu'il est de principe admis que l'omission d'un héritier justifie l'action en nullité de partage. En l'espèce, le notaire n'a appelé qu'une héritière lors des opérations de partage et a omis des héritiers réservataires de la succession de la défunte. Elle décide par conséquent de confirmer le jugement du premier juge qui a prononcé la nullité des opérations de partage de la succession de la défunte (Cour d'appel de Dijon, 3e chambre civile, 22 septembre 2022, n° 21/00752).

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.).

Enfin, en mars 2025, une proposition de loi a été adoptée pour faciliter la sortie de l'indivision successorale, un dispositif souvent à l'origine de blocages lorsque les héritiers ne parviennent pas à s'entendre sur le sort d'un bien immobilier.

Parmi les mesures phares :

- Mise en place d'une base de données des biens en indivision : Cet outil permettra aux collectivités d'identifier plus facilement les logements vacants issus de successions non résolues, en vue de les réhabiliter ou de les remettre sur le marché.
 - Simplification des règles de sortie de l'indivision : En s'inspirant d'exemples locaux comme en Corse ou en Alsace-Moselle, la loi réduit les contraintes liées à l'unanimité entre indivisaires, ce qui devrait accélérer les procédures et débloquer de nombreuses situations.
- (15)

SOURCES :

1. Indivision successorale : un texte pour en faciliter la sortie adopté à l'Assemblée
2. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000034214902&fastReqId=2095191933&fastPos=1>
3. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007044392&fastReqId=551233301&fastPos=1>
4. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000024174788&fastReqId=1069945143&fastPos=1>
5. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000027550894&fastReqId=763992646&fastPos=1>

6. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000024292630&fastReqId=1973675537&fastPos=1>
7. Protection du logement de la famille contre une demande en partage et en licitation émanant du liquidateur judiciaire d'un époux – Actu-Juridique
8. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000029855704&fastReqId=2147212678&fastPos=1>
9. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007038373&fastReqId=1249604674&fastPos=1>
10. 17 octobre 2022 – Cour d'appel, 1ère Chambre – 21/02020 | Dalloz
11. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007098522&fastReqId=1722386298&fastPos=1>
12. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000019781191&fastReqId=2087875509&fastPos=1>
13. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000034653642&fastReqId=1358299920&fastPos=1>
14. https://www.labase-lextenso.fr/jurisprudence/CADIJON-22092022-21_00752?em=Cour%20d%27appel%20de%20dijon%2C%203e%20chambre%20civile%2C%2022%20septembre%202022%2C%20%2021%2F00752
15. 16 juillet 2024 – Tribunal judiciaire, Première Chambre – 22/01178 | Dalloz