

# Comment sortir d'une indivision successorale ?



Une indivision correspond à une situation dans laquelle se trouve des héritiers qui deviennent collectivement propriétaire d'un patrimoine, souvent ayant appartenu à leur parent. Néanmoins, devenir propriétaire d'un tel bien peut apparaître comme étant dommageable pour certains héritiers.

L'indivision, c'est la faculté pour « chaque indivisaire de disposer d'une quote-part abstraite, égale ou non, dans l'indivision, sur laquelle il exerce les prérogatives du propriétaire dans la limite de celles, identiques, des autres indivisaires ». L'indivision peut être la conséquence du décès d'un ascendant ou bien une volonté contractuelle.

Avant d'envisager les règles du partage, il faut examiner la période qui s'écoule le jour du décès, date d'ouverture de la succession, au jour du partage : pendant cette période, existe une indivision successorale.

L'indivision successorale, c'est le régime qui suit immédiatement l'ouverture d'une succession : les biens sont de la propriété de tous les héritiers, à parts égales.

Le terme d'indivision désigne à la fois l'ensemble des ayants droit du défunt, universels ou à titre universel et l'universalité de biens, composés des biens existant au décès et des biens nés pendant la période envisagée (Cour de cassation troisième chambre civile du 7 juillet 2016, n° 15-10.278, n° 823 FS – P + B).

C'est l'essence même de l'indivision : une universalité de biens dévolus à plusieurs héritiers. Cette technique a été mise en place historiquement pour pallier aux guerres liées aux successions difficiles. C'est historiquement le remplacement de tous les héritiers sur un pied d'égalité, sans distinction liée à l'ordre de naissance ou au genre.

Il existe plusieurs moyens permettant de mettre fin à l'indivision. Bien que l'indivision puisse prendre fin par la réunion dans les mains d'une personne de la totalité des droits indivis, le partage est le mode normal pour sortir de l'indivision.

Il est toujours possible, pour chaque indivisaire, de sortir de l'indivision. C'est l'essence et le fondement de l'indivision, une expression de la liberté de la personne juridique. Cette possibilité est proclamée par l'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* ».

La première chambre civile dans un arrêt du 26 janvier 2022 (Cass. 1re civ., 26 janvier 2022 n° 20-16989) rappelle que lorsque le juge ordonne le partage partiel d'une indivision successorale, il doit constater l'accord des indivisaires.  
(14)

# I. Vendre ses droits à un autre héritier pour sortir de l'indivision

La vente de ses parts à un autre héritier paraît la solution la plus aisée lorsque l'on souhaite sortir d'une indivision successorale. Ainsi, à l'inverse de la vente à un tiers, point besoin d'agrément de l'acheteur.

L'opération peut également avoir une vertu apaisante, surtout dans un cadre familial. Cette opération peut cependant s'avérer périlleuse, notamment sur le plan de l'évaluation des parts et des biens de l'indivision.

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

La cour d'appel d'Aix-en-Provence dans un arrêt du 25 mars 2021 (CA Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup> et 9<sup>e</sup> ch. réunies, 25 mars 2021, n° 20/05013) (15) précise que la licitation d'un immeuble indivis ne constitue pas une vente forcée. Le juge de l'exécution n'est donc pas compétent pour connaître des suites du jugement d'adjudication sur licitation. (12)

# II. Sortir de l'indivision en vendant ses droits à un tiers

Lorsqu'un héritier souhaite céder ses droits à un autre héritier, l'opération par laquelle cette vente est réalisée s'appelle une licitation.

L'article 1686 du Code civil dispose ainsi : « *Si une chose commune à plusieurs ne peut être partagée commodément et sans perte. Ou si, dans un partage fait de gré à gré de biens*

*communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des copartageants ne puisse ou ne veuille prendre. La vente s'en fait aux enchères, et le prix en est partagé entre les copropriétaires ».*

L'article 1687 du Code civil complète le dispositif en prévoyant que : *« Chacun des copropriétaires est le maître de demander que les étrangers soient appelés à la licitation : ils sont nécessairement appelés, lorsque l'un des copropriétaires est mineur ».*

Dans le but de sortir d'une indivision, il est possible de vendre ses droits à un tiers. Cette possibilité donne lieu à un droit de préemption par les autres héritiers inscrit à l'article 815-14 du Code civil.

Avant d'entamer une telle vente, il est nécessaire de notifier par voie d'huissier les autres héritiers de celle-ci avec le nom de l'acheteur, son domicile, sa profession. Un héritier peut alors s'opposer à cette vente et racheter les parts en question.

L'attache d'un avocat permet également de sécuriser et faciliter les échanges avec les autres indivisaires ainsi que le notaire.

### **III. Sortir de l'indivision grâce à un partage à l'amiable**

La nature même de l'indivision, régime à durée temporaire, commande la faculté pour les indivisaires de sortir de celle-ci.

C'est-à-dire que les autres héritiers seront préférés à tout autre acheteur, même à un prix supérieur.

L'article 815-14 du Code civil dispose ainsi : *« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à*

*l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.*

*Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés. En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur.*

*Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur. Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision ».*

Cette licitation peut cependant paraître parfois complexe et source de conflits. De ce fait, une autre technique peut être recommandée : celle du partage amiable.

La première chambre civile dans un arrêt du 6 novembre 2019 (Cass.1re civ., 6 novembre 2019 n° 18-24332) (16) précise qu'une action en recel d'une donation rapportable ne peut plus être engagée lorsque les parties ont procédé au partage amiable de la succession et ne sont plus en situation d'indivision. (13)

## IV. Régler un litige au moment de sortir de l'indivision

Au moment de sortir l'indivision, il est probable qu'un litige apparaisse. Plusieurs solutions s'offrent pour régler ce litige. L'article 815-5-1 du Code civil dispose tout d'abord que, dans le cas de la propriété d'un bien, seuls deux tiers des droits suffisent à gérer la situation.

*Cet article précise : « Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants. Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis ».*

Cette disposition vise à éviter le blocage d'un patrimoine face à l'immobilisme de certains héritiers. Par ailleurs, dans le cas où une dispute entre héritiers prend place, aucune taxe sur les logements vacants ne sera imposée si l'immeuble, ou le bien immobilier, sont laissés vacants.

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 835 du Code civil.

*« le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles 836 et 837 ».*

Cet article dispose ainsi : « Si tous les indivisaires sont

*présents et capables, le partage peut intervenir dans la forme et selon les modalités choisies par les parties. Lorsque l'indivision porte sur des biens soumis à la publicité foncière, l'acte de partage est passé par acte notarié ».*

L'article 838 du Code civil précise, lui que : « *Le partage amiable peut être total ou partiel. Il est partiel lorsqu'il laisse subsister l'indivision à l'égard de certains biens ou de certaines personnes ».*

Le partage judiciaire n'est aujourd'hui obligatoire qu'en cas de désaccord entre les copartageants ou de refus d'autorisation du juge des tutelles ou du conseil de famille.

Dans ce cas, sauf accord amiable, les lots formés sont attribués par tirage au sort, sauf à faire application des règles de l'attribution préférentielle ( Cour de cassation, 1<sup>re</sup> chambre civile du 15 février 2012, n° 10-25.425), étant précisé qu'en dehors des unités économiques pouvant être sujettes à dépréciation en cas de fractionnement en dehors d'un accord amiable, le tirage au sort des lots s'impose aux juges ( Cour de cassation, 1<sup>re</sup> chambre civile du 13 janv. 2016, n° 14-29.651, n° 8 F – P + B).

Il faudra alors déposer une assignation au tribunal de grande instance avec un descriptif sommaire des biens à partager et une synthèse de la situation expliquant les causes de l'échec de la solution amiable.

La présence d'un avocat est à nouveau vivement recommandée pour fluidifier et accompagner le ou les co-indivisaires dans le partage amiable.

La première chambre civile dans un arrêt du 27 mars 2024 (Cass.1<sup>re</sup> civ., 27 mars 2024 n° 22-13041) (17) a redéfini les responsabilités du notaire et du juge dans le cadre du partage judiciaire complexe.

En effet, précédemment, la cour de cassation avait établi que

si le notaire désigné par le tribunal pour désigner le partage avec un juge désigné ne parvenait pas à rassembler tous les documents nécessaires, il incombait alors au juge de prendre une décision sans renvoyer les parties devant le notaire. Par cet arrêt, la cour décide désormais que le juge peut renvoyer les parties devant le notaire pour mener les investigations supplémentaires.

---

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

#### SOURCES :

- (1) <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296>  
(2)  
[http://www.leparticulier.fr/jcms/c\\_76843/comment-faire-pour-sortir-d-une-indivision-successorale](http://www.leparticulier.fr/jcms/c_76843/comment-faire-pour-sortir-d-une-indivision-successorale)  
(3)  
<http://www.notaires.paris-idf.fr/transmission-de-patrimoine/lindivision-successorale>  
(4) INDIVISION :  
<https://www-dalloz-fr.ezparse.univ-paris1.fr/documentation/Document?id=DZ/OASIS/000536>  
(5) COUR DE CASSATION TROISIÈME CHAMBRE CIVILE DU 7 JUILLET 2016, N° 15-10.278, N° 823 FS – P + B :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032867695/>  
(6) ARTICLE 815 DU CODE CIVIL :  
[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006432351/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006432351/)  
(7) ARTICLES 1686 ET 1687 DU CODE CIVIL :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006136384/2014-12-22/>  
(8) RÉPONSE MINISTÉRIELLE À QE NO 21104, JO SÉNAT Q. 9 FÉVR. 2012, P. 344, (9) JCP N 2012, NO 7, ACT. 262ARTICLE 835 DU CODE CIVIL :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006165769/2>



021-01-22/

(9) ARTICLE 838 DU CODE CIVIL :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006165769/2>

021-01-22/

(10) COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE DU 15 FÉVRIER  
2012, N° 10-25.425 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025380265>

(11) COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE DU 13 JANV.  
2016, N° 14-29.651, N° 8 F – P + B :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031863103/>

(12)

<https://www-labase-lextenso-fr.ezpum.scdi-montpellier.fr/lesse-ntiel-droit-de-limmobilier-et-urbanisme/DIU200a6?em=%20licitation>

(13)

<https://www-labase-lextenso-fr.ezpum.scdi-montpellier.fr/petites-affiches/LPA150v6?em=partage%20amiable%20>

(14)

<https://www-labase-lextenso-fr.ezpum.scdi-montpellier.fr/gazette-du-palais/GPL435i0?em=20-16989>

(15) Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 1re et 9e chambre réunies, 25 mars 2021, n° 20/05013  
[https://www.labase-lextenso.fr/jurisprudence/CAAIX-EN-PROVENCE-25032021-20\\_05013](https://www.labase-lextenso.fr/jurisprudence/CAAIX-EN-PROVENCE-25032021-20_05013).

(16) Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 6 novembre 2019, 18-24.332

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039389092>

(17) Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 27 mars 2024 n°22-13.041  
[https://www.labase-lextenso.fr/jurisprudence/CC-27032024-22\\_13041](https://www.labase-lextenso.fr/jurisprudence/CC-27032024-22_13041)