

# Votre avocat peut-il vous aider à sortir d'une indivision ?



L'indivision peut être définie comme : « la situation dans laquelle se trouvent des biens sur lesquels s'exercent des droits de même nature appartenant à plusieurs personnes. Le fait que, dans l'usufruit, les droits des nus-propriétaires et ceux des usufruitiers ne soient pas de même nature fait que les dispositions sur l'indivision ne s'appliquent pas à leurs rapports.

L'indivision peut être conventionnelle. Dans ce cas, la durée ne saurait être supérieure à cinq ans, mais elle est renouvelable. L'indivision peut être gérée par un des co-indivisaires, dans ce cas, celui-ci a droit à la rémunération de l'activité fournie » (Indivision – Dictionnaire de Droit privé).

Par principe, l'indivision ne possède pas de personnalité juridique . La liberté de demander le partage et, par suite, le règlement de la succession est consacré par l'article 815 du Code civil selon lequel « *Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention* ».

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

Ce droit de chaque indivisaire s'impose au juge, qui doit ordonner le partage dès lors qu'il est demandé par un indivisaire.

Par ailleurs, le liquidateur d'un débiteur individuel peut également agir : « le liquidateur d'un débiteur en liquidation judiciaire propriétaire indivis d'un immeuble, qui exerce les droits et actions du débiteur dessaisi, est recevable à agir en partage de l'indivision sur le fondement de l'art. 815 » (Cour de cassation, Chambre commerciale, du 3 décembre 2003, 01-01.390, publié au bulletin).

Si la loi prévoit qu'une convention peut l'écarter, ce n'est que de manière temporaire, et sous des conditions étroites. La réforme du droit des successions, introduite par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, a permis de faciliter l'exercice de ce droit en simplifiant les opérations de partage et en favorisant le partage amiable.

L'exercice du droit au partage est ainsi facilité par la consécration du principe d'égalité en valeur dans le partage et non plus en nature, permettant d'éviter dans de nombreuses hypothèses le recours à la licitation.

Ce partage amiable est désormais possible même en cas d'inertie ou de désaccord d'un ou plusieurs indivisaires, après mise en demeure par un copartageant de se présenter ou de se faire représenter au partage. Faute pour l'indivisaire de constituer mandataire dans les trois mois de la mise en demeure, le copartageant peut demander au juge de désigner toute personne qualifiée, qui représentera le défaillant jusqu'à la réalisation complète du partage.

L'ensemble de ce dispositif est ainsi de nature à permettre aux héritiers de parvenir à un règlement rapide de la succession, dans le respect du droit de propriété constitutionnellement garanti. Dans ces conditions, il ne paraît pas nécessaire de procéder à une modification du droit en la matière, le droit de sortir de l'indivision étant déjà un principe du droit successoral français.

Le décès d'une personne physique place immédiatement ses successeurs en situation d'indivision, et les articles 815 et suivants du Code civil sont applicables pour régir la situation d'indivision légale. Ce cas d'indivision successorale est l'hypothèse d'indivision la plus répandue, et c'est celle à laquelle le législateur a pensé en priorité.

Une telle situation vaut pour les héritiers au cas de pure succession légale, mais il pourrait aussi bien s'agir d'une indivision entre héritiers et légataires, si la succession est pour partie dévolue en vertu d'un testament et s'il existe des legs de quotité .

Ce pourrait également être le cas si le bien légué en vertu d'un legs particulier faisait l'objet d'une réduction partielle en nature (hypothèse devenue marginale après la réforme de 2006), car il y a alors indivision entre le bénéficiaire du legs et l'héritier réservataire. Comment sortir de l'indivision ?

Pour mettre en œuvre la sortie de l'indivision, le

coïndivisaire pourra solliciter l'aide d'un avocat spécialisé en droit des successions. Professionnel libéral, l'avocat prête le serment de défendre les intérêts de ses clients avec dignité, conscience, indépendance, probité et humanité. À défaut, il engage sa responsabilité civile et s'expose à des poursuites disciplinaires.

## **I. L'AVOCAT EN DROIT DES SUCCESSIONS PEUT VOUS AIDER À PROCÉDER À UNE ATTRIBUTION ÉLIMINATOIRE**

Lorsqu'une demande de partage est formulée, alors que certains des indivisaires entendent demeurer dans l'indivision, l'avocat en droit des successions peut solliciter le tribunal judiciaire afin que son client, 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.

Le commentaire d'une décision rendue le 19 mars 2008 précise ainsi : « l'article 815, alinéa 3, du Code civil (devenu l'art. 824 depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006), permet au juge d'accorder sa part à celui qui voudrait sortir de l'indivision, en maintenant cette indivision entre ceux qui désirent y rester.

En pratique, il s'agit d'imposer un partage partiel à celui qui demandait un partage global. Le résultat est donc l'attribution de sa part à l'héritier qui demandait le partage. Cette part peut être attribuée en nature ou en argent ou les deux.

Cette institution nouvelle a pris le nom d'attribution éliminatoire (expression inaugurée par M. Dagot, Commentaire

de la loi du 31 décembre 1976, JCP 1977. I. 2858), parce qu'elle conduit à exclure l'attributaire de l'indivision » (Attribution éliminatoire : précision sur les conditions de maintien dans l'indivision – Actu avocat – Dalloz).

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 (4). 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**

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).

Ainsi, l'article 835 du Code civil dispose : « *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* ».

Il faut préciser en la matière que : « *la validité d'un partage n'est pas subordonnée à la rédaction d'un écrit ; mais la preuve en reste soumise au droit commun* » (Req. 21 janv. 1867: DP 1867. 1. 97).

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

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 tribunal judiciaire compétent ordonne le partage et désigne un notaire pour procéder 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).

Il faut préciser qu'en matière de succession et d'indivision, seul le tribunal judiciaire est compétent. Cela ressort de l'article R.211-3-26 du Code de l'Organisation Judiciaire (COJ). Territorialement, le tribunal compétent sera celui du lieu d'ouverture de la succession, de la situation des immeubles le cas échéant, ou du ou des défendeurs à défaut.

**SOURCES :**

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007044392&fastReqId=1207481980&fastPos=1>

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007045243&fastReqId=876944405&fastPos=>

Cour de cassation, Chambre commerciale, du 3 décembre 2003, 01-01.390, publié au bulletin :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007048122/>

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000029855704&fastReqId=2031709280&fastPos=1>

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007038373&fastReqId=880150044&fastPos=1>

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007098522&fastReqId=1871586298&fastPos=1>