

Sortir de l'indivision successorale : 2 cas de jurisprudence



L'indivision successorale est une situation compliquée dans laquelle les proches et les héritiers d'une personne se trouvent au moment de la disparition d'un membre de leur famille.

L'indivision peut alors se définir comme étant une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes exercent des droits de même nature sur un même bien ou sur une même masse de biens, sans pour autant que leurs parts respectives se trouvent matériellement divisées.

L'indivision successorale a pour particularité de se rencontrer au moment du décès d'une personne. Dans cette hypothèse, le patrimoine du défunt sera automatiquement transmis en un bloc à ses héritiers. Chacun de ses héritiers

sera alors propriétaire d'une partie du patrimoine du défunt. Il s'agira donc d'une fraction des biens composant la succession, mais ces parts ne seront pas biens définies.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de 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 héritiers qui font partie de la succession sont appelés, les coïndivisaires. Cependant, il est important de retenir qu'une indivision peut être quittée à tout moment, sans raison particulière.

En effet, lors de la succession un héritier peut être coïndivisaire avec d'autres membres de la succession. Toutes les personnes au sein de l'indivision sont propriétaires des biens composant l'actif successoral. L'indivision successorale est par nature temporaire, car comme vu précédemment elle peut être rompu à tout moment.

En effet, aux termes de l'article 815 du Code civil « *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.* » Il est préférable que la fin de l'indivision successorale se fasse par un commun accord ou par un recours légal.

Étant dans une situation particulière et difficile, les indivisaires cherchent à en sortir rapidement. Car, dans de nombreux cas, les héritiers demeurent bloqués et ne peuvent sortir de l'indivision.

Pour se faire, il faudra impérativement se rapprocher d'un avocat (I). Celui-ci pourra, avec aisance, manœuvrer parmi les multiples options pour mettre fin à cette situation (II). Enfin, il est important de savoir que pour mener à bien cette sortie, il faudra s'adresser aux bonnes juridictions et le

faire en respectant des conditions impératives (II). Pour finir, notre étude présentera deux cas de jurisprudence dans lesquels la sortie d'une indivision est le sujet (IV).

I. L'avocat : impératif pour sortir d'une indivision successorale

Lorsque l'on fait face à une indivision successorale et que celle-ci est établie, pour en sortir vous devez vous tourner vers un avocat. En effet, c'est la seule manière de sortir d'une indivision de manière efficace.

L'avocat joue un rôle clé lors des successions conflictuelles.

L'avocat est, à juste titre, la seule personne capable de vous guider dans les démarches qui seront à mener si vous souhaitez sortir d'une indivision qui dure depuis trop longtemps ou simplement parce que cette indivision devient, pour vous, difficile à gérer.

Si vous n'êtes pas d'accord avec le partage, ne prenez pas de décision seule, tournez-vous vers un avocat spécialisé en droit des successions.

En effet, peu importe le cadre dans lequel l'indivision sera rencontrée elle peut entraîner une gêne pour les personnes concernées ; qu'il s'agisse d'époux ou d'héritiers qui ne souhaiteraient pas demeurer propriétaire de tels biens. Etre propriétaire seul est toujours plus simple que propriétaire à plusieurs, c'est pourquoi sortir d'une indivision relève d'une particulière urgence.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de 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

II. Moyens et méthodes pour sortir d'une indivision

Sortir d'une indivision est un droit posé par la loi prévu par l'article 815 du Code civil.

Comme vu précédemment l'article 815 du Code civil dispose que « Nul ne peut être contraint à demeurer dans une indivision ». Ainsi tout héritier a le droit de sortir d'une indivision et d'en demander le partage, à moins qu'une décision judiciaire ou une convention signée entre les indivisaires n'interdise le partage pendant une durée déterminée.

En effet, l'action pour sortir d'une indivision peut être faite à tout moment, sans délai dans le temps. Seul le fait d'une durée minimale pour l'indivision a été fixé soit par une décision judiciaire soit par un accord écrit par les héritiers peut rendre difficile la sortie d'une indivision, car il faudra attendre la fin du délai pour agir.

Évidemment, il existe plusieurs moyens et méthodes pour sortir d'une indivision. Nous traiterons de chacune des méthodes possibles.

Pour quitter une indivision successorale, plusieurs options existent. Vous serez donc capable de choisir, avec votre avocat, celle qui vous convient.

La façon la plus courante pour sortir d'une indivision est le partage des biens. Le droit de sortir de l'indivision et de demander le partage est soit, absolu, les héritiers ne peuvent pas s'opposer à la sortie de l'indivision et donc au partage.

Ce droit est indépendant de toute volonté contraire qui prétendait s'y opposer. Quand bien même, cette demande n'est motivée que par une intention néfaste envers les coïndivisaires, ils ne pourront pas s'y opposer, car en effet, l'abus de droit est écarté.

De plus, même si un jugement ou une convention peuvent surseoir au partage, celui-ci ne peut être écarté définitivement par une manifestation quelconque de volonté.

Soit, impératif, le partage est déclenché par la simple demande d'un des héritiers dont on ne peut y déroger établi également par l'article 815 du Code civil. Plus généralement, le droit de demander le partage est impératif en ce sens qu'il n'est pas subordonné à la survenance d'un acte ou d'un fait juridique quelconque, autre, bien entendu, que la demande de l'indivisaire qui entend sortir de l'indivision.

Ou, imprescriptible, il ne disparaît pas avec le temps. Ainsi, tout indivisaire converse toujours la possibilité de demander le partage. En effet, il n'existe pas de prescription extinctive de l'action en partage rappelée par un arrêt du 12 décembre 2007 (1).

Cependant, la prescription acquisitive au profit d'un autre peut faire obstacle à la demande en partage formée par un indivisaire. Pour illustrer, c'est le cas d'un partage de biens mobiliers, qui peut résulter d'un seul acte matériel de distribution des meubles entre les copartageants.

A. La vente ou le don aux autres héritiers pour sortir d'une indivision successorale

La première méthode pour quitter une indivision consiste en la vente de ses droits. Ces droits, pourront être vendus à des tiers comme aux autres indivisaires. La vente de ses droits auprès d'un coïndivisaire est une opération qui doit être effectuée auprès d'un notaire, s'il s'agit de biens immobiliers.

Lorsque des indivisaires cèdent leurs droits, sur des biens indivis, à d'autres indivisaires, l'efficacité de cette session est subordonnée au résultat du partage à intervenir.

Ainsi, la Cour de cassation dans un arrêt du 4 novembre 2020 (2) retient qu'il ne faut pas ordonner le partage d'une indivision entre deux indivisaires qui ont précédemment acquis des droits sur un immeuble indivis même si ces deux indivisaires avaient entendu faire cesser l'indivision successorale entre eux, sur les parts cédées.

Dans le cas où l'ensemble des parties est d'accord sur le montant des parts, la transaction sera plutôt simple. Dans le cas contraire, des litiges peuvent apparaître et un expert pour l'évaluation du bien apparaîtra comme étant indispensable. L'expert peut être proposé par les avocats ou par le notaire pour éviter les conflits.

B. La vente à un tiers

A côté de cette option, nous avons celle qui consiste en la vente de ses droits à un tiers. Il est obligatoire d'avoir recours à un huissier pour prévenir les autres héritiers de votre intention de vendre votre part. Cette possibilité donne lieu à un droit de préemption par les autres héritiers. Ce droit de préemption est inscrit à l'article 815-14 du Code civil.

Celui-ci prévoit que « 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 pr

ojetée 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.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. » Il faudra donc, avant d'entamer une telle vente, notifier par voie d'huissier les autres indivisaires qui pourront être les autres héritiers avec le nom de l'acheteur, son domicile, sa profession.

Un héritier pourra alors s'opposer à cette vente et racheter les parts en question. Ce droit de préemption des indivisaires permet d'éviter les conflits au sein d'une indivision, et dans le cadre successoral cela est la conséquence de la volonté par le législateur de permettre la conservation des biens dans la famille.

Il est également possible de quitter l'indivision en vendant le bien indivis seul ou à plusieurs. Le Code civil à l'article 815-5-1 le prévoit. Cet article dispose : « *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 de grande instance, 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.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa. » En somme, pour se faire il faudra avoir au moins 2/3 du bien.

Cette majorité peut être atteinte par une seule personne ou par un groupe de coïndivisaires. Il faudra également une autorisation du tribunal judiciaire et l'intervention d'un notaire. Pour que l'aliénation soit valable, il faut que celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires, autres héritiers dans le cadre d'une indivision successorale.

C. Le partage pour sortir d'une

indivision

Il pourra s'agir d'une séparation des biens entre les différents héritiers ou de l'argent récolté par la vente des biens.

Une autre possibilité pour quitter l'indivision existe. Il s'agit du partage amiable. Le partage amiable se présente comme étant la manière la plus simple pour quitter une indivision. Prévu à l'article 835 du Code civil, le partage amiable est une solution pour la rupture d'une indivision.

Comme son nom l'indique, il faudra un accord des autres coïndivisaires. L'article l'indique d'ailleurs assez clairement dans son premier alinéa : *« Si tous les indivisaires sont présents et capables, le partage peut intervenir dans la forme et selon les modalités choisies par les parties. »*

Le don, la vente ou le partage peuvent concerner l'ensemble des biens en indivision ou seulement une partie. Depuis la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009, le Tribunal judiciaire peut autoriser la vente de la totalité des biens si vous possédez au moins 2/3 des parts seul ou en cumulant votre part avec celle d'un autre héritier. Dans ce cas, le reste des héritiers ne pourra pas s'opposer à la vente.

Par ailleurs, il est possible que les autres héritiers ne veuillent pas sortir de l'indivision. Dans ce cas, ils ont la possibilité de demander auprès du Tribunal judiciaire de vous donner votre part de l'héritage (argent versé ou attribution de biens) et de maintenir l'indivision pour eux.

• Par voie amiable

La sortie d'une indivision peut se faire par voie amiable lorsque les coïndivisaires sont d'accord sur le principe et les modalités du partage ou également sur la vente des biens

indivis. Pour une sortie par voie amiable le recours à un avocat sera judicieux pour aider à négocier une issue favorable à tous les indivisaires. Une fois l'accord entendu, chacun des héritiers se verra attribuer sa part successorale.

Cependant, si les indivisaires décident d'opérer le partage sur une partie seulement des biens mis à la succession, alors le partage pourra être opéré que sur certains biens de l'indivision successorale.

• Par voie judiciaire

Enfin, il est possible de quitter une indivision par voie judiciaire. Cela implique une fin de l'indivision qui passe par une autorisation judiciaire. On la rencontre déjà au niveau de la rupture de l'indivision seul ou à plusieurs lorsque des indivisaires ne sont pas d'accord ou n'ont pas manifesté leur avis. La sortie de l'indivision par voie judiciaire pourra prendre plusieurs formes.

Celle-ci pourra donc prendre la forme d'une représentation judiciaire. Prévue par l'article 815-4 alinéa 1er du Code civil cet article dispose que : *« Si l'un des indivisaires se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un autre peut se faire habilité par justice à le représenter, d'une manière générale ou pour certains actes particuliers, les conditions et l'étendue de cette représentation étant fixées par le juge. »*. (Cass. Civ 30 juin 1992) **(3)**.

Dans ce cas, un autre indivisaire peut saisir le tribunal judiciaire pour être habilité à représenter celui qui est hors d'état de manifester sa volonté. Pour cette demande de représentation de l'indivisaire, le tribunal judiciaire devra autoriser cette représentation dans l'étendue qui lui semble souhaitable (un ou plusieurs actes particuliers). En somme, l'un des indivisaires va donner son consentement à la place de celui qui est empêché ou ne peut pas.

Ce dernier aura toutefois la qualité de partie à l'acte. D'autre part, 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. Avec ceux-ci on aura 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 tribunal judiciaire, 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.

III. SORTIR D'UNE INDIVISION SUCCESSORALE : CAS DE JURISPRUDENCE

La volonté de sortir d'une indivision successorale est fréquente. Sortir d'une indivision successorale n'est donc pas uniquement théorique, mais aussi pratique. C'est pourquoi ces cas de jurisprudence auront un intérêt particulier.

Notre premier arrêt est un vieil arrêt de la première chambre civile en date du 12 décembre 2007 (1).

Celui-ci nous apporte une précision particulière quant au droit de sortir d'une indivision successorale. En effet, cet arrêt portait sur une indivision qui avait duré 63 ans. Cette indivision n'était, certes pas successorale, mais les indivisions successorales restent concernées.

Avec cette jurisprudence, il a été établi que le droit de demander le partage d'une indivision est imprescriptible. Ce droit est donc absolu, impératif et absolu. Il sera donc possible pour tout indivisaire de demander la sortie de cette indivision, peu importe la durée de celle-ci.

Dans notre second arrêt, nous aborderons la question des clauses affectant une indivision successorale qui peuvent être prévues par un testament. Selon un arrêt de la première chambre civile de la Cour de cassation en date du 13 avril 2016 **(4)** : doit être réputée comme nulle la clause pénale du testament qui avait pour effet d'y porter une atteinte excessive.

Sont alors réputées, comme non écrites, les clauses d'un testament qui donnaient pour obligation aux héritiers de ne vendre les tableaux compris dans la succession, et donc dans l'indivision successorale, que par l'intermédiaire de galeries déterminées.

Ces clauses ont donc été déclarées nulles, car elles viennent porter atteinte au principe posé en l'article 815 du Code civil qui précise que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision. En effet, en ne pouvant pas vendre librement ces tableaux, les héritiers se voient limités dans leur droit de quitter l'indivision successorale.

Il sera d'ailleurs impossible de quitter l'indivision en vendant les biens concernés à autrui, si les galeries déterminées ne sont pas disponibles, par exemple... De plus, la Cour de cassation va venir indiquer que ladite clause est d'office interdite, sans qu'il soit nécessaire de regarder si ce type de clause est conforme à l'article 900- 1 du Code civil qui porte sur les clauses d'inaliénabilité qui sont présentes dans un testament.

Le droit de sortir d'une indivision successorale se présente donc comme étant un droit absolu qui ne pourra se voir limiter

par le testateur, ni même par le temps.

Concernant les biens détenus en indivision, la Cour de cassation a indiqué que la valeur vénale des droits indivis ne devait pas être confondue avec la quote-part de la valeur vénale totale qu'aurait l'immeuble s'il n'appartenait qu'à un seul propriétaire. Cette jurisprudence a un impact dans les successions.

L'indivision n'entraîne pas de réduction de valeur dans les rapports entre les propriétaires, mais uniquement dans leurs rapports avec les tiers, juge la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 15 mai 2018 (5).

En l'espèce, Madame avait transmis à sa fille la moitié indivise d'une villa. Décédée, elle avait désigné comme bénéficiaires cette dernière et ses 2 fils. Des difficultés se sont présentées au cours de la liquidation de la succession.

La fille a donc assigné ses frères en justice. Insatisfaite de la décision rendue en première instance, elle a interjeté appel. Elle reproche cette fois, à l'arrêt de la cour d'appel, d'avoir fixé la valeur de la moitié indivise du bien à 350,718 euros, soit la moitié d'une valeur globale de 701,437 euros. Toutefois, la cour d'appel rappelle que l'état d'indivision d'un bien n'affecte pas sa valeur vénale, dans les rapports entre les membres.

SOURCES :

- <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017696298/>
- https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000042524880?tab_selection=all&searchField=ALL&query=19-13.267&page=1&init=true
- <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007029062/>
- <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032413424/>

- <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036947107/>
- https://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_76843/comment-faire-pour-sortir-d-une-indivision-successorale
<https://www.litige.fr/articles/comment-sortir-indivision-successorale-heritage-partage>