



Licitation de biens indivis : quelles limites à la vente forcée ?

Lorsqu'un bien est détenu en indivision, un indivisaire peut-il être contraint de le vendre contre son gré ? La licitation, c'est-à-dire la vente judiciaire d'un bien indivis, est souvent perçue comme une solution pour sortir d'un blocage. Pourtant, cette procédure n'est ni automatique ni systématique : elle est strictement encadrée par la loi.

Le principe fondamental du régime de l'indivision est que nul ne peut être contraint à y demeurer. Ainsi, tout indivisaire peut demander à sortir de l'indivision, soit par un partage amiable, soit par un partage judiciaire. Si le bien ne peut être divisé sans en altérer la valeur, le juge doit privilégier le partage en nature. Ce n'est que si cette solution est impossible qu'il peut ordonner la vente aux enchères du bien, appelée licitation.

C'est précisément cette question que traite la Cour de cassation dans son arrêt du 5 février 2025¹, en rappelant que la licitation ne peut être ordonnée que si le partage en nature est impossible. Cette décision, en réaffirmant l'application stricte de l'article 1377 du Code de procédure civile, vise à protéger les indivisaires contre les ventes forcées injustifiées. Toutefois, elle peut aussi prolonger les situations de blocage lorsque les indivisaires ne parviennent pas à un accord.

Litige autour de la licitation d'immeubles en indivision

L'affaire oppose un indivisaire à sa sœur et à une banque. Après avoir inscrit des hypothèques sur des biens détenus en indivision, cette dernière a saisi la justice afin d'obtenir le partage de l'indivision et la licitation des biens. En appel, les juges ont validé cette demande, estimant que l'absence d'accord entre les indivisaires empêchait tout partage amiable. Ils ont ainsi ordonné la vente forcée de plusieurs biens, dont : des lots en copropriété, un terrain avec maison, un ensemble de terrains avec constructions anciennes.

La Cour de cassation censure cette décision en ce qu'elle a ordonné la licitation sans démonstration préalable de l'impossibilité du partage en nature. Toutefois, elle ne remet pas en cause l'ouverture des opérations de liquidation et de partage de l'indivision.

« La licitation ne peut être imposée que si le partage en nature est impossible »

Critère strict : l'impossibilité matérielle du partage en nature

L'article 1377 du Code de procédure civile précise que la licitation ne peut être imposée que si le partage en nature est impossible. En d'autres termes, si un bien peut être divisé sans perte de valeur ou d'usage, il doit l'être plutôt que d'être vendu aux enchères.

Or, la cour d'appel n'a pas cherché à vérifier cette impossibilité, se contentant de constater l'absence d'accord entre les indivisaires. La Cour de cassation a donc partiellement cassé cette décision, annulant la licitation ordonnée sans démonstration préalable de l'impossibilité du partage en nature.

Conséquences

1. Un encadrement strict de la licitation : la Cour rappelle que la licitation est une mesure exceptionnelle, justifiée uniquement par l'impossibilité matérielle du partage. Un simple désaccord entre indivisaires ne suffit pas.
2. Le respect des règles de procédure : si une licitation est ordonnée, elle doit respecter les articles R. 322-31 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, garantissant la transparence et l'égalité d'accès aux enchères.
3. Un rôle limité du juge après la licitation : la Cour estime qu'une fois la licitation ordonnée dans les conditions légales, il n'est pas nécessaire de désigner un juge pour surveiller les opérations de liquidation et de partage.

Perspectives et enjeux

L'arrêt du 5 février 2025 rappelle que seule l'impossibilité matérielle du partage en nature peut justifier une vente forcée. La Cour de cassation renforce ainsi la protection des indivisaires contre les abus et garantit le respect du droit de propriété. Toutefois, cette rigueur n'est pas sans conséquences. En rigidifiant l'accès à la licitation, elle pourrait ralentir la résolution des indivisions conflictuelles, où la vente du bien constitue parfois la seule issue viable. Par ailleurs, cette décision pourrait fragiliser les créanciers, pour qui la licitation reste un moyen essentiel de recouvrement. Cet arrêt illustre ainsi les tensions entre protection des indivisaires et impératifs économiques et judiciaires. Si la licitation ne doit pas devenir un outil de pression, son encadrement strict ne doit pas non plus aboutir à des situations de blocage. ■

¹ (Cass. 1re civ., n° 21-15.932)

Par Guillaume Dozin, associé Gestion Financière Privée (Gefip)