Image not found or type unknown

peut-on demander une clause d'attribution / indivision successorale

Par **LauBo**, le **08/08/2024** à **12:36**

Bonjour,

Je suis indivisaire d'une maison appartenant à mes parents décédés. Je souhaite la racheter mais mes soeurs refusent.

Le notaire de la succession a jeté l'éponge et aucun de nous avons suffisamment de parts du patrimoine pour en demander la vente aux enchères devant le Tribunal.

Une personne m'a parlé de la clause d'attribution (art 26 du RIN de 2019) mais je n'ai pas trouvé d'article à ce sujet et je ne sais pas si ce point est applicable dans ma présente situation.

Si c'est possible, je dois en parler à mon notaire, ou prendre un avocat afin d'en faire la demande auprès d'un juge?

Je rappelle que je n'ai pas les 2/3 des parts pour demander la vente forcée, donc je voulais savoir si cette solution aurait possible avec ces 2/3 ou si elle est impossible quelque soit la repartition des parts indivises du patrimoine.

Merci de m'avoir lu et bonne journée

Lau

Par **youris**, le **08/08/2024** à **13:12**

bonjour,

il faut dissocier le règlement de la succession et la vente d'un bien indivis faisant partie de la succession.

le notaire peut régler la succession, si tous les héritiers sont d'accord et la maison de vos parents restera en indivision entre leurs héritiers.

ensuite, si vous voulez racheter les droits indivis de vos soeurs, vous devez leur faire des propositions de prix suffisamment attractives.

voir ce lien ci-dessous en cas de désaccord entre indivisaires :

vendre un bien indivis malgré le refus d'un indivisaire

salutations

Par **Marck.ESP**, le **08/08/2024** à **13:14**

Bonjour

En l'absence d'accord, il est possible de saisir le tribunal judiciaire pour demander le partage judiciaire. Le tribunal peut alors ordonner la vente du bien et la répartition du produit de la vente selon les parts de chacun.

Sans l'accord de tous les indivisaires ou sans détenir au moins deux tiers des parts, la vente d'un bien en indivision ne peut être réalisée directement. Il faudra alors envisager une procédure judiciaire pour sortir de l'indivision.

Par **LauBo**, le **08/08/2024** à **13:21**

Merci pour cette réponse rapide.

J'ai consulté un avocat dans mon département et il m'a dit que la "clause d'attribution" concernant que la cession d'entreprise et qu'elle ne pouvait pas être demandé pour une maison, mais je n'arrive pas retrouver de texte allant dans ce sens, il a raison alors ?

Par **Marck.ESP**, le **08/08/2024** à **14:52**

Une clause d'attribution dans le cadre d'une indivision sur une maison permet de prévoir la répartition des biens immobiliers entre les héritiers.

Encore faut-il que cette clause existe dans la convention d'indivision (que tous les indivisaires soient donc d'accord)

Se référer au code civil, ***Les articles 831 à 834***

Par **Rambotte**, le **08/08/2024** à **19:46**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Bonjour.

Il s'agit de l'attribution préférentielle, et non d'une "clause" d'attribution, la clause étant un élément d'un contrat.
Or ici, il n'y a pas de contrat (convention d'indivision), visiblement.

L'attribution préférentielle se demande lors des opérations de partage. Mais elle ne concerne pas n'importe quels biens.

Par **LauBo**, le **13/08/2024** à **18:48**

Bonjour Rambotte,

Il n'y a effectivement aucune convention d'indivision entre nous, ni du vivant de l'usufruitière, ni depuis sa mort.

Elle n'a jamais été évoquée car nous sommes peu connaisseurs du droit et effectivement, cette notion qu'un ami avait mentionné semble inapplicable pour cette maison. Et la mention de la clause d'attribution du RIN (art 26) était peu claire, car je n'avais pas compris qu'elle était plus ou moins "la même chose" que la clause d'attribution dans un contexte contractuelle, dont j'avais eu connaissance par le passé.

J'ai bien saisi la nuance à présent et comprend mieux la réponse qui m'avait été donnée, mais sans ces précisions.

Par **LauBo**, le **13/08/2024** à **18:54**

Bonjour Youris,

Le souci de cette indivision qui m'est imposée, c'est qu'on refuse de me vendre cette maison pour un motif qui n'est pas la valeur des parts que je propose. Je n'ai pas assez de parts indivises pour demander la vente aux enchères et je suis prise au piège...

Par **Rambotte**, le **13/08/2024** à **19:03**

Il n'y a pas besoin d'une certaine majorité de parts pour l'assignation en partage de l'indivision. Tout indivisaire minoritaire peut demander le partage.
Si le bien n'est pas commodément partageable, le juge ordonnera la vente aux enchères.

Ce dont vous parlez est la vente judiciaire à la majorité des 2/3 des droits indivis. Cette

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

autorisation par le juge de la vente (aux enchères) n'est pas suite à une assignation, et ce n'est pas une action en partage de l'indivision.

Je n'arrive pas à trouver ce dont vous parlez à propos du RIN, article 26.

Par **LauBo**, le **14/08/2024** à **14:34**

CCV_LICITATION.pdf (tandonnet-avocats.fr)

en bas de la page 17, l'art.26 du Réglement intérieur des Notaires de 19, la clause d'attribution

Par **LauBo**, le **14/08/2024** à **14:37**

@ Rambotte:

"L'attribution préférentielle se demande lors des opérations de partage. Mais elle ne concerne pas n'importe quels biens."

J'ai cru comprendre que l'attribution préférentielle peut être "accordée" (je ne sais pas si le terme est bien juridique) à un indivisaire concernant une entreprise ou une terre agricole exploitée, c'est à ça que vous faites références ?

Lau.

Par **LauBo**, le **14/08/2024** à **17:38**

@ Mark ESP

Effectivement, cette clause n'est pas une demande qui peut être faite et imposée à un indivisaire. Elle aurait du exister avant et n'empeche pas le conflit, du fait qu'elle doit recevoir l'assentiment de tout le monde.

C'est très clair pour moi à présent, merci infiniment!

Merci d'ailleurs pour toutes ces réponses, vous m'avez énormément aidé!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Lau.

Par **LauBo**, le **14/08/2024** à **20:02**

@ Rambotte

Je ne suis pas sûr de comprendre ce que vous expliquez concernant les parts indivises pour demander la licitation d'un bien, car j'ai lu :

Déroulement de la procédure de licitation-partage

Saisine du tribunal judiciaire

L'article 815-5-1 issu de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 prévoit que le tribunal de grande instance peut autoriser la licitation d'un bien indivis à la **demande d'un ou de plusieurs indivisaires titulaires d'au moins les deux tiers des droits indivis.** Le tribunal autorise la licitation si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des indivisaires qui s'y opposeraient expressément ou tacitement.

(QU'EST-CE QUE LA PROCEDURE DE LICITATION-PARTAGE ? | par Me Murielle-Isabelle CAHEN (consultation.avocat.fr))

Par **Rambotte**, le **14/08/2024** à **21:08**

Le 815-5-1 est un article relativement récent (2009) permettant un nouveau type de procédure, pour augmenter les possibilités de sortie de l'indivision : l'autorisation de la vente judiciaire. Il ne s'agit pas d'un procès en partage. Cette vente judiciaire autorisée par le juge se fait sous forme de licitation.

Mais le processus qui a toujours existé est celui du 815 : tout indivisaire, quelle que soit sa part, peut provoquer le partage. Il s'agit d'une assignation en partage, donc d'un vrai procès au civil. Le juge n'autorise pas la vente, il ordonne la licitation, si le partage ne peut pas se réaliser par lots de manière commode et économiquement viable.

Mais par exemple, si un expert estime que la maison est suffisamment grande pour créer deux maisons mitoyennes indépendantes, le juge n'ordonnera pas la licitation, mais la composition de deux lots à tirer au sort pour effectuer le partage en nature.

Il y a des gros problèmes explicatifs et des grosses confusions dans le lien proposé. Vous pensez bien que la possibilité du partage d'indivision n'a pas été inventée en 2009. A cette date, c'est une nouvelle possibilité qui est offerte, mais seulement à ceux qui disposent d'une certaine majorité. Quand cette condition n'est pas remplie, la possibilité historique par voie

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

d'assignation avec avocat est toujours possible.

Par **LauBo**, le **16/08/2024** à **14:09**

@ Rambotte:

Ce que je comprends, c'est que la création de lots dans une indivision, avec le versement de soultes pour équilibrer leur valeur est possible à la demande de n'importe quel indivisaire, même avec des parts inférieures à 1/3.

J'ai cru comprendre que le partage d'un bien indivis avait la priorité sur la vente d'un seul tenant aux enchères, même si cette dernière solution était plus lucrative, c'est bien l'esprit de cette loi?

Particulièrement si un des indivisaires est favorable à l'un des lots proposés par le découpage (dans la décision que j'ai lu) et que les autres indivisaires étaient libres de vendre ensuite leur lot.

Il y a en plus une autre maison dans la succession, ce qui offrirait peut-être plus de souplesse pour la réalisation des lots, j'imagine.

J'espère que nous trouverons une sortie de cette façon.

Merci encore pour ces précisions, car il est très compliqué de saisir l'ensemble des nuances de ces lois.

Par **Rambotte**, le **16/08/2024** à **15:55**

Effectivement, s'il existe plusieurs biens immobiliers en indivision, cela est plus favorable à la possibilité de constituer des lots. Toutefois, il est difficile d'imposer une soulte à quelqu'un qui n'a pas d'argent pour la payer, et on ne peut non plus lui ordonner de souscrire un emprunt pour payer (et cela ne dépend pas que de lui).

Par **LauBo**, le **16/08/2024** à **16:26**

@ Rambotte

Intéressant... Il y a deux maisons, peut-on se dire que regrouper 3 indivisaires et leur attribuer une (3 qui s'entendent entre eux et qui ont des positions communes depuis le début) des deux maisons (la plus chère et qu'ils souhaite "officiellement" vendre) et demander à ce que je récupère la moins chère que je convoite, en sachant que les parts de la plus chère

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

couvriront la soulte pour compléter ma part?

Ca serait une solution idéale, mais cela reste à l'appréciation du juge, si je comprends bien ?

Le différend provient d'une offre d'achat supérieure aux estimations pour la maison la moins chère (un voisin dont la maison est mitoyenne)

Merci pour vos réponses précieuses :)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés