

# Prendre un avocat pour rompre 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* ». Il faudra dès lors, faire appel à un avocat pour la rompre.

Plusieurs options existent pour rompre une indivision. Il faudra, justement, être accompagné par un avocat compétent afin de choisir la meilleure option. Cet avocat devra, aussi, veiller à ce que la mise en place de la rupture de cette

indivision se déroule sans grosses difficultés.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs à la 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

Les différentes options de rupture d'une indivision sont les suivantes :

## **I. Quitter une indivision en vendant ses droits à un autre héritier**

Tout d'abord, il est possible de quitter une indivision en vendant ses droits à un autre héritier. Cette procédure est appelée une licitation et est à faire devant un notaire. Cette procédure est relativement simple à condition d'être d'accord sur le montant de chaque part. Dans le cas d'un désaccord, un expert peut être mandaté pour établir la valeur de ces parts. Ce sont ces parts qui sont les éléments les plus importants dans le partage d'une indivision. En effet, selon [l'article 826 du Code civil](#) : " L'égalité dans le partage est une égalité en valeur."

Chaque copartageant reçoit des biens pour une valeur égale à celle de ses droits dans l'indivision.

S'il y a lieu à tirage au sort, il est constitué autant de lots qu'il est nécessaire.

Si la consistance de la masse ne permet pas de former des lots d'égale valeur, leur inégalité se compense par une soulte. »

Il faudra à tout prix préserver cette équivalence des parts afin de ne pas entraîner d'autres litiges.

## **II. 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. Selon celui-ci : *« 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 noms, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir. »*

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.

## **III. Quitter une indivision avec un partage à l'amiable**

Pour quitter une indivision, il est possible de demander un partage amiable des biens comme le dispose l'article 835 du Code civil. Celui-ci indique que : *« Si tous les indivisaires sont présents et capables, le partage peut intervenir dans la forme et selon les modalités choisies par les parties. »*

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. 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.

## **IV. Quitter l'indivision judiciairement**

La présence d'un [avocat](#) devient, ici, particulièrement intéressante vu les enjeux. Il faudra préserver les intérêts de chaque co-indivisaire.

La sortie d'une indivision peut prendre la forme d'une autorisation. Celle-ci peut prendre la forme d'une représentation judiciaire (article 815-4 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil) en matière d'indivision. Dans ce cas, un autre indivisaire peut saisir le TGI pour être habilité à représenter celui qui est hors d'état de manifester sa volonté. Demande de représentation de l'indivisaire : le TGI doit autoriser cette représentation dans l'étendue qui lui semble souhaitable (un ou plusieurs actes particuliers). L'un des indivisaires va donner son consentement à la place de celui qui est empêché. L'indivisaire empêché a néanmoins la qualité de partie à l'acte.

D'autres parts, des autorisations judiciaires permettent de se dispenser du consentement d'un indivisaire, et sans que celui-ci ne soit représenté. Cela rend la sortie plus facile. Plusieurs articles prévoient cela. Nous pouvons citer les articles 815-5 à 815-7 du Code civil. On a la possibilité de demander au juge l'autorisation de conclure un acte sans le consentement d'un indivisaire si celui-ci met en péril l'intérêt commun dans son refus ou dans son silence.

L'autre cas de figure est lorsque le TGI, plus précisément son président, par ordonnance, ordonne une mesure urgente requise par l'intérêt commun. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire que l'un des indivisaires s'y oppose, il y a juste une urgence à agir pour préserver les biens indivis.

Il peut s'agir d'interdire le déplacement de certains biens (815-7 du Code Civil), de faire nommer un séquestre (815-7 du Code Civil) qui permet la vente d'un bien indivis en cas de mesure urgente.

Enfin, la sortie d'une [indivision](#) est possible via licitation. La licitation (vente aux enchères du bien et partage par la vente des droits) est également possible ou sinon simplement un partage judiciaire sans licitation lorsque cela est possible. L'article 1377 NCPC rappelle que

« Le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués ».

La présence d'un avocat sera également nécessaire pour gérer un litige qui a lieu durant l'indivision.