

## 14 Au-delà des chiffres, la sortie judiciaire de l'indivision : pratiques, outils d'améliorations et propositions



**Nicolas GRAFTEAUX,**  
avocat au barreau de Paris, vice-président de l'Association française des avocats de la famille et du patrimoine (AFAFP), administrateur de l'Institut du droit de la famille et du patrimoine (IDFP)



**Aïba DESURMONT,**  
avocate au barreau de Paris

Sortir de l'indivision, c'est opérer un partage. Une évidence, mais une redite nécessaire : l'issue de l'indivision ne réside pas dans le débat des chiffres et des créances, mais dans la préparation d'un patrimoine commodément partageable. En présence d'immobilier indivis, elle passe parfois par la vente, quitte à détourner certains outils juridiques de leurs usages théoriques ou à recourir à la licitation judiciaire. Les attributions - préférentielles ou choisies - et le tirage au sort complètent les outils de la sortie forcée de l'indivision. Malgré certaines imperfections législatives, nous verrons comment tirer parti de chacune de ces possibilités, en collaboration avec les avocats, les notaires et les magistrats qui ont chacun un rôle à jouer pour que la sortie judiciaire de l'indivision ne soit pas la catastrophe annoncée.

### 1. Préparer la sortie de l'indivision : liquider le patrimoine

1 - La Cour de cassation le rappelle chaque fois qu'elle le peut depuis ses arrêts de 2013 sur les « fausses » donations-partages : on ne partage pas un bien indivis unique. Il faut le rendre liquide et, consécutivement, envisager sa vente. Le Code civil ne prévoit cependant qu'une voie contentieuse spécifique : la licitation judiciaire des articles 1686 et 815-5-1. Pour éviter les incertitudes et moins-values qu'elle induit, une pratique de substitution s'est développée autour des articles 815-5 et 815-6 du Code civil.

#### A. - Vendre de gré à gré malgré le blocage

##### 1° Outils détournés de leurs usages théoriques

2 - Bien qu'ils relèvent classiquement de la gestion de l'indivision, les articles 815-5 et 815-6 du Code civil ont en pratique un rôle substantiel dans la vente de biens impartageables. Le premier autorise un coindivisaire à demander judiciairement à passer seul un acte malgré le refus d'un autre coindivisaire, s'il met en péril l'indivision. Le second permet au Président du tribunal de prescrire « toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun ».

Si l'alinéa 2 de l'article 815-5 du Code civil évoque accessoirement la notion de vente, le législateur n'a en réalité pas pensé ces articles pour la sortie de l'indivision. Ils offrent plutôt au juge la possibilité de débloquent ponctuellement sa gestion. C'était sans compter sur la pratique judiciaire qui refuse de se contenter de la licitation judiciaire pour vendre le bien cristallisant le contentieux.

##### 2° Usages pratiques et articulation

3 - Dans la perspective étudiée ici, ces deux fondements permettent de pallier le refus d'un coindivisaire afin de sortir de

l'indivision. Ils apportent donc un tempérament au principe d'unanimité pour les actes de disposition, mais diffèrent cependant dans leurs conditions et leurs effets.

4 - L'article 815-5 du Code civil est un mécanisme centré sur le refus paralysant d'un indivisaire, faisant courir un risque sérieux pour l'indivision, qu'il faut contourner via la saisine du juge. Alors que l'article 815-6 du Code civil est un mécanisme de gestion de l'urgence de l'indivision. Les deux textes se chevauchent donc dans la sauvegarde de l'intérêt de l'indivision contre les intérêts individuels de chaque partie.

5 - L'article 815-6 du Code civil ajoute cependant une condition liée à l'urgence, qui justifie leur différence de régime procédural. En effet, l'article 815-5 du Code civil est mobilisé par la voie du référé et donne lieu à une ordonnance qui ne revêt pas l'autorité de la chose jugée. L'acte passé en exécution de cette ordonnance pourrait donc faire l'objet de contestations devant le juge du fond par les coindivisaires qui n'y ont pas consenti, aboutissant potentiellement à une annulation. Ainsi la Cour de cassation a-t-elle confirmé l'annulation d'une vente immobilière instrumentée en application d'une ordonnance finalement réformée<sup>1</sup>. En outre, si l'autorisation judiciaire de vendre impose à l'indivisaire qui n'a pas consenti les effets réels de la vente, elle ne crée pas d'obligation personnelle à son égard, l'exemptant par exemple de la garantie des vices cachés. Au contraire, la mise en œuvre de l'article 815-6 du Code civil passe par une procédure accélérée au fond, sanctionnée par un jugement bénéficiant de l'autorité de la chose jugée, de sorte que la vente prononcée ne pourra pas être ensuite remise en cause, sauf appel.

6 - La stratégie judiciaire de la sortie de l'indivision ne dépend donc pas uniquement de la réunion des conditions différenciées de ces deux articles, mais aussi de la sécurité recherchée dans les opérations de partage. Attention, cependant, le recours à l'article 815-5 du Code civil pourrait paraître la voie à privilégier.

1. Cass. 1<sup>re</sup> civ., 15 févr. 2012, n° 10-21.457 : JurisData n° 2012-002061.