

COMMISSION FAMILLE DU 9 SEPTEMBRE 2025

*Comment dépasser les dysfonctionnements de
l'indivision ?*

Présenté par :

Me Caroline SIMON
Notaire Associée

Me Alice DEPRET
Avocat Associée

Me Pauline GOURDON
Avocat collaboratrice



ATTAL ET ASSOCIÉS NOTAIRES

bwg

ATTAL / FAMILY LAW
DE LA FAMILLE / AVOCAT

INTRODUCTION

Définition : situation résultant de la concurrence de droits de même nature sur un même bien ou sur une même masse de biens exercés par plusieurs personnes, sans que leurs parts soient matériellement divisées.

Il n'y a pas d'indivision quant à la propriété entre :

- L'usufruitier et le nu-propriétaire (Civ. 1^e, 25 novembre 1986, n° 85-10.548)
- Le légataire universel et un héritier réservataire (Civ. 1^e, 11 mai 2016, n° 14-16.967 FS-PB)

INTRODUCTION

Causes de l'indivision :

1) Du fait de la loi

- Indivisions successoriales
- Indivisions post-communautaires

2) Du fait de la volonté des personnes concernées

Exemples : partenaires de PACS, époux mariés sous le régime de la séparation de biens...

PLAN

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

A - Les dysfonctionnements liés à l'entretien et la gestion de l'indivision

- 1- Les diverses difficultés rencontrées du temps de l'indivision
- 2- Les solutions proposées

B - Les dysfonctionnements liés au bien concerné

- 1- Dysfonctionnements liés aux biens immobiliers indivis : l'occupation
- 2 - Dysfonctionnements liés aux biens mobiliers indivis : l'utilisation des comptes bancaires et des parts sociales

II - Les dysfonctionnements à la sortie de l'indivision

A - Désaccord des copartageants pour sortir de l'indivision

- 1- Le partage judiciaire
- 2 - La vente

B - Les contraintes particulières qui bloquent la sortie de l'indivision

- 1 - La présence d'un copartageant absent ou incapable
- 2 - La présence d'un copartageant défaillant
- 3 - Les difficultés exceptionnelles rencontrées avec le notaire

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

A - Les dysfonctionnements liés à l'entretien et la gestion de l'indivision

1- Les diverses difficultés rencontrées du temps de l'indivision

a. Les dépenses qui peuvent être faites par un indivisaire seul et dont il peut solliciter le remboursement

Fondement : Article 815-2 du Code civil

Distinction :

- Les dépenses de conservation
- Les dépenses d'amélioration

a. Les dépenses qui peuvent être faites par un indivisaire seul et dont il peut solliciter le remboursement

→ **Les dépenses de conservation du bien indivis**

Exemples :

Les règlements de l'emprunt immobilier : Civ. 1^e, 1^{er} juillet 2003, n°02-20.305 ; Civ. 1^{re}, 26 janv. 2022, n° 20-17.898; Civ. 1^{re}, 5 juill. 2023, n° 23-70.007 ; Civ 1^e, 14 avril 2021, n°19-21.313

L'assurance habitation : Civ. 1^{re}, 20 janv. 2004, n°01-17.124 P : JCP 2005; Civ. 1^{re}, 20 oct. 2021, n° 20-11.921 B

Les impôts fonciers : Civ. 1^{re}, 5 déc. 2018, no 17-31.189 P ; Civ 1^e 13 février 2019, 17-26.712

Contra : TJ Poitiers, 18 février 2025, n° 23/00220

a. Les dépenses qui peuvent être faites par un indivisaire seul et dont il peut solliciter le remboursement

→ Les dépenses de conservation du bien indivis

Les charges de copropriété :

Celles relatives à l'utilisation privative et personnelle : passif de l'indivision
[Civ. 1^{re}, 16 avril 2008, n° 07-12.224](#)

Les charges de copropriété relatives à l'occupation privative et personnelle restent à la charge de l'occupant : [Civ. 1^e, 12 décembre 2007, n° 06-11.877](#)

Travaux considérés nécessaires à la conservation du bien, ouvrant droit à indemnisation :

- Changement du chauffage central du bien indivis : [Civ. 1^{re}, 10 mai 2006, n° 03-19.001 P](#)
- Remise en état de la toiture, réparation des fenêtres : [Civ. 1^e, 11 juin 1996, n° 94-18.382](#)

Travaux considérés comme une dépense personnelle ou d'agrément, n'ouvrant pas droit à indemnisation :

- Peintures, achats d'outillage : [CA de Saint-Denis de la Réunion, 21 novembre 2008, n° 07/01061](#)
- Frais d'entretien et réparation de la chaudière : [Civ. 1^e, 3 décembre 2008, n°07-13.937](#)

a. Les dépenses qui peuvent être faites par un indivisaire seul et dont il peut solliciter le remboursement

→ Les dépenses d'amélioration du bien indivis

Le critère selon lequel la dépense a été faite dans l'intérêt de tous les indivisaires ou d'un seul est indifférent ([Civ. 1^{ère} 29 novembre 1994, n° 92-21.151](#)).

Dépenses d'amélioration : l'indivisaire n'a droit à une indemnité que si les dépenses engagées ont **accru la valeur du bien** ([Civ. 1^{ère} 12 octobre 2022, n° 21-10.578, 735 F-D](#)).

La demande de remboursement est soumise à la **prescription** quinquennale ([Civ. 1^{ère}, 12 décembre 2006, n° 05-17.515](#)).

a. Les dépenses qui peuvent être faites par un indivisaire seul et dont il peut solliciter le remboursement

FOCUS : la qualification de la dépense a une incidence sur le calcul de l'indemnité due à l'indivisaire : article 815-13 du Code civil

Les dépenses de conservation :

« *Lorsqu'un indivisaire a avancé les sommes nécessaires à la conservation d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte, selon l'équité, eu égard à la dépense faite ou à l'importance de la plus-value prise par ce bien au jour du partage.* » Civ. 1ère 20 janvier 2004, n° 01-17.124

→ L'indemnité sera fixée en fonction de l'équité, et selon l'appréciation souveraine des juges du fond, entre la dépense faite et le profit subsistant.

→ Le juge peut réduire la plus-value, sans toutefois aller en deçà de la dépense faite.

a. Les dépenses qui peuvent être faites par un indivisaire seul et dont il peut solliciter le remboursement

Les dépenses d'amélioration:

En l'absence de profit subsistant :

« *S'il n'est pas justifié de l'utilité des dépenses, les juges du fond peuvent décider qu'il n'y a pas lieu à indemnisation de l'indivisaire en relevant par une appréciation souveraine que ce dernier avait été imprudent d'engager de telles dépenses.* » Civ. 1^{ère}, 13 décembre 1994, n° 92-20. 780

Méthode de calcul du profit subsistant :

« *En statuant ainsi, alors qu'il lui appartenait d'établir la proportion dans laquelle le règlement par M. [J] des échéances de l'emprunt, en capital et intérêts, avait contribué au financement global de l'acquisition, incluant les frais d'acquisition et le coût du crédit, puis d'appliquer cette proportion à la valeur actuelle du bien dans son état au jour de l'acquisition, enfin, de comparer le profit subsistant ainsi déterminé avec la dépense faite, la cour d'appel a violé le texte susvisé.* » Civ. 1^{ère}, 23 mai 2024, n° 22-11.649

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

A - Les dysfonctionnements liés à l'entretien et la gestion de l'indivision

1- Les diverses difficultés rencontrées du temps de l'indivision

b. Les dépenses qui peuvent être faite à la majorité des 2/3

Mandat général d'administration : article 815-3 du Code civil

1° « *Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis* » ;

- Fixation et paiement des loyers ([Civ. 3^{ème}, 30 juin 1999, n°97-21.447](#))
- Résiliation d'un bail rural ([Civ. 3^{ème}, 29 juin 2011, n° 09-70.894](#))
- Action en bornage ([Civ. 3^{ème}, 12 avril 2018, n° 16-24.556](#))

2° « *Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration* » ;

3° « *Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision* » ;

4° « *Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal* ».

b. Les dépenses qui peuvent être faites à la majorité des 2/3

FOCUS : Dettes de la succession = dettes personnelles Article 873 du Code civil

- Malgré la division légale, entre les héritiers, des dettes de la succession, l'intégralité de chacune de ces dettes, tant que le partage n'a pas été effectué, est garantie par l'hérédité tout entière. (Civ. 1^{re}, 4 avril 1962: Gaz. Pal. 1962. 2. 29)
- L'obligation du débiteur décédé se divise de plein droit entre ses héritiers (Civ. 1^{re}, 2 janv. 1924, DP 1924. 1. 14)

b. Les dépenses qui peuvent être faite à la majorité des 2/3

Obligation d'information des autres indivisaires

Sanction en cas de défaut de pouvoir : **inopposabilité de l'acte** :

- Inopposabilité du bail consenti par un indivisaire sans le consentement des autres, à l'acquéreur du bien en ayant fait l'objet ([Civ. 1^e, 30 juin 2004, n° 99-15.294](#)).
- L'efficacité de l'acte est subordonnée au résultat du partage ([Civ. 1^e, 6 mars 2024, n° 22-11.129](#)).

b. Les dépenses qui peuvent être faite à la majorité des 2/3

Exception : consentement de **tous** les indivisaires requis pour effectuer :

➤ « *Tout acte qui ne relève pas de l'exploitation normale des biens indivis* » :

- Changement d'affectation du bien indivis ([CA de Rennes, 27 octobre 1998, D. 2001. 1498, n°96/08698](#))
- Congé donné pour un bail d'habitation ([Civ. 3^e, 8 avril 1999, n° 97-15.706](#))
- Demande d'inscription de faux contre un acte authentique concernant un bien indivis ([Civ. 1^{ère}, 12 juin 2013, n°11-18.522](#))
- Une action en contestation de la modification du règlement de copropriété d'un immeuble indivis

➤ « *Tout acte de disposition autre que ceux visés au 815-3 3^o du Code civil* » :

- Promesse de vente ([Civ. 3^e, 21 juin 1995, n° 93-17.522](#))
- Constitution d'une hypothèque sur le bien indivis ([Com, 20 juin 1995, n° 93-10.331](#))

b. Les dépenses qui peuvent être faite à la majorité des 2/3

Sanction en cas de violation de la règle de l'unanimité :

Principe : **inopposabilité** de l'acte aux autres indivisaires et son efficacité est subordonnée au partage ([Civ., 1^e, 15 juin 1994, n° 91-20.633](#))

Tempérament :

→ Si le bien est attribué à celui qui a disposé seul au moment du partage, l'acte sera définitivement validé ; s'il est attribué à un autre indivisaire, l'acte sera définitivement inopposable au propriétaire et ne produira aucun effet.

→ Inopposabilité limitée : l'acte est **opposable à hauteur de la quote-part** de l'indivisaire et valable pour cette portion. Cette solution n'est possible que pour certains actes :

- Cession de bien indivis à titre onéreux ([Civ., 1^e, 5 avril 2005, n° 02-15.459](#) ; pour un immeuble indivis : [Civ., 3^e, 12 mai 2010, n° 08-17.186](#))
- Promesse de vente d'un bien indivis ([Civ., 3^e, 21 juin 1995, n° 93-17.522](#))
- Hypothèque constituée par un indivisaire seul sur le bien indivis ([Com., 20 juin, 1995, n° 93-10.331](#))

b. Les dépenses qui peuvent être faites à la majorité des 2/3

Présomption de pouvoir : L'indivisaire qui assure la gestion des biens indivis, au sujet des autres et sans opposition de leur part est présumé disposer d'un **mandat tacite**.

Limite : ce n'est **que** pour les actes d'administration.

Décisions ayant reconnues l'existence d'un mandat tacite :

- Civ. 3^{ème}, 1 juin 2022, n° 21-16.514 : participation à une assemblée générale des copropriétaires du bien
- Civ. 1^{ère}, 12 nov. 1986, n° 85-12.238 : la souscription d'un emprunt pour régler le passif de l'exploitation
- Civ. 1^{ère}, 10 oct. 1995, n°93-14.788 : la commande de travaux de conservation ou d'amélioration du bien indivis

Décisions refusant de reconnaître l'existence d'un mandat tacite :

- Civ. 3^{ème}, 17 juillet 1991, n°90-10.102 : renouvellement d'un bail commercial (acte de disposition)
- Civ. 3^{ème}, 23 mai 1995, n°91-10.617 : l'acceptation d'une notification mettant en œuvre la condition résolutoire contenue dans un acte de vente
- Civ. 1^{ère}, 25 octobre 2005, n°03-14.320 : la conclusion d'un bail rural sur le bien indivis (acte d'administration nécessitant un mandat spécial)
- CA d'Orléans, chambre civile, 29 janvier 2018, n°16/02433 : l'action en résolution d'une vente immobilière (acte de disposition)

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

A - Les dysfonctionnements liés à l'entretien et la gestion de l'indivision

2- Les solutions proposées

a. Convention d'indivision

Fondement : Article 1873-1 du Code civil

→ Nécessite de s'entendre pour l'organisation de l'indivision

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

A - Les dysfonctionnements liés à l'entretien et la gestion de l'indivision

2- Les solutions proposées

b. Le mandataire de l'indivision successorale

Trois types de mandat :

- Mandat à effet posthume
- Mandat conventionnel
- Mandat judiciaire

b. Le mandataire de l'indivision successorale

→ Le mandat à effet posthume

Fondement : articles 812 et suivants du Code civil : mandat prévu par le *de cuius* avant son décès.

Conditions :

- Un intérêt sérieux et légitime au regard de la personne de l'héritier ou du patrimoine successoral
- Acte authentique à peine de nullité
- L'acte doit constater l'accord des parties

Durée :

- Principe : ne peut excéder deux ans
- Exception : possible prorogation d'une ou deux fois par décision du juge saisi par un héritier ou le mandataire / une durée de 5 ans (inaptitude, âge du ou des héritiers, nécessité de gérer des biens professionnels)

b. Le mandataire de l'indivision successorale

→ Le mandat à effet posthume

Pouvoirs du mandataire :

- Si aucun héritier n'a encore accepté la succession : que les actes ne valent pas acceptation tacite
- Si l'un des héritiers a accepté la succession (acceptation simple ou ACAN) : les textes renvoient au droit commun du mandat : [article 1984 du Code civil](#).

FOCUS: il existe une incertitude sur le fait que le mandataire puisse procéder à tous actes de disposition, notamment des ventes.

[Civ. 1^{ère}, 12 mai 2010, n° 09-10.556](#) : Les pouvoirs d'administration ou de gestion confiés au mandataire posthume en vertu des articles 812 (alinéa 1er) et 812-1 du Code civil ne lui permettent pas de s'opposer à l'aliénation par les héritiers des biens mentionnés dans le mandat, dès lors que cette aliénation constitue une cause légale d'extinction du mandat.

b. Le mandataire de l'indivision successorale

→ Le mandat à effet posthume

Rémunération du mandataire :

- Principe : gratuité ; toutefois : possible de prévoir une rémunération (une partie des fruits/revenus de la succession, une part en capital).

Cessation du mandat : arrivée du terme / renonciation du mandataire / révocation judiciaire

Conditions de cessation de mandat :

- Civ. 1^e 10 juin 2015, n° 14-10.377 : c'est à l'héritier qui demande la révocation judiciaire du mandat à effet posthume de prouver l'absence ou la disparition de l'intérêt sérieux et légitime;
- CA de Poitiers, 19 octobre 2011, n°09/04345 : mandat confié aux grands-parents de deux enfants mineurs par leur mère. La preuve de l'intérêt sérieux et légitime est rapportée tant au regard de la personne des héritiers qu'au regard du patrimoine
- CA de Paris, 7 mai 2014, n° 13/02189 : saisi d'une demande de nullité du mandat, la Cour considère que le mandat à titre posthume est justifié « *par un intérêt sérieux et légitime, à savoir la mésentente notoire qui existait déjà entre les héritiers, de nature à entraver la gestion relativement complexe du patrimoine successoral et les opérations de liquidation et partage, au détriment de l'ensemble des indivisaires.* »
- CA d'Amiens, 29 juin 2017, n° 14/04365 : annulation du mandat, car il a été conclu pour une durée supérieure à 2 ans, alors que ni l'âge des héritiers, ni la consistance du patrimoine du mandant ne le justifiait.

b. Le mandataire de l'indivision successorale

→ Le mandat conventionnel

Fondement : article 813 du Code civil : mandat confié d'un commun accord entre les héritiers à l'un d'eux ou à un tiers.

Règles différentes selon les situations :

- Si au moins l'un des héritiers a accepté la succession à concurrence de l'actif net : le mandataire ne peut être désigné que par le juge
→ Les règles du mandat judiciaire s'appliquent et non celles du mandat conventionnel.
- Si les héritiers ont accepté purement et simplement la succession : possibilité de décider à l'unanimité de confier l'administration de la succession à un mandataire.
→ Les règles du droit commun du mandat s'appliquent

b. Le mandataire de l'indivision successorale

→Le mandat judiciaire

Fondement : articles 813-1 et suivants du Code civil

Nb : le domaine du mandat judiciaire est étendu car le mandataire judiciaire peut être désigné même en l'absence d'indivision (soit car il n'y a qu'un seul héritier, soit car les héritiers n'ont pas des droits de même nature).

Qui peut être désigné ? Un héritier, un tiers ou une personne proposée par le demandeur

Juge compétent : article 1380 CPC : saisine du Président du TJ lieu d'ouverture de la succession selon la Procédure accélérée au fond

Conditions : demande justifiée par :

- La carence, l'inertie ou la faute de l'un ou de plusieurs héritiers dans l'administration,
- La mésentente entre héritiers,
- L'opposition d'intérêts entre eux,
- La complexité de la situation successorale.

b. Le mandataire de l'indivision successorale

→Le mandat judiciaire

ATTENTION : obligation de **publicité** pour être opposable aux tiers

Pouvoirs du mandataire :

- **Si aucun des héritiers n'a accepté la succession** : le MJ ne peut accomplir que les actes mentionnés à l'article [784 du Code civil](#), à savoir :

- Les actes purement conservatoires ou de surveillance
- Les actes d'administration provisoire
- Les actes que requiert l'intérêt de la succession peut également être autorisé par le Juge [CA de Paris, 15 janvier 2020, n° 19/08701](#) : autorisation de vendre de gré à gré les deux actifs immobiliers successoraux
- Dans la limite des pouvoirs conférés, pouvoir général de représentation des héritiers pour les actes de la vie civile et en justice

b. Le mandataire de l'indivision successorale

→ Le mandat judiciaire

- **Si la succession a été acceptée par au moins un héritier, soit purement et simplement, soit à concurrence de l'actif net :**

le Juge peut désigner un MS et l'autoriser à effectuer les actes d'administration de la succession.

Obligations du mandataire : rendre compte chaque année et à la fin de sa mission dans le cadre d'un rapport

Cessation de la mission : article 813-9 al. 2 du Code civil

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

A - Les dysfonctionnements liés à l'entretien et la gestion de l'indivision

2- Les solutions proposées

c. L'autorisation judiciaire de passer un acte seul

Fondement : article 815-5 du Code civil

Procédure : assignation au fond classique :

- Civ. 1^{ère}, 15 février 2012, n° 10-21.457 : application du droit commun (le juge ne statue pas en la forme des référés)
- Civ. 3^{ème}, 28 novembre 2012, n° 11-19.585 : l'autorisation ne peut résulter d'une ordonnance sur requête

Sur la condition de mise en péril de l'intérêt commun :

- Civ., 1^{ère}, 29 novembre 1988, n° 86-14.496 : appréciation souveraine des juges du fond
- Civ., 1^{ère}, 15 février 2012, n° 10-21.457 : condition est indispensable au prononcé de l'autorisation
- Civ., 1^{ère}, 12 juillet 2001, n° 99-14.202 : l'urgence n'est pas une condition requise

c. L'autorisation judiciaire de passer un acte seul

Exemples :

- Civ, 1^{ère}, 14 février 1984, n°82-16.526 : vente d'un bien indivis pour régler les droits de succession.
- Civ., 1^{ère}, 3 mars 1992, n° 90-16.420 : le refus d'un ex-époux , copreneur d'un bail rural avec son ex-épouse, de consentir à la cession du bail à leur enfant commun, seule alternative au refus de renouvellement du bailleur, met en péril l'intérêt commun des indivisaires.
- Civ. 1^{ère}, 6 novembre 1990, n° 89-13.220 : Il importe peu que la dette dont le paiement est poursuivi soit personnelle à l'un des coindivisaires dès lors que cette poursuite peut affecter le bien indivis et atteindre ainsi l'intérêt commun

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

A - Les dysfonctionnements liés à l'entretien et la gestion de l'indivision

2- Les solutions proposées

d. L'indivisaire créancier de l'indivision : l'avance sur succession et le remboursement des créances avant le partage

→ L'avance sur succession

Fondement : article 815-11 du Code civil

Conditions :

- Les fonds indivis **disponibles** doivent être suffisants
- Exception : si l'un des indivisaires est redevable à l'égard de l'indivision de liquidités d'un montant manifestement supérieur à ses propres droits dans le partage à intervenir(exemple : Civ. 1^e, 24 mai 2018, n° 17-17.846 F-PB)
- La somme demandée ne peut excéder les droits de l'indivisaire dans le partage à intervenir (Civ. 1^e, 6 février 1980, D 1981 IR p. 29)

NB : un indivisaire peut solliciter à plusieurs reprises une avance en capital, dans la limite de ses droits (Civ. 1^e, 8 juillet 1981, n° 80-11.261 : Bull. civ. I n° 253).

d. L'indivisaire créancier de l'indivision : l'avance sur succession et le remboursement des créances avant le partage

→ L'avance sur succession

Charge de l'avance :

- Principe : à la charge de l'indivision
- Exception : à la charge personnelle d'un indivisaire lorsque ce dernier s'approprie des biens ou fonds indivis, les rendant ainsi artificiellement indisponibles ([Civ. 1^e, 24 mai 2018, n° 17-17.846 F-PB](#)).

Réévaluation au jour du partage :

- Principe : nominalisme monétaire ([Article 1895 du Code civil](#))
- Exception : convention expresse d'une disposition spéciale prévoyant la réévaluation ou d'un accord entre les héritiers ([Civ. 1^e, 1 mars 1988, n° 86-13.374](#))

d. L'indivisaire créancier de l'indivision : l'avance sur succession et le remboursement des créances avant le partage

→ L'avance sur succession

Intérêts dus au titre de l'avance en capital :

- Principe : [article 866 du Code civil](#) : seules les créances exigibles immédiatement portent intérêt au taux légal à compter du jour de leur naissance
- Problème : [article 865 du code civil](#) : une créance à l'égard de l'un des copartageants n'est pas exigible avant la clôture des opérations de partage, sauf lorsqu'elle est « **relative aux biens indivis** »

L'avance en capital constitue-t-elle une créance « relative à un bien indivis » ?

[Civ. 1^e, 12 octobre 2022, n° 21-11.223 F-D](#) : la Cour semble retenir que l'avance en capital constitue une créance « *relative à un bien indivis* ».

Conseil : prévoir par une stipulation expresse que les avances sont productives d'intérêts au taux légal à compter de la date à laquelle elles ont été accordées ([Civ. 1^e, 12 octobre 2022, n° 21-11.223 F-D](#)).

Avant la réforme du 23 juin 2006 : jurisprudence considérait que les avances en capital produisaient intérêts de plein droit à compter de l'ouverture de la succession ([Civ. 1^e, 6 mai 1997, n° 94-18.446 P : Bull. civ. I n° 150](#))

→ Cette solution ne peut plus être retenue.

d. L'indivisaire créancier de l'indivision : l'avance sur succession et le remboursement des créances avant le partage

→ Remboursement de créances avant partage

Fondement : article 815-17 du Code civil

Les créanciers de l'indivision doivent être payés par prélèvement sur l'actif avant le partage.

Les créanciers peuvent saisir un bien indivis en vue de le faire vendre aux enchères publiques et de se payer sur le prix.

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

B - Les dysfonctionnements liés au bien concerné

1- Dysfonctionnements liés aux biens immobiliers indivis : l'occupation

a. Principe

Fondement : Article 815-9 du Code civil

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination.

Principe : L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une **indemnité**.

a. Principe

Exceptions :

- Lorsque l'héritier réservataire est légataire du bien :

[Civ 1ère 24 septembre 2014, n°12- 26.486](#)

« Il résulte de la combinaison des articles 724, 1005 et 815-9 que l'héritier à réserve, légataire universel, en possession complète de l'héritage, en vertu de la saisine légale, est habile à prétendre à la jouissance du bien légué, à compter du jour du décès, et que cette jouissance est exclusive de toute indemnité au profit de l'indivision pour l'occupation du bien légué »

- Bail verbal en présence d'un loyer très bas :

[Civ.1^{ère}, 18 mars 2020, n°19.11-206](#) :

« 5. Aux termes de l'alinéa 1er de ce texte, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires. Selon son alinéa 2, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

6. Pour dire que Mme Q... est redevable envers l'indivision d'une indemnité d'occupation, l'arrêt retient que la valeur locative de l'immeuble est nettement supérieure au montant du loyer que celle-ci acquitte en exécution du bail verbal dont elle est titulaire.

7. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que Mme Q... occupait l'immeuble indivis en qualité de locataire, de sorte qu'elle ne portait pas atteinte aux droits égaux et concurrents des coïndivisaires, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

a. Principe

Attention : le fait que la maison occupée privativement par un indivisaire se trouve dans un état de vétusté incompatible avec sa mise en location ne décharge pas l'occupant de son obligation d'indemniser l'indivision ([Civ 1^{ère} 3 octobre 2019 n° 18-20.430](#)).

A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice du droit d'user et de jouir du bien indivis est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

Procédure : Article 1380 CPC : **procédure accélérée au fond** devant le Président du Tribunal judiciaire, qui statue « *en la forme des référés* ».

a. Principe

Civ. 1^{ère}, 20 avril 2017, n° 16-16.457 : « le président du tribunal de grande instance, saisi en application de l'article 815-9 du code civil, statue en la forme des référés et non en référé, de sorte que l'article 809 du code de procédure civile [devenu art. 835 CPC – Référez conservatoire] n'est pas applicable, et que, constatant l'existence d'un désaccord entre les indivisaires sur l'exercice de leurs droits d'usage et de jouissance respectifs sur les matériels agricoles indivis, il lui appartenait de régler provisoirement l'exercice de ces droits ».

Compétence plus étendue pour régler « à titre provisoire » les modalités de jouissance des biens : Civ. 1^{ère}, 24 octobre 2012, n° 11-17.094

L'intervention du Président du TJ est conditionnée à l'existence d'un désaccord entre les indivisaires :

- Civ. 1^{ère}, 29 septembre 2021, n° 19-24.421
- CA de Nîmes, 11 décembre 2020, n° 19/03934 : La privation de jouissance n'est pas une condition d'intervention du juge, « le seul désaccord sur les modalités de jouissance suffit à rendre celle-ci nécessaire et l'obligation pour le tribunal de régler ces modalités. »

Prescription de l'action : 5 ans

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

B - Les dysfonctionnements liés au bien concerné

1- Dysfonctionnements liés aux biens immobiliers indivis : l'occupation

a. Problématiques

→ La personne qui occupe le bien n'a pas d'argent pour payer l'indemnité d'occupation / est insolvable

Solution : Expulsion d'un indivisaire qui jouit du bien et effectue des actes « *incompatibles avec les droits des autres indivisaires* ».

C'est le cas lorsque l'un des indivisaires occupe le bien sans versement d'une indemnité d'occupation. ([Civ.1^{ère}, 30 janv. 2019, n°18-12.403](#))

a. Problématiques

→ L'indivisaire n'habite pas effectivement l'immeuble indivis

Dès lors que l'occupation est exclusive du droit du ou des autres coïndivisiaires l'indemnité est due : jurisprudence constante ([Civ. 1^e, 23 juin 2010, n° 09-13.250 F-PBI](#)).

Raison : l'indemnité n'est pas la compensation d'une perte éventuelle de revenus, mais le prix de la jouissance privative d'un bien « *collectif* » ([Civ. 1^e, 12 mai 2010, n° 09-65.362](#)).

→ Refus de remettre les clés aux autres indivisiaires et leur interdire l'accès au bien

La simple détention des clés, en ce qu'elle permet à son détenteur d'avoir seul la libre disposition d'un bien indivis est également constitutive d'une jouissance privative génératrice d'une indemnité d'occupation ([Civ. 1^e, 20 septembre 2023, n° 21-23.877](#)).

a. Problématiques

FOCUS : anticipation des difficultés par la convention d'indivision

Exemple de clause sur l'usage des biens immobiliers indivis

« Lesdits biens sont actuellement occupés par Monsieur A
L'occupation exclusive desdits biens par Monsieur A fera l'objet d'une indemnité d'occupation fixée à un montant de xxx € révisable annuellement au regard de l'indice des prix des loyers / ou prenant la forme de la prise en charge par lui de la quote-part de la taxe foncière dont sera redevable Monsieur B
Si l'indivision devait se prolonger au-delà de la période de xxxx, les parties fixeront le montant de cette indemnité d'un commun accord entre eux. En cas de désaccord, le montant de cette indemnité sera fixé par un expert judiciaire choisi par la partie la plus diligente et les co-indivisiaires s'engagent définitivement et irrévocablement à supporter les frais de cette expertise dans les proportions de moitié chacun.
S'ils décidaient d'un commun accord, et par dérogation à ce qui précède, de louer lesdits biens, alors ils se partageraient les loyers au prorata de leurs quotes-parts de propriété, ainsi qu'il sera dit ci-après sous le paragraphe intitulé "Modalités de gestion des charges en cas de location desdits biens".
Dans cette hypothèse, Monsieur A ne serait plus redevable de l'indemnité d'occupation ci-dessus visée. »

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

B - Les dysfonctionnements liés au bien concerné

2- Dysfonctionnements liés aux biens mobiliers indivis : l'utilisation des comptes bancaires et des parts sociales

a. Les comptes bancaires

Principe : quand est-ce que l'on a besoin de l'accord de tous pour gérer les comptes bancaires ?

Pratique notariale : à l'ouverture de la succession blocage des comptes. L'acte de décès envoyé à la banque bloque le compte.

C'est l'acte de notoriété qui va permettre aux héritiers de refaire fonctionner le compte.

I- Les dysfonctionnements pendant la vie de l'indivision

B - Les dysfonctionnements liés au bien concerné

2- Dysfonctionnements liés aux biens mobiliers indivis : l'utilisation des comptes bancaires et des parts sociales

b. Les parts de société



Problèmes	Texte de loi	Origine du problème et conséquences	Solutions envisageables
Décisions bloquées	- Article 815-3 du Code civil - Article L223-14 du Code du commerce	L'unanimité est requise pour certaines décisions (vote en AG, cession, modification statuts). ⇒ Paralysie de la gestion.	Prévoir dans statuts ou pacte d'associés : - Un mécanisme de majorité adaptée ; - De recourir à un médiateur ou juge en cas de blocage.
Conflit d'intérêts entre indivisaires	- Article 815 du Code civil	Divergences sur la gestion Par exemple dividendes vs réinvestissement ⇒ Blocage et litiges.	- Rédiger un pacte d'indivision ou un pacte d'associés clarifiant les objectifs ; - Mettre en place un conseil de famille ou médiation régulière

b. Les parts de société

Problèmes	Texte de loi	Origine du problème et conséquences	Solutions envisageables
Désignation du représentant de l'indivision	<ul style="list-style-type: none"> - Article 1844 du Code civil - Article L223-14 du Code du commerce 	<p>Obligation de nommer un mandataire commun pour exercer les droits sociaux.</p> <p>=> Impossibilité de voter ou agir en AG.</p>	<p>Anticiper en désignant un mandataire dans le testament, l'acte de donation ou pacte d'indivision.</p>
Cession de parts sociales	<ul style="list-style-type: none"> - Article 815-3 du Code civil 	<p>Accord unanime requis + agrément de la société</p> <p>=> Retards ou refus de vente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir clause de préemption ou clause de sortie conjointe dans pacte d'associés ; - Déterminer le prix de cession par expert préalablement.
Répartition des dividendes	<ul style="list-style-type: none"> - Article 815-10 du Code civil 	<p>Les dividendes sont indivis et doivent être partagés proportionnellement.</p> <p>=> Retards et contestations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Désigner un gérant de l'indivision chargé de percevoir et répartir ; fixer règles de répartition dans pacte d'indivision.

b. Les parts de société

Problèmes	Texte de loi	Origine du problème et conséquences	Solutions envisageables
Frais et charges liés aux parts Sortie de l'indivision	- Article 815-3 du Code civil	Qui paie les appels de fonds, impôts, frais ? ⇒ Litiges et impayés.	Tenir une comptabilité claire ; prévoir la possibilité d'une avance de trésorerie par un indivisaire avec remboursement garanti.
Volonté de vendre les parts sociales	- Articles 815 et 815-4 du Code civil	Tout indivisaire peut demander le partage à tout moment. ⇒ Vente forcée ou perte de contrôle.	Insérer clause d'inaliénabilité temporaire ; prévoir droit de rachat par les autres indivisaires à prix fixé.
Transmission par décès	- Article 1870-1 du Code civil - Selon l'article L.228-23 C.com, les actions sont librement transmissibles par voie de succession ; aucune clause d'agrément ne peut s'opposer au transfert des actions au profit des héritiers dès l'acceptation	Héritiers deviennent indivisaires. ⇒ Complexité accrue.	Anticiper via donation-partage, attribution préférentielle, ou mandat à effet posthume

II - Les dysfonctionnements à la sortie de l'indivision

A – Désaccord des copartageants pour sortir de l'indivision

1- Le partage judiciaire

a. La phase amiable

a. La phase amiable

La phase amiable est **obligatoire**.

FOCUS : diligences amiables :

→ doivent être entreprises **avant** la délivrance de l'assignation.

Les initiatives postérieures ne sont pas de nature à régulariser la procédure ([Civ. 1^e, 21 septembre 2016, n° 15-23.250 FS-PB](#)).

→ Même s'il est certain de se voir opposer un refus, le demandeur doit au préalable interpeller ses coïndivisiaires ([Civ. 1^e 4 janvier 2017, n° 15-25.655 F-PB](#)).

a. La phase amiable

Exemples de diligences suffisantes :

Civ., 3^e 12 mars 2020, n° 18-23.730 : courriers envoyés à l'indivisaire occupant, le défaut de comparution des héritiers devant le médiateur et les incidents qui ont nécessité l'intervention de la maréchaussée.

Civ., 1^e civ. 27 janvier 2021, n° 19-17.793 : procès-verbal de carence dressé par le notaire qui devait établir un projet de partage amiable. Tout document prouvant que le demandeur a vainement entrepris des démarches pour parvenir à un partage amiable, tels des courriers, attestations d'avocat ou de notaire, etc.

a. La phase amiable

Exemple de diligences insuffisantes :

Civ. 1^{ère} 23 mai 2024, n° 22-16.784 : envoi d'une seule lettre de son conseil au notaire :

« 13. Pour rejeter la fin de non-recevoir tirée du défaut de diligences entreprises antérieurement à l'assignation en vue de parvenir à un partage amiable, l'arrêt constate que Mme [L] produit une lettre adressée le 28 octobre 2013 par son avocate au notaire faisant état de ce que Mme [M] serait d'accord pour quitter l'appartement et le vendre.

14. En se déterminant ainsi, par des motifs insuffisants à caractériser l'existence de diligences en vue de parvenir à un partage amiable, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.»

II - Les dysfonctionnements à la sortie de l'indivision

A – Désaccord des copartageants pour sortir de l'indivision

1- Le partage judiciaire

b. La phase judiciaire

→ **Le partage simple**

Fondement : Articles 1361 à 1363 du CPC

Hypothèses :

- Les copartageants veulent le même bien → tirage au sort
- Difficulté sur la seule valeur d'un bien → le Juge tranche (il peut désigner un expert)

b. La phase judiciaire

→ Le partage complexe

Fondements : Articles 1364 et suivants du CPC

Préalable :

- Source de l'indivision : détailler les différentes sources d'indivision sur lesquelles portent les demandes en partage dans l'assignation en partage
- Tribunal compétent : Article 45 CPC : lieu d'ouverture de la succession (domicile du défunt)

b. La phase judiciaire

→ Le partage complexe

Le rôle du notaire commis :

> 1^{ère} réunion :

- Notaire liquidateur : désigné pour dresser un projet d'état liquidatif
- Il doit respecter le contradictoire, la présence des avocats n'est pas obligatoire
- Délai pour rendre son état liquidatif

Principe : 1 an

Tempérament : 4 cas de suspension du délai ([Article 1369 CPC](#))

Si opérations complexes : possibilité de proroger le délai d'un an ([Article 1370 CPC](#))

.

b. La phase judiciaire

→ Le partage complexe

Le rôle du notaire commis :

> 2^{ème} réunion (facultative) :

Objectif final : dresser un état liquidatif comprenant les comptes entre les copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir.

Si pas d'accord sur cet état liquidatif, le Notaire dresse un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties qui accompagne l'état liquidatif, qu'il transmet au Juge commis.

b. La phase judiciaire

→ Le partage complexe

Le rôle du juge commis : articles 1371 et suivants du CPC

Mission :

- Veiller au bon déroulement des opérations.
- Possibilité d'enjoindre les parties sous astreinte
- Statuer sur les demandes pour lesquelles il a été désigné.

→ Vraie collaboration entre les professionnels et le Juge.

b. La phase judiciaire

→ Le partage complexe

Le rôle du juge commis

À la suite de la transmission du procès-verbal et le projet d'état liquidatif par le Notaire, le Juge commis fait un **rappor**t au Tribunal des points de désaccord.

Attention : principe de concentration des demandes

→ Si des demandes ne sont pas formulées avant le rapport, elles ne peuvent plus être faites ensuite ([Civ. 1^e, 6 mars 2024, n° 22-15.311](#)).

b. La phase judiciaire

→ Le partage complexe

La décision du tribunal : Article 1375 CPC

Le juge tranche les difficultés et rend une décision :

- Il peut homologuer l'état liquidatif et ordonner, le cas échéant, le tirage au sort
- Il peut renvoyer les parties devant le Notaire pour établir l'acte constatant le partage.

Tirage au sort : principe de l'égalité en valeur (Article 826 du Code civil)

II - Les dysfonctionnements à la sortie de l'indivision

A – Désaccord des copartageants pour sortir de l'indivision

2 - La vente ou la licitation

a. La vente hors partage

Principe : nécessité de l'autorisation de tous les indivisaires pour vendre : article 815-3 du Code civil

Tempéraments :

- Vente devant le TJ, « *procédure classique* »
- Vente à la majorité des 2/3
- Procédure accélérée au fond devant le Président du TJ

a. La vente hors partage

→ Vente devant le TJ, procédure « classique »

Fondement : article 815-5 du Code civil

Dans quels cas ?

- Demande de vente pour un projet précis : CA Limoges, 1ère chambre civile, 8 mars 2007, Juris-Data n°2007-344207.
- Pas nécessaire de démontrer l'urgence Civ.1^{ère} 12, juillet 2001, n°99-14.202

a. La vente hors partage

→ Vente devant le TJ, procédure « classique »

Conditions :

- Démontrer le refus d'un coindivisaire de vendre **préalablement à la demande judiciaire** ;
- Démontrer que ce refus met en péril l'intérêt commun

Exemples :

- Autorisation de vendre pour le règlement d'une dette ([Civ.1^{ère}, 6 novembre 1990, n°89-13.220](#)) ;
- Autorisation de vente en cas d'inertie persistante d'un indivisaire entraînant la dégradation du bien ([CA Colmar, ch. 2 a, 22 oct. 2021, n° 21/03122](#))

a. La vente hors partage

→ Vente à la majorité des 2/3

Fondement : article 815-5-1 du Code civil

Dans quels cas ?

Cas de l'indivisaire **volontairement** taisant

Conditions :

- Demande initiée à la majorité des 2/3 indivis ;
- Impossibilité en cas de démembrément;
- L'alinéation ne doit pas porter une atteinte excessive aux droits des autres indivisiaires ;

a. La vente hors partage

→ Vente à la majorité des 2/3

Procédure à suivre :

L'intention de vendre doit être exprimée devant un notaire qui doit signifier cette intention dans un délai d'un mois aux autres indivisaires (Civ. 1^{ère}, 20 nov. 2019, n°18-23.762)

Si les indivisaires s'opposent à la vente ou pas de réponse dans le délai de 3 mois : autorisation peut être sollicitée auprès du tribunal judiciaire.

a. La vente hors partage

→ Procédure accélérée au fond devant le Président du TJ

Fondement : article 815-6 du code civil

Dans quels cas ?

- Lorsqu'il existe une urgence
- Possibilité de saisir le Président en expulsion, fixation d'une indemnité et vente (une seule assignation).

Conditions (Civ 1ère, 4 décembre 2013, n°12-20.158) :

- Le caractère urgent
- L'intérêt commun

a. La vente hors partage

→ Procédure accélérée au fond devant le Président du TJ

Exemples :

Lorsque les opérations de partage durent depuis plusieurs années, qu'il existe des difficultés entre les coindivisiaires, qu'un acheteur avait été trouvé et qu'il ne peut être exclu que la vente puisse encore se réaliser malgré plusieurs mois d'attente ([CA Dijon, 9 juin 2022, n° 21/01379](#))

Peut autoriser la vente pour le règlement :

- des frais de partage ([Civ. 1ère, 16 février 1988, n°86-16.489](#))
- ou autres frais de l'indivision ([CA Paris, pôle 3 - ch. 1, 17 nov. 2021, n° 20/16510](#)).

II - Les dysfonctionnements à la sortie de l'indivision

A – Désaccord des copartageants pour sortir de l'indivision

2 - La vente ou la licitation

b. La licitation

→ **Les meubles**

Fondement : articles 1377 CPC + R 221-33 CPCEX

b. La licitation

→ Les immeubles

Fondement : article 1377 CPC

Caractère subsidiaire : Commodité ou incommodité à partager les biens en nature

Cass. 1^e Civ., 5 février 2025, n° 21-15.932 : «Il résulte de ce texte que la licitation des immeubles indivis ne doit être ordonnée que s'ils ne peuvent être facilement partagés en nature.

Pour ordonner la licitation de plusieurs biens immeubles relevant de l'indivision existant entre M. et Mme [F], l'arrêt retient, par motifs adoptés, l'absence d'accord des indivisaires sur la manière de procéder au partage de l'indivision.

En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui incombaît, si les biens indivis étaient ou non commodément partageables en nature, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision »

Cass. 1^e Civ., 6 mars 2024, n° 22-13.883 : idem, licitation de parcelles

II - Les dysfonctionnements à la sortie de l'indivision

B – Les contraintes particulières qui bloquent la sortie de l'indivision

1 – La présence d'un copartageant absent ou incapable

a. Le copartageant absent

Fondement : articles 113 et suivants et 836 du Code civil

Modalités :

- Partage peut être fait à l'amiable, désignation par le JCP (exerçant les fonctions de juge des majeurs) d'une personne ou un parent pour représenter le présumé absent (article 113 du Code civil)
- Si le parent représentant vient en concours au partage → remplaçant désigné par le juge
- Si le partage amiable n'est pas autorisé ou approuvé par le JCP, le partage se fait en justice

II - Les dysfonctionnements à la sortie de l'indivision

B – Les contraintes particulières qui bloquent la sortie de l'indivision

1 – La présence d'un copartageant absent ou incapable

b. Le copartageant incapable

→ Acceptation ou renonciation de la succession

	Majeur sous tutelle	Majeur sous curatelle	Sauvegarde justice	HF assistance	HF représentation
Acceptation pure et simple Si l'actif dépasse manifestement le passif	Le tuteur sur attestation du notaire ou à défaut autorisation du conseil de famille ou juge des tutelles	Le majeur seul sur attestation du notaire ou, à défaut, avec l'assistance de son curateur		La personne protégée sur attestation du notaire ou, à défaut, avec l'assistance de la personne habilité	La personne habilitée avec autorisation du juge
Acceptation à concurrence de l'actif	Tuteur seul	Majeur seul	La personne protégée (sauf mandat spécial)	Majeur seul	Personne habilitée seule
Renonciation	Tuteur avec l'autorisation du JdT ou conseil de famille	Majeur avec assistance de son curateur		Majeur avec assistance de la personne habilité	La personne habilitée avec autorisation du juge

b. Le copartageant incapable

→ Cas du partage

> Le partage amiable :

Fondement : Déjudiciarisation depuis la loi du 23 mars 2019 : article 507 du Code civil

Procédure : le juge des tutelles n'est saisi qu'une seule fois afin qu'il approuve l'état liquidatif et autorise à signer l'acte de partage pour le compte de tutélaire.

b. Le copartageant incapable

→ Cas du partage

> Le partage judiciaire :

Majeur sous tutelle : l'état liquidatif doit être soumis à approbation du juge des tutelles ([article 507 du Code civil](#))

Majeur sous curatelle : L'état liquidatif et l'acte de partage doivent être cosignés par le curateur et le majeur protégé ([article 467 du Code civil](#))

b. Le copartageant incapable

→ Sur les autres cas d'intervention du juge des tutelles

- Désignation d'un curateur ou tuteur ad hoc en cas d'opposition d'intérêt (article 455 du Code civil)
- Tutelle : intervention pour tous les actes de disposition de l'article 496 du Code civil
- Curatelle :
 - Autoriser le curateur à signer seuls certains actes
 - Autoriser le majeur protégé à signer seul certains actes

II - Les dysfonctionnements à la sortie de l'indivision

B – Les contraintes particulières qui bloquent la sortie de l'indivision

2 – La présence d'un copartageant défaillant

a. Le copartageant défaillant dans le partage amiable

Fondement : Article 837 du Code civil

Procédure : Mise en demeure de l'héritier taisant, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter au partage amiable → 3 mois pour constituer mandataire.
A défaut → juge nomme un représentant

Attention : article 1358 du CPC : le représentant doit solliciter l'autorisation du juge pour consentir au partage (= signer l'acte), en transmettant le projet au juge.

II - Les dysfonctionnements à la sortie de l'indivision

B – Les contraintes particulières qui bloquent la sortie de l'indivision

2 – La présence d'un copartageant défaillant

b. Le copartageant défaillant dans le partage judiciaire

Fondement : Article 841-1 du Code civil

Procédure : Notaire commis doit mettre en demeure l'héritier taisant, par acte extrajudiciaire, de se faire représenter amiable → 3 mois pour constituer mandataire.

A défaut → notaire demande au juge de nommer un représentant

b. Le copartageant défaillant dans le partage judiciaire

Incertitude : signature de l'acte de partage ?

- Une partie de la doctrine considère que le représentant ne peut pas solliciter l'autorisation auprès du juge pour signer l'acte
- Une décision : refus de prononcer la nullité du partage qui a été signé par le représentant défaillant, après autorisation du juge commis ([CA Toulouse, 1^{ère} chambre – 2^{ème} section, 29 février 2024, RG n°22/04055](#))

Autres possibilités : solliciter la désignation d'un administrateur provisoire en cas de défaillance d'une partie.

II - Les dysfonctionnements à la sortie de l'indivision

B – Les contraintes particulières qui bloquent la sortie de l'indivision

3 – Les difficultés exceptionnelles rencontrées avec le notaire

Me Caroline SIMON
Notaire Associée

Merci de votre attention

Me Alice DEPRET
Avocat Associée

Me Pauline GOURDON
Avocat collaboratrice