



indivision : partage judiciaire

Par **laperriere**, le **09/09/2024** à **13:28**

Bonjour,

Je suis en indivision avec mes cousins de forêts, de terres agricoles et de 2 appartements. Nous avons hérité de cette indivision de nos parents (mes 2 oncles et mon père) qui étaient déjà en indivision. J'ai l'intention de demander un partage judiciaire.

Mes 2 oncles et mon père étaient propriétaires de 1/3 chacun de cette indivision.

Lors du partage judiciaire :

- le tribunal constituera-t-il 3 lots identiques, à charge d'effectuer un partage dans chaque fratrie
- ou chacun recevra la part qui lui est due.

Un de mes cousins s'est installé dans un des appartement de l'indivision sans l'accord des autres indivisaires et en a fait sa résidence principale. Cet appartement sera-t-il inclus dans le 1/3 de la fratrie concernée ? ou réparti sur nous tous ? sachant que la part qui revient à cette personne est inférieure à la valeur de l'appartement.

Je vous remercie vivement par avance pour votre aide. Bonne journée.

Par **beatles**, le **09/09/2024** à **13:59**

Bonjour,

Voir [ce paragraphe du Code civil](#) en particulier les articles 816, 826, 828, 831, 831-2 et 832-4.

Cdt.

Par **Rambotte**, le **09/09/2024** à **14:21**

Bonjour.

Pour qu'une assignation en partage judiciaire soit recevable, il faut y montrer toutes les diligences entreprises en vue d'un partage amiable (1360 CPC). L'objectif est de ne pas surcharger les tribunaux de demandes en partage où en fait, il n'y pas de de conflit avéré.

Le juge recherche si les biens sont commodément partageables en lots (et dans des conditions économiques satisfaisantes), et si le partage en lots n'est pas possible, il ordonne

la licitation des biens.

Un groupe de plusieurs indivisaires peut demander à être vu comme un tout (par exemple les héritiers d'un indivisaire décédé), pour faciliter le partage et ne pas faire des lots trop petits, mais chaque indivisaire, y compris issu d'un indivisaire initial, peut demander à sortir de l'indivision isolément.

Un indivisaire peut demander l'attribution préférentielle d'un local d'habitation, mais pourvu qu'il y résidait déjà au moment du décès (le 1° du 831-2). Mais on croit comprendre que le cousin n'est pas indivisaire, c'est son père qu'il est.

Dans la masse de partage, il y aura l'indemnité d'occupation si un indivisaire occupe privativement un des appartements.

Par **laperriere**, le **09/09/2024** à **16:57**

Bonjour et merci à à Rambotte et à Beatles

[quote]

Pour qu'une assignation en partage judiciaire soit recevable, il faut y montrer toutes les diligences entreprises en vue d'un partage amiable :

[/quote]

- nous nous sommes réunis plusieurs fois, mais sans aucune suite

- nous devons vendre les 3 terrains à bâtir, mais rien n'a été fait par négligence et 2 terrains sont devenus inconstructibles.

- actuellement, j'essaie de trouver un accord pour vendre le seul terrain à bâtir qui reste, mais certains font tout pour faire trainer afin que rien ne ce passe comme d'habitude.

Quelles preuves puis-je apporter pour montrer mes tentatives de partages amiables ?

Cette indivision dure depuis plus de 50 ans

Par **Rambotte**, le **09/09/2024** à **17:35**

Souvent, un procès-verbal de difficultés établi par un notaire fait l'affaire.

Si vous sollicitez le notaire pour qu'il organise une réunion officielle pour voir comment réaliser un partage amiable, et que certains indivisaires ne donnent aucune réponse, ou s'ils participent à la réunion, manifestent leur désaccord, le notaire serait en mesure de faire ce PV constatant soit la carence soit l'opposition.

Notez qu'en cas d'indivisaire défaillant (taisant), il existe le partage amiable avec un représentant de l'indivisaire défaillant. Il s'agit de faire sommation par acte extra-judiciaire de

se faire représenter au partage amiable.

Si l'indivisaire répond qu'il consent au partage amiable et qu'il participera au partage, pas de souci.

Si l'indivisaire répond qu'il consent au partage amiable et qu'il désigne telle personne pour le représenter au partage amiable, pas de souci.

Si l'indivisaire répond qu'il ne consent pas au partage amiable, il faudra en passer par le partage judiciaire.

Si l'indivisaire ne répond pas et reste taiseux, défaillant, vous pouvez demander au juge qu'il nomme un représentant de l'indivisaire défaillant, et vous procéderez au partage amiable avec ce représentant, sous le contrôle du juge.

C'est une possibilité d'échapper au partage judiciaire. Mais je ne suis pas certain que toutes les formes de partage amiable sont possibles. Par exemple, je doute qu'on puisse forcer le défaillant à racheter les parts des autres. Mais peut-être le représentant peut accepter la vente amiable des biens pour le partage du prix. A moins que le partage ne puisse être que pur et simple, avec constitution de lots.

Par **laperriere**, le **09/09/2024** à **17:57**

Merci Rambotte

Plus aucun notaire ne gère cette indivision.

Mes cousins sont toujours d'accord en apparence pour un partage amiable, mais ils font tout pour faire trainer les choses pour rien ne se passe. Aussi nous sommes dans cette situation aujourd'hui !

Par **Rambotte**, le **09/09/2024** à **18:16**

[quote]

Plus aucun notaire ne gère cette indivision.

[/quote]

Aucun notaire ne gère une indivision (sauf s'il est désigné mandataire de gestion, par un mandat signé des indivisaires, éventuellement dans un contexte de convention d'indivision).

Quand des indivisaires veulent procéder au partage de biens immobiliers, ils sont obligé de faire un appel à un notaire pour l'acte de partage.

Par **laperriere**, le **09/09/2024** à **18:29**

Merci à tous

Bonne soirée