# Rupture de l’indivision : les solutions possibles

**Lorsqu’il y a plusieurs héritiers, ou héritiers et légataires, une indivision existe entre eux, on parle d’indivision successorale. Là aussi, c’est à la date d’ouverture de la succession que commence l’indivision successorale, et elle ne prendra fin qu’au moment du partage entre les héritiers et légataires.**

Une indivision correspond à une situation dans laquelle se trouvent des héritiers qui deviennent collectivement propriétaires d’un patrimoine. Néanmoins, devenir propriétaire d’un tel bien peut apparaître comme étant dommageable pour certains héritiers. En effet, l’indivision n’est pas quelque chose de toujours facile à gérer.

Lorsque celle-ci est successorale, elle pose encore plus problème, car le nombre d’indivisaires peut être considérable. De plus, cette situation peut raviver les peines liées au

décès.  Il est alors possible de sortir d'une indivision successorale. Cette possibilité est ancrée à l'article 815 du Code civil qui dispose que « *nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision* ».

La question de l'indivision se retrouve souvent au niveau successoral, car chacun les héritiers se trouvera souvent propriétaire indivisaire de certains biens du de cujus. Il est alors nécessaire de mettre en lumière différents moyens permettant de sortir d'une indivision successorale.

Plusieurs solutions existent pour sortir d'une indivision. La rupture de l'indivision pourra se faire soit de façon amiable, soit par voie judiciaire. Un partage relativement forcé peut aussi avoir lieu. Néanmoins, dans un cadre purement successoral, la rupture de l'indivision aura lieu avec le partage.

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

# Vendre ses droits en vendant ses droits

La rupture de l'indivision peut survenir à la suite d'une vente de ses droits d'indivision. Celle-ci pourra se faire soit auprès des autres héritiers, soit auprès d'un tiers.

- À un autre héritier

Cette opération doit être effectuée auprès d'un notaire. Dans le cas où l'ensemble des parties sont d'accord sur le montant des parts, la transaction est plutôt simple. Dans le cas contraire, des litiges peuvent apparaître et un expert pour l'évaluation du bien apparaît indispensable. L'expert peut

être proposé par les avocats ou par le notaire pour éviter les conflits.

- À un tiers

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. Ce droit de préemption des autres héritiers est la conséquence de la volonté par le législateur de permettre la conservation des biens dans la famille.

## Sortir de l'indivision en vendant le bien seul ou à plusieurs

Le Code civil à l'article 815-5-1 prévoit la possibilité de sortir d'une indivision en procédant à la vente du bien indivis. Pour ce faire il faut avoir au moins 2/3 du bien. Cette majorité peut être atteinte par une seule personne ou par un groupe de co-indivisaires. Il faudra également une autorisation du Tribunal de Grande Instance 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.

## Partage amiable

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 co-indivisaires.

# Sortir de l'indivision par voie judiciaire

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 1er 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'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. 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 du 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".

## Compétence judiciaire

Seul le Tribunal de Grande Instance du lieu d'ouverture de la succession sera  saisi par l'assignation d'un héritier avec représentation par un avocat obligatoire dans le cadre d'une procédure pour la rupture d'indivision. L'article 841 du Code civil prévoit : « Le tribunal du lieu d'ouverture de la succession est exclusivement compétent pour connaître de l'action en partage et des contestations qui s'élèvent soit à l'occasion du maintien de l'indivision soit au cours des opérations de partage.

Il ordonne les licitations et statue sur les demandes relatives à la garantie des lots entre les copartageants et sur celles en nullité de partage ou en complément de part »
Un notaire sera alors  chargé de suivre les opérations de liquidation et de partage, d'établir un acte de partage ou un procès-verbal de difficultés en cas de contestation, relatant le résultat des opérations dans un état liquidatif soumis à l'homologation du tribunal.