



Tous droits réservés

DROIT DES BIENS

Séance 5 - Les propriétés collectives : l'indivision

I.	Le fonctionnement de l'indivision.....	3
A)	Les actes relatifs aux biens indivis.....	3
1)	Les actes conservatoires.....	4
2)	Le financement des actes conservatoires.....	4
3)	Les autres actes admis.....	4
4)	L'autorisation judiciaire.....	5
II.	Les droits et obligations des indivisaires.....	6
A)	La jouissance des biens indivis.....	6
B)	La jouissance privative des biens indivis	7
III.	L'amélioration et la détérioration des biens indivis.....	8
A)	L'amélioration du bien indivis	8
B)	La détérioration du bien indivis	10
IV.	Le droit de poursuite des créanciers.....	10
A)	Les créanciers de l'indivision	11
B)	Les créanciers des indivisaires	11
V.	Le partage de l'indivision.....	12
A)	Le principe du partage	12
1)	Principe	12
2)	Exceptions et tempéraments.....	13
a)	La volonté des parties	13
b)	Par l'effet de la loi.....	14

(i)	<i>Le maintien dans l'indivision.....</i>	<i>14</i>
(ii)	<i>Le sursis temporaire au partage.....</i>	<i>14</i>
(iii)	<i>L'attribution éliminatoire.....</i>	<i>15</i>
3)	<i>Le partage amiable</i>	<i>15</i>
4)	<i>Le partage judiciaire</i>	<i>16</i>

Si la propriété individuelle prend une large place dans la rédaction du Code civil, les propriétés collectives et notamment le droit de l'indivision ont été consacrés par les rédacteurs du code Napoléon de **1804**.



Définition : L'indivision peut se définir comme le fait pour les indivisaires de détenir des droits concurrents sur une même masse de biens.

Cette situation se retrouve généralement dans deux situations : l'indivision successorale ou encore la liquidation des intérêts patrimoniaux des situations matrimoniales (concubinage ; pacs et mariage).

Pour comprendre le mécanisme de l'indivision, il faut revenir à son fonctionnement (I), afin d'établir les droits et obligations des indivisaires (II) et le droit des créanciers (III). Enfin, comme nul n'est censé rester dans l'indivision il conviendra d'en évoquer les conditions de partage (IV).

I. Le fonctionnement de l'indivision.

Le fonctionnement de l'indivision repose sur la volonté des indivisaires d'accomplir des actes sur les biens indivis (A), qui peuvent également être autorisés en justice (B).

A) Les actes relatifs aux biens indivis.

Les indivisaires peuvent accomplir des actes juridiques sur la masse de bien indivis. À ce titre, les actes conservatoires (1) sont admis. Cependant, il faudra déterminer leur mode de financement et d'indemnisation de la part des autres indivisaires (2). Enfin, d'autres actes juridiques sont admis à condition de recueillir l'approbation d'autres indivisaires (3). Cette approbation peut toujours être outrepassée par une autorisation judiciaire (4).

1) Les actes conservatoires



Définition : Un acte conservatoire est un acte juridique établi dans l'objectif de conserver le bien ou le droit grevant le bien. La jurisprudence en donne la définition comme étant : « les mesures nécessaires à la conservation de la chose indivise s'entendent des actes matériels ou juridiques ayant pour objet de soustraire le bien indivis à un péril imminent sans compromettre sérieusement le droit des indivisaires » : **Cass. Civ 3°. 25 janvier 1983.**

Cet acte est réalisé dans l'intérêt du propriétaire et des coïndivisaires, et n'a pas besoin de présenter un caractère d'urgence conformément à l'**article 815-2 du Code civil**. Enfin, il peut être réalisé par un seul des coïndivisaires.

2) Le financement des actes conservatoires.

La **mesure conservatoire** est un acte établi dans l'intérêt du bien et sa préservation. De ce fait, il profite à tous les coïndivisaires. C'est pour cela que la jurisprudence a admis que l'avance faite par un des coïndivisaires du financement d'un acte conservatoire est soumise à contribution des autres coïndivisaires : « les frais de conservation et de gestion de la chose indivise profitent à tous les indivisaires et ne peuvent être mis à la charge de l'un d'eux que s'ils ont été la conséquence d'une faute de celui-ci. » : **Cass. Civ 1°. 23 juin 1964.**

3) Les autres actes admis.

L'**article 815-3** dispose :

« Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité : 1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ; 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. Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. À défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers. Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°. Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration, mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. ».

D'autres actes juridiques (autres que les actes conservatoires) sont admis par la loi. Cependant, à la différence des actes conservatoires qui peuvent être effectués par un seul des coïndivisaires, les actes d'administration nécessitent l'accord d'au moins deux tiers des coïndivisaires : **Cass. Civ 3°. 12 avril 2018, n° 16-24.556.**

Concernant les actes qui requièrent l'unanimité des indivisaires, on retrouve le changement d'affectation du bien **CA Rennes, 7 octobre 1998** : « Un marais salant fonctionnant selon le régime d'une indivision forcée, la remise en état antérieur du mais en vue de son utilisation à des fins aquacoles et non plus salicoles requiert le consentement de tous les indivisaires. »

Les actes de disposition nécessitent également l'unanimité des indivisaires : « Un bien immobilier qui a fait l'objet d'une cession amiable précédée d'une déclaration d'utilité publique bénéficie du droit à rétrocession ; tel est le cas en présence d'une vente » : **Cass. Civ 3°. 17 juin 2009, n° 07-21.589.**

4) L'autorisation judiciaire.

Il existe deux situations où un indivisaire peut être autorisé à passer seul un acte nécessitant l'accord d'un autre indivisaire.

1. La première situation relève de l'**article 815-4 du Code civil** qui dispose :

« Si l'un des indivisaires se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un autre peut se faire habilitier par justice à le représenter, d'une manière générale ou pour certains actes particuliers, les conditions et l'étendue de cette représentation étant fixées par le juge .À défaut de pouvoir légal, de mandat ou d'habilitation par justice, les actes faits par un indivisaire en représentation d'un autre ont effet à l'égard de celui-ci, suivant les règles de la gestion d'affaires. ».

Il se peut que l'un des indivisaires ne soit pas en état de manifester sa volonté (par exemple en cas de maladie de longue durée, ou d'hospitalisation, etc.). Dans cette hypothèse un des indivisaires peut demander judiciairement l'autorisation de passer un ou des actes en ses lieux et places.

À défaut de pouvoir, de mandat ou d'habilitation judiciaires, ce sont les règles de la gestion d'affaires des **articles 1301- à 1305 du Code civil** qui s'appliqueront.

2. La deuxième situation relève de l'article 815-5 du Code civil :

« Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier. L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut. ».

Un des indivisaires peut demander l'autorisation de passer seul un acte dès lors que le refus d'un des indivisaires met en péril l'intérêt commun. À cet effet, cet article exige que l'indivisaire souhaitant accomplir un acte rapporte la preuve que le refus de l'indivisaire récalcitrant met en péril l'intérêt commun : **CA Paris 25 janvier 1983**. À ce titre, les magistrats ont un pouvoir d'appréciation souverain : **Cass. Civ 3°. 10 mai 1983** et la condition d'urgence n'est pas requise : **Cass. Civ 1^{er}. 12 juillet 2001**.

II. Les droits et obligations des indivisaires

Les indivisaires peuvent jouir des biens indivis (A), mais également les utiliser à titre privatif (B).

A) La jouissance des biens indivis

L'**article 815-9 du Code civil** dispose que :

« Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. À défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal. ».

Chaque indivisaire peut user et jouir librement des biens indivis. Les indivisaires ont des droits égaux et concurrents sur les biens de l'indivision. La limite réside dans l'incompatibilité des droits des autres indivisaires.



Exemple : A titre d'exemple d'acte incompatible avec les droits des autres indivisaires, la jurisprudence a retenu : « le maintien dans les lieux d'un indivisaire incompatibles avec les droits concurrents d'une autre indivisaire sur l'immeuble indivis » : **Cass. Civ 1er, 26 octobre 2011, n° 10-21.802**. Dans la même logique, « l'occupation de l'immeuble indivis depuis plus de quinze ans sans avoir versé aucune somme au titre de l'indemnité d'occupation et mandat tardif au notaire de le mettre en vente malgré un accord amiable constaté par le juge » : **Cass. Civ 1^{er}. 30 janvier 2019, n° 18-12.403**.

B) La jouissance privative des biens indivis

L'**article 815 -9 al.2** dispose que : « L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité. ».

Si les indivisaires ont des droits égaux et concurrents sur les biens indivis et qu'ils peuvent en user et jouir librement, l'utilisation privative du bien par un indivisaire donne lieu à une indemnité, de la part de l'indivisaire qui a usé du bien indivis, à l'indivision.

Cette indemnité est due dans l'hypothèse où le bien indivis est occupé privativement par un des indivisaires. La jurisprudence nous en donne la définition :

« la jouissance privative d'un immeuble indivis résulte de l'impossibilité de droit ou de fait pour les coïndivisaires , d'user de la chose : caractère privatif de la jouissance d'un immeuble par des indivisaires ayant refusé de remettre à l'un d'entre eux une clé de

l'unique porte d'entrée permettant d'accéder à l'immeuble dès lors que la détention des clefs de la porte d'entrée leur permettait d'avoir seul la libre disposition de l'immeuble indivis.» : **Cass. Civ 1^{er}, 31 mars 2016, n° 15-10.748.**

Les magistrats ont, à ce titre, une appréciation souveraine concernant l'évaluation de l'indemnité. Cette indemnité est soumise à la prescription quinquennale : **Cass. Civ 1^{er}. 8 juin 2016, n° 15-19.614.**

Enfin, si l'indemnité est due en cas de jouissance privative du bien, les dispositions de l'**article 815-9 du Code civil** ne sont pas d'ordre public. Cela signifie que les parties peuvent déroger conventionnellement à cette règle : **Cass. Civ 1^{er}. 7 juin 2006, n° 04-11.524** et ne pas prévoir d'indemnité d'occupation. De plus, les indivisaires peuvent convenir que l'indemnité d'occupation privative sera due non pas à l'indivision, mais à l'indivisaire qui n'a pas usé du bien : **Cass. Civ 1^{er}. 4, octobre 2005, n° 03-19.459.**

III. L'amélioration et la détérioration des biens indivis

Les indivisaires peuvent jouir des biens indivis. À cet effet, ils doivent répondre des améliorations qui auront été faites (A) ou de leur dégradation (B).

A) L'amélioration du bien indivis

L'**article 815-13 du Code civil** dispose que :

« Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés. Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute ».

Cet article nous indique que l'amélioration et les dépenses de conservation avancées par un des indivisaires, lui permettent d'obtenir une rétribution de la part des autres indivisaires : « l'art.813-13 est applicable lors de toute liquidation mettant fin à l'indivision et notamment en cas de cessation de l'indivision du fait du décès de l'un des co-indivisaires, laissant l'autre pour lui succéder » : **Cass. Com 23 février 1993 , n° 91-10.638.**



Attention : Cet article ne s'applique pas aux travaux d'entretien : « Des travaux d'entretien n'en constituent pas des dépenses d'améliorations ni de conservation, n'ouvrent pas d'indemnité au titre de l'article 815-13 du Code civil ». **Cass. Civ 1^{er}. 28 mars 2006, n° 04-10.596.**



Exemple : La jurisprudence a donné des exemples de dépenses de conservation : remboursement d'un emprunt : **Cass. Civ 1^{er}. 7 juin 2006, n° 04-11.524.** Le paiement de l'assurance habitation : **Cass. Civ 1^{er}. 20 janvier 2004, n° 01-17.124.** Mais également, l'impôt foncier : **Cass. Civ 1^{er}, 27 janvier 2016, n° 15-11.151.**

La jurisprudence a également apporté des précisions concernant les dépenses d'amélioration : « l'article 815.13 al 1 n'exclut pas les dépenses faites dans l'intérêt d'un seul des indivisaires, pourvu qu'elles aient amélioré l'ensemble indivis » : **Cass. Civ 1^{er}, 18 décembre 1990.**

L'amélioration du bien indivis peut donc être effectuée dans le seul intérêt de l'indivisaire.

S'agissant du remboursement de la dépense, l'article 815-13 du Code civil et la jurisprudence (**Cass. Civ 1^{er}. 8 décembre 1993, n° 91-22.165**) laissent le choix entre :

- Soit : le remboursement de la dépense faite,
- Soit : le remboursement du profit subsistant.

B) La détérioration du bien indivis

La détérioration d'un bien indivis par un des indivisaires de l'indivision crée une dette à l'égard de l'indivisaire. En effet, l'**article 815-13 al.2** dispose que : « l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute. » Dans ce cas, l'indivisaire, doit s'acquitter du montant de la détérioration, au profit de l'indivision. Autrement dit, il devient débiteur de l'indivision du fait de la créance qu'il doit à l'indivision.

IV. Le droit de poursuite des créanciers

Concernant le droit des créanciers, il faut faire la différence entre les créanciers de l'indivision (A) et les créanciers des indivisaires (B).

En effet, l'**article 815-17 du Code civil** dispose que :

« Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis. ».

Il faut pouvoir déterminer si les créanciers relèvent de l'indivision ou des indivisaires afin d'établir le régime applicable de leur créance.

A) Les créanciers de l'indivision

Les créanciers de l'indivision sont les personnes qui détiennent un droit et / ou une créance sur le patrimoine de l'indivision. Cette créance peut être antérieure à l'entrée en indivision ou concomitante à la vie de l'indivision en cas d'amélioration ou de gestion du bien indivis. Quoiqu'il en soit, cette créance concerne exclusivement le patrimoine, c'est-à-dire les biens meubles ou immeubles de l'indivision.

Question : Comment et quand les créanciers de l'indivision peuvent-ils obtenir leur créance ?



Définition : L'article 2284 du Code civil dispose que : « Quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir. ». C'est ce que l'on appelle le droit de gage des créanciers.

En ce sens, l'article 2285 du Code civil dispose que : « Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers ; et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence ».

Dans le cadre d'une indivision, cela signifie que les créanciers de l'indivision ont un droit de gage sur les biens mobiliers ou immobiliers de l'indivision. Ils peuvent donc exercer des saisies ou organiser des ventes afin de pouvoir éteindre leur créance.

B) Les créanciers des indivisaires

Les créanciers personnels des indivisaires sont les créanciers qui ont une créance avec un des indivisaires sans lien avec les biens de l'indivision. Cette créance peut être antérieure à l'ouverture de l'indivision ou concomitante. Cependant, elle ne concerne pas le patrimoine relatif à l'indivision, mais le patrimoine d'un indivisaire et à titre personnel.

Si les créanciers des indivisaires souhaitent obtenir l'extinction de leur créance, ils doivent provoquer le partage de l'indivision. Ils ne peuvent à l'inverse des créanciers de l'indivision exercer leur droit de gage sur les biens de l'indivision conformément à l'**article 815-17 alinéa 2 du Code civil**.

V. Le partage de l'indivision

L'indivision n'a pas vocation à durer dans le temps. De ce fait, les indivisaires doivent procéder au partage de l'indivision (A). Le partage peut prendre la forme d'une décision amiable (B), ou encore judiciaire (C).

A) Le principe du partage

1) Principe

L'**article 815 du Code civil** dispose que : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention ».

Cet article signifie que le partage est droit car **l'indivision doit rester temporaire**. La jurisprudence a également qualifié le droit au partage comme étant un « *droit absolu reconnu à tout indivisaire* » : **Cass. Civ 1^{er}, 13 avril 2016**. De ce fait, le droit de demander le partage est imprescriptible : **Cass. Civ 1^{er}, 12 décembre 2007**.

Question : Qui peut demander le partage ?

Le partage peut être demandé par tout indivisaire, mais également par les créanciers personnels de l'indivisaire comme expliqué en amont.

2) Exceptions et tempéraments

Si le principe est que l'indivision demeure temporaire, il existe des situations dans lesquelles les indivisaires peuvent rester de façon plus pérenne en indivision. Il existe deux cas dans lesquels l'indivision peut s'étaler dans le temps. Premièrement, par la volonté des parties (a), deuxièmement, par l'effet de la loi (b).

a) La volonté des parties

D'ores et déjà, les indivisaires peuvent décider eux-mêmes de maintenir les indivisions sans passer de convention d'indivision. En effet, si aucun des indivisaires ne se prévaut de son droit au partage, l'indivision demeure. Cependant, ils peuvent aussi décider de conclure une convention d'indivision conformément à l'**article 815-1 du Code civil**, qui dispose que : « Les indivisaires peuvent passer des conventions relatives à l'exercice de leurs droits indivis ».

L'**article 1873-2 du Code civil** reprend cette possibilité et ajoute :

« Les coïndivisaires, s'ils y consentent tous, peuvent convenir de demeurer dans l'indivision.

À peine de nullité, la convention doit être établie par un écrit comportant la désignation des biens indivis et l'indication des quotes-parts appartenant à chaque indivisaire. Si les biens indivis comprennent des créances, il y a lieu aux formalités de l'article 1690 ; s'ils comprennent des immeubles, aux formalités de la publicité foncière ».

Si les indivisaires choisissent cette faculté qui s'offre à eux, ils peuvent opter pour une convention à durée déterminée dans un maximum légal de cinq ans comme le mentionne l'**article 1873-3 du Code civil** : « La convention peut être conclue pour une durée déterminée qui ne saurait être supérieure à cinq ans. Elle est renouvelable par une décision expresse des parties. Le partage ne peut être provoqué avant le terme convenu qu'autant qu'il y en a de justes motifs. » Concernant les conventions à durée indéterminées, l'**article 1873-3 alinéa 2 du Code civil** dispose : « La convention peut également être conclue pour une durée indéterminée. Le partage peut, en ce cas, être

provoqué à tout moment, pourvu que ce ne soit pas de mauvaise foi ou à contretemps. »

b) Par l'effet de la loi

Il est possible de maintenir l'indivision par l'effet de la loi (i), mais également dans l'attente d'un sursis temporaire au partage (ii) et enfin grâce à l'attribution éliminatoire (iii).

(i) Le maintien dans l'indivision

Les **articles 821,822 et 823 du Code civil** définissent le maintien dans l'indivision ainsi que les conditions spécifiques y affrontent. Ces trois articles encadrent le maintien dans l'indivision par l'effet de la loi. Ce maintien imposé par la loi a pour objectif d'éviter qu'une entreprise tombe en désuétude du fait d'une indivision ou encore que le logement familial soit morcelé.



À retenir : Il faut donc retenir que les biens qui peuvent être soumis au maintien dans l'indivision sont de nature économique : exploitation agricole, libérale, industrielle ou artisanale. Le logement familial est également concerné par la mesure. Enfin le maintien dans l'indivision concerne aussi bien les biens immeubles que meubles.

(ii) Le sursis temporaire au partage

L'article **820 du Code civil** dispose :

« À la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut reprendre l'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai. Ce sursis peut s'appliquer à l'ensemble des biens indivis ou à certains

d'entre eux seulement. S'il y a lieu, la demande de sursis au partage peut porter sur des droits sociaux. ».

Deux conditions indépendantes l'une de l'autre ou cumulatives dans certains cas, peuvent être avancées pour demander au tribunal compétent de sursoir au partage de l'indivision.

- Soit le partage porte atteinte à la valeur vénale des biens, objet du litige
- Soit il existe une potentielle reprise de l'activité (*agricole, commerciale, industrielle*), mais future sans que cette reprise ne puisse toutefois dépasser le délai maximum de deux ans.

(iii) L'attribution éliminatoire

L'**article 824 du Code civil** nous indique qu'il y a une possibilité pour l'indivisaire intéressé de demeurer dans l'indivision alors qu'un autre indivisaire souhaiterait sortir de cette dernière. Dès lors, il est possible d'attribuer la part indivise à l'indivisaire qui souhaiterait sortir de l'indivision sans provoquer le partage de l'indivision.

3) Le partage amiable

En principe le partage de l'indivision peut toujours se faire selon la volonté amiable des parties. Ce principe était déjà ancré par la jurisprudence dès le XIX siècle.

L'**article 835 du Code civil** dispose en ce sens que :

« Si tous les indivisaires sont présents et capables, le partage peut intervenir dans la forme et selon les modalités choisies par les parties. Lorsque l'indivision porte sur des biens soumis à la publicité foncière, l'acte de partage est passé par acte notarié. ».



Attention : Il existe une exception à ce principe : la présence d'un bien immobilier. Dans cette hypothèse, le bien immobilier indivis sera soumis au partage par acte notarié : **Cass. Civ 1^{er}. 24 octobre 2012, n° 11-19.855.**

4) Le partage judiciaire

Dès lors que le partage amiable ne peut se faire, le législateur a permis aux indivisaires ou à un seul, de demander le partage judiciaire conformément à l'**article 840 du Code civil** : « Le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles 836 et 837. ». Le tribunal territorialement *ratione logi* compétent dans ce cas- ci est le lieu d'ouverture de la succession conformément aux dispositions de l'**article 841 du Code civil**.



À retenir : L'indivision est une situation temporaire dans laquelle plusieurs personnes dénommées les indivisaires, détiennent des droits identiques et concurrents sur une même masse de biens. Cette situation se retrouve généralement en cas d'ouverture d'une succession ou pendant une période de séparation matrimoniale (concubinage, pacs ect).

L'indivision permet aux indivisaires de pouvoir user et jouir des choses relevant de la masse indivise. Il est même possible de passer des actes juridiques et conservatoires. Cependant, les indivisaires ne détiennent pas encore la propriété de leur part indivise respective.

L'amélioration ou la détérioration du ou des biens composant la masse indivise est soumise soit à une rétribution de la part de l'indivisaire qui aurait détérioré un bien, soit à une récompense concernant l'indivisaire qui aurait amélioré le bien.

S'agissant des créanciers de l'indivision, ils peuvent se faire payer par anticipation du montant de leur créance sur l'actif de la masse indivise avant l'opération de partage.

Enfin, le partage de l'indivision peut se faire de façon amiable ou judiciaire si des difficultés interviennent.