



---

# Mémoire de pratique professionnelle

Au sein du Tribunal Judiciaire de Guéret

« Les conséquences d'une indivision successorale prolongée »

---

Manel MEKKI

Master 2 Droit du Patrimoine et des conflits familiaux

Période de stage : Du 7 avril 2025 au 30 mai 2025

Maître de stage : Madame BOUTELOUP, Présidente du  
Tribunal Judiciaire de Guéret

Année scolaire : 2024-2025



## **REMERCIEMENTS :**

Je tiens à remercier chaleureusement Madame BOUTELOUP, Présidente du Tribunal Judiciaire de Guéret et Juge aux Affaires Familiales, pour son accueil mais également sa bienveillance et disponibilité tout au long de mon stage. Sa présence ainsi que sa volonté de me faire découvrir l'envers du décor de l'institution judiciaire ont été extrêmement enrichissantes.

J'ai eu la chance de pouvoir observer et comprendre la manière dont fonctionne un tribunal et de nombreuses matières autant au niveau civil que pénal, et c'est dans cette optique que je tiens également à remercier l'ensemble des juges qui ont su se rendre disponible et répondre à chacune de mes questions sans jamais se montrer impatient. Ils ont su m'inculquer les points forts de leur métier, sans pour autant me cacher les difficultés auxquelles ils sont confrontés quotidiennement. De ce fait je remercie :

- Madame LAIGRE, Juge aux affaires familiales
- Monsieur SERRA, Juge de l'Instruction
- Madame DHRISS, Juge aux affaires familiales
- Madame WENDLING, Juge de l'application des peines
- Monsieur DEYRAT, Juge des enfants
- Monsieur CLAVERIE, Juge des tutelles
- Madame FORTA, Juge du contentieux

Durant notre stage, j'ai pu, pendant l'absence de notre tutrice et pendant une semaine, être accueilli par le parquet, et j'ai pu rencontrer ces différents acteurs. Je tiens donc à remercier les différentes personnes rencontrées et qui se sont montrés à l'écoute, et patient avec moi :

- Madame PETHIEU, Procureur de la république
- Madame WAROLIN, Vice-procureur
- Madame PASTOR-MARTINEZ, Substitut du Procureur

Je tiens également à remercier le service des greffes et tous les autres professionnels du droit autant du côté pénal que du côté civil, qui ont su m'aiguiller lorsque j'avais des questions, et sans qui il ne serait pas possible de faire quoi que ce soit.

À tous, je les remercie de leur engagement, leur rigueur et leur pédagogie qui ont contribué à faire de ce stage une expérience formatrice et inoubliable.

Ce stage m'a permis de mieux comprendre la complexité et la richesse du service public de la justice, ainsi que l'importance de chaque acteur dans le bon fonctionnement de notre système judiciaire.

Je tiens également à remercier l'ensemble du corps professoral et de manière plus générale la faculté de Droit de Limoges pour la qualité des cours et d'enseignement que j'ai eu la chance de suivre.

Et enfin, Madame YILDRIM, notre responsable de master et professeure qui a su se montrer disponible tout au long de l'année et d'autant plus durant notre stage. Également l'en remerciant de m'avoir donné une chance et de ce fait la possibilité de terminer mon cursus juridique au sein du master Droit du Patrimoine et des Conflits Familiaux de Limoges, qui a été extrêmement enrichissant.

## **SOMMAIRE :**

<b><u>INTRODUCTION</u></b>	<b>6</b>
<b><u>PARTIE I - UNE INDIVISION NÉE À LA SUITE DU DÉCÈS D'UN BÉNÉFICIAIRE DE DONATION-PARTAGE</u></b>	<b>9</b>
<b><u>PARTIE II - L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION : PROBLÉMATIQUE CENTRAL</u></b>	<b>18</b>
<b><u>PARTIE III - LE DÉCÈS DU DÉBITEUR ET LES CONSÉQUENCES DE L'ACCEPTATION À CONCURRENCE DE L'ACTIF NET</u></b>	<b>27</b>
<b><u>PARTIE IV - PROBLÈME ANNEXE : LES CONSÉQUENCES D'UNE VENTE PAR LICITATION AVEC DÉFAUT D'UNE AIP</u></b>	<b>38</b>
<b><u>CONCLUSION</u></b>	<b>45</b>

## **INTRODUCTION :**

Dans le cadre de mon stage au sein du Tribunal Judiciaire de Guéret, sous la direction de Madame BOUTELOUP, Présidente du Tribunal et Juge aux Affaires Familiales, j'ai eu la chance de suivre plusieurs affaires notamment en matière civile, mais un dossier en particulier a retenu mon attention. Ce dernier faisait référence à un contentieux relatif à une indivision successorale qui n'a pas pu être réglé pendant un peu plus de quarante années.

Ce litige illustre par sa rare longévité la complexité qui entoure les successions familiales notamment lorsqu'elles sont suivies par des indivisions post-successorales dans lesquelles les héritiers ( et co-indivisaires ) décèdent chacun à leur tour, ne laissant pour régler les problèmes perdurant, que leurs héritiers respectifs.

Mon mémoire va tenter de proposer une analyse juridique qui se veut complète de cette affaire. Ces questions ont, d'ailleurs, été résolues pendant mon immersion au tribunal.

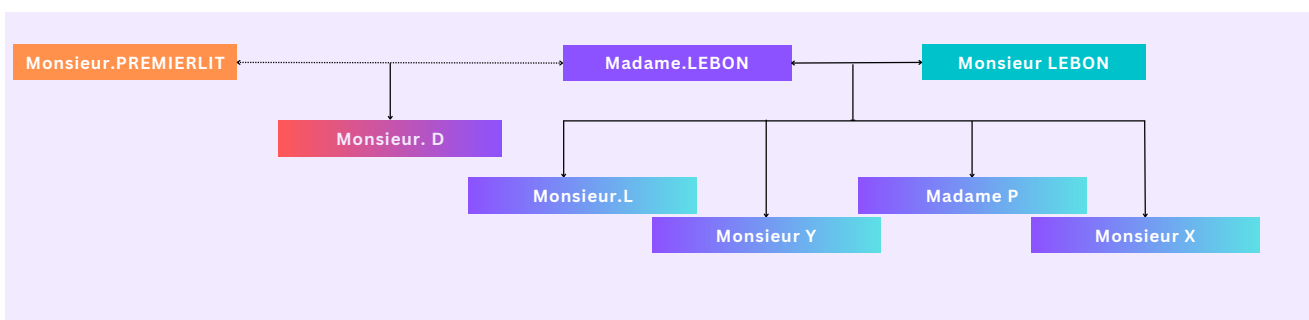
Cette configuration d'affaire se veut complexe et soulève des problèmes juridiques peu abordés dans la jurisprudence actuelle, ou à tout le moins particulièrement difficiles à documenter, même après des recherches approfondies. De ce fait, l'analyse que je vais soumettre m'impose d'adopter une démarche d'interprétation me plaçant à la place d'un juge, appliquant les grands principes du droit des successions, de l'indivision et des obligations à cette situation atypique, évolutive et particulièrement lacunaire sur le plan jurisprudentiel.

Afin de me laisser la possibilité de trancher la question sans influence Madame La Présidente m'a laissé l'opportunité de rendre ma propre décision avant de me soumettre la sienne. Vous retrouverez donc en fin de développement, mon analyse et ma réponse à ce contentieux.

De la même façon, j'ai préféré ne pas prendre en compte les jugements antérieurs rendus par les différents juges du fond afin de vous proposer un réel travail de recherche.

Le but de ce développement est de comprendre comment le droit civil encadre la gestion de l'indivision successorale, mais également la détermination du principe et du montant de l'indemnité successorale et enfin les conséquences juridiques de l'acceptation à concurrence de l'actif net d'une succession. Les faits sont les suivants :

Une femme s'est mariée une première fois avec Monsieur PREMIERLIT et a eu un enfant, Mr. D. Elle s'est par la suite séparée de ce dernier, et s'est remariée avec Monsieur LEBON. Ce couple a eu quatre enfants communs dont Monsieur L, Monsieur Y, Madame P et Monsieur X.



Les époux ont décidé de faire une donation-partage en octobre 1946 dont l'un des lots est constitué par une exploitation agricole attribuée à Monsieur Y. Malheureusement, le donataire de cette dernière est décédé en 1985 sans laisser de descendant ou de conjoint survivant pour recueillir sa succession. Les cohéritiers qui sont donc les frères et soeurs restants du défunt se sont retrouvés en indivision sur les biens de la succession, dont cette exploitation agricole.

L'un d'eux, Monsieur X, a occupé les lieux pendant plusieurs années ; exploitant les bâtiments et les terres avec son fils, et cela tout en multipliant les recours pour conserver l'usage et la propriété de l'exploitation qui est un bien d'indivision. Plusieurs décisions judiciaires ont été rendues entre 1989 et 2020, rejetant ses demandes personnelles et fixant une indemnité d'occupation pour jouissance privative.

À son décès en 2020, la succession de X a été acceptée par ses héritiers selon les règles du droit successoral. Mais un différend est né autour de la validité de la créance d'indemnité d'occupation et de son intégration dans le projet liquidatif établi par le notaire alors désigné judiciairement. Ce contentieux allant jusqu'au dépôt de plainte par l'une des parties pour des faits d'escroquerie.

La problématique suivante semble d'autant plus opportune qu'elle traite de tous les enjeux du dossier :

*Comment le droit français encadre la gestion et la sortie d'une indivision successorale notamment lorsque celle-ci est marquée de décès successifs, de conflit d'héritier et d'indemnité litigieuse.*

## **PARTIE I – UNE INDIVISION NÉE À LA SUITE DU DÉCÈS D’UN BÉNÉFICIAIRE DE DONATION-PARTAGE**

Cette affaire débute par une donation-partage faite par des parents à leurs enfants communs et un enfant utérin né d'un premier lit. Cette dernière avait pour un des lots une exploitation agricole transmise à Monsieur Y. Cependant par la suite, le donataire décède sans postérité ou conjoint survivant ( A ). S'ouvre alors une indivision successorale qui va s'inscrire dans la durée. ( B )

### **A - Une dévolution légale simple : prémices d'un enchevêtrement juridique**

Monsieur Y est décédé en décembre 1985, de ce fait les articles du droit postérieur n'ont pas vocation à s'appliquer en l'espèce. Les dispositions applicables au moment de l'ouverture de la succession sont celles issues du Code Napoléonien de 1804, de l'ordonnance du 25 décembre 1958 et des lois du 28 et 29 décembre 1977. Tous les articles qui seront cités dans cette sous-partie seront donc à référer à ces textes.

Maintenant que les dispositions juridiques sont fixées, voyons ce qu'il en est de manière concrète.

L'**article 718 du Code Civil** prévoit que la succession s'ouvre par la mort naturelle et par la mort civile.

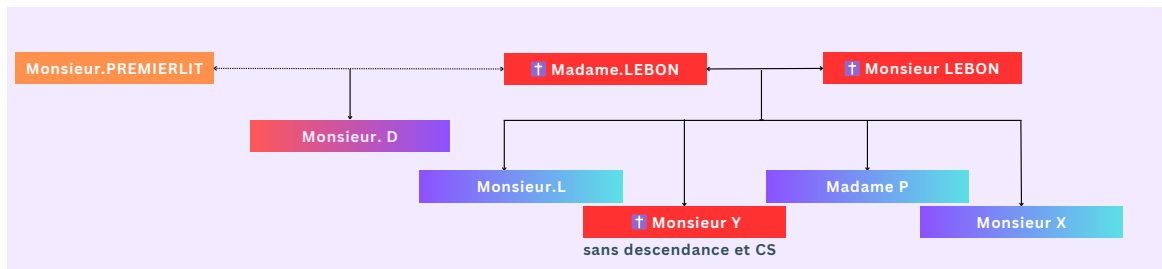
En l'espèce, il ne fait aucun doute que Mr. Y soit décédé d'une mort naturelle.

Donc, la succession s'est ouverte auprès d'un notaire, nous n'avons pas plus de précisions. À défaut de testament, la succession est dévolue légalement suivants les articles 718 et suivants du Code Civil.

L'**article 723 du Code Civil** prévoit qu'en l'absence de parent et de descendant, la succession est dévolue aux frères et soeurs du défunt.

En l'espèce, les parents sont décédés pour le père en 1972 et pour la mère en 1965. Le défunt au jour de sa mort, n'était ni marié ni séparé de corps, et n'a laissé aucune descendance connue.

Donc, la succession est dévolue aux quatres frères et soeurs du défunt sans aucune difficulté. Cependant pour pouvoir recueillir la succession de leur frère, les héritiers doivent remplir des conditions.



L'**article 727 du Code Civil** prévoit que les héritiers ne doivent pas être frappés d'indignité.

En l'espèce, rien ne laisse penser que les héritiers puissent être frappés d'indignité.

Donc, ils sont dignes de succéder à Monsieur Y. Maintenant que la qualité à succéder des héritiers est établie, il convient désormais de déterminer la quote-part revenant à chacun, étant précisé que la loi opère une distinction selon la ligne de parenté des héritiers.

**L'article 752 du Code Civil** prévoit que le partage de la moitié ou des trois quarts dévolus aux frères ou soeurs s'opère, s'ils sont de lits différents, la division se fait par moitié entre les deux lignes paternelle et maternelle du défunt ; les germains prennent part dans les deux lignes, et les utérins ou consanguins chacun dans leur ligne respective de parenté, soit pour les utérins dans la ligne maternelle, et pour les consanguins dans la ligne paternelle uniquement.

En l'espèce, Monsieur D est né d'un premier lit de la mère du défunt faisant de lui un frère utérin de Monsieur Y. De l'autre côté, nous retrouvons Monsieur X, Monsieur L et Madame P qui sont tous des frères et soeurs nés du même lit que le défunt, faisant d'eux ses frères et soeurs germains.

Donc, les quotes-parts de chacun des héritiers dans la succession se font comme suit : nous mettrons tous sous un dénominateur commun<sup>1</sup> :

- Concernant Monsieur D, frère utérin du défunt, est habile à se dire et porter héritier en qualité de collatéral privilégié à concurrence d'un quart dans la moitié dévolue à la ligne maternelle soit  $18/144$  (  $1/8$  )
- Concernant Messieurs X et L, et Madame P, ses trois frères et soeurs germains, sont habiles à se dire et porter héritiers en qualité de collatéral privilégié pour la totalité dévolue à la ligne paternelle et pour les trois quarts du surplus dévolu à la ligne maternelle soit  $42/144$  (  $7/24$  ) chacun, soit  $126/144$ e

Ainsi, la dévolution légale de la succession de Monsieur Y semble pour le moins parfaitement basique et dénuée de complexité.

Et pourtant c'est le point de départ d'un dossier inattendu, c'est de cette manière que va naître une indivision entre les héritiers qui va durer plusieurs décennies. Au moment où débute la rédaction de ce mémoire, aucun dénouement n'était encore intervenu, tant les questions soulevées restaient complexes.

---

<sup>1</sup> Voir annexe n°1

## **B - La formation et l'évolution d'une indivision successorale pérenne**

À la suite de l'ouverture de la succession de Monsieur Y, ses héritiers se sont retrouvés dans une situation classique, c'est-à-dire celle de l'indivision successorale. Cette indivision est particulièrement banale, puisqu'elle se retrouve dans toutes les successions avec plusieurs héritiers.

Mais sa pérennisation a entraîné des transmissions des parts indivises au fil des décès successifs des indivisaires, ce qui a donné lieu à une pluralité de co-indivisaires, parfois éloignés du lien familial initial. Ce phénomène de dilution a renforcé la difficulté de gestion du bien indivis et a ouvert la voie à de nombreux conflits.

Nous verrons donc, d'une part, à quel moment s'ouvre l'indivision au niveau de la succession, avant de voir, l'évolution progressive de sa composition au gré des décès successifs, et des dispositions testamentaires de certains.

### **1 - La succession et le partage**

Monsieur Y est décédé en laissant des biens. Ces biens vont faire l'objet d'un partage, mais avant cela, il faut solder la succession et l'indivision qui naîtront de cette dernière.

L'**article 922 du Code Civil** prévoit qu'une masse de calcul reprendra les biens existants au décès du défunt, mais également les libéralités faites par le défunt, d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession.

En l'espèce, :

Biens existants au décès .....	34 000€
- Propriété comprenant des bâtiments d'habitation et d'exploitation avec des terrains situés sis L'anonymat commune de LIMOGES ( 87000 ) pour une contenance de 15 hectares 2 ares 70 centiares.....	20 000€
- Compte bancaire au nom de Monsieur Y à Groupama.....	14 000€
Réunion fictive .....	NEANT
Passif.....	NEANT
<b><u>ACTIF NET DE SUCCESSION.....</u></b>	<b><u>34 000€</u></b>

Donc, l'actif de succession au décès de Monsieur Y est de 34 000€. Il n'y a pas lieu d'appliquer les autres articles relatifs à la réserve héréditaire, et aux rapports, car il n'existe aucun héritier réservataire, ni aucune libéralité faite du vivant de Monsieur Y.

L'indivision successorale est la situation juridique dans laquelle plusieurs héritiers détiennent, conjointement, les biens d'une succession sans qu'ils soient matériellement partagés. Dans ce cas chaque héritier possède une « quote-part » sans que ne soit attribué aucun bien de manière exclusive sauf à demander le partage. De ce fait, on parle généralement de régime « transitoire » lequel peut durer tant que les héritiers ne profitent à la répartition définitive des biens<sup>2</sup>.

De ce fait, les acteurs dans cette indivision successorale sont les héritiers de la succession, qui sont alors appelé indivisaire, et partageant des droits de même nature sur les biens objet de l'indivision.

En l'espèce, la succession du défunt est composée de plusieurs types de bien notamment des bâtiments, des terrains agricoles et du cheptel mort et vif.

<sup>2</sup> <https://www.definition-juridique.fr/indivision-successorale/>

Or, tous les héritiers sont censés recueillir quote-part en pleine propriété, et aucun d'eux ne demande le partage.

Donc, ils sont tous indivisaires dans cette succession. Cependant cette indivision va évoluer tout au long du processus, notamment par rapport à ses acteurs. Voyons, comment cela s'est passé.

## 2 - Évolution de l'indivision et morts successives

Les héritiers sont tous morts, un à un, faisant donc évoluer la composition et la répartition de la succession de Monsieur Y à venir. Voyons ce qu'il est en, et qui seront les héritiers définitifs dans le partage de l'indivision.

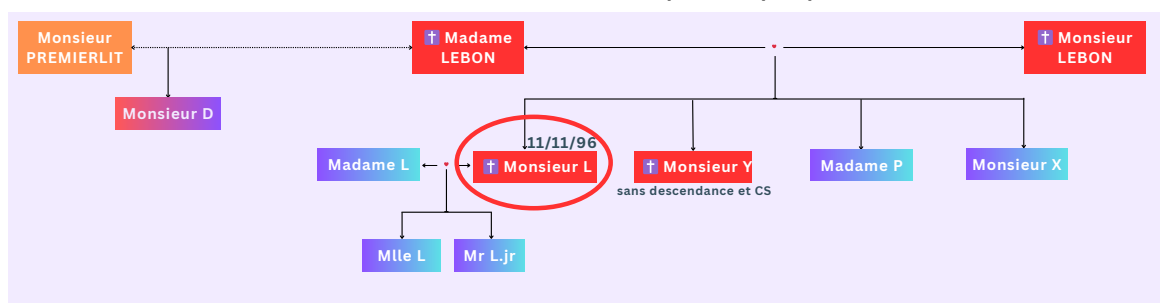
### - Décès de Monsieur L en novembre 1996

Monsieur L est décédé en novembre 1996 en laissant à sa survivance son conjoint survivant Madame L et deux enfants dont une fille, Mademoiselle L et Monsieur L junior. Il n'a été fait état d'aucun testament, la dévolution s'établissant donc de manière légale.

De ce fait, entrent dans l'indivision successorale de la succession de Monsieur Y ces trois héritiers, étant précisé qu'ils ont accepté à la succession de Monsieur L purement et simplement et que le conjoint a opté pour l'usufruit, qui décède peu de temps après et l'usufruit s'éteignant par la mort, ils récupèrent la pleine propriété.

Donc, la part de Monsieur L dans l'indivision ( 42/144 ) se partage comme suit :

- Pour les enfants chacun la moitié de la pleine propriété soit 7/48e chacun



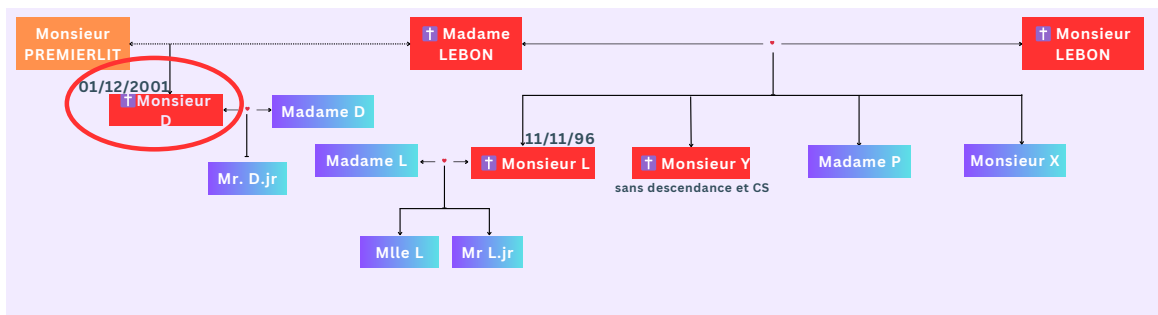
### - Décès de Monsieur D en novembre 2001 :

Monsieur D est décédé en novembre 2001 en laissant à sa survivance un conjoint survivant Madame D et un enfant unique Monsieur D junior. Il n'a été fait état d'aucun testament, la dévolution s'établissant légalement.

De ce fait, entre dans l'indivision successorale de Monsieur Y ces deux héritiers, étant précisé qu'ils ont accepté la succession de Monsieur D purement et simplement et que le conjoint a opté pour l'usufruit, qui décède par la suite et l'usufruit s'éteignant par la mort, il récupère la pleine propriété.

Donc, la part de Monsieur D dans l'indivision (18/144) se partage comme suit :

- Pour l'enfant, la totalité de la pleine propriété soit 18/144

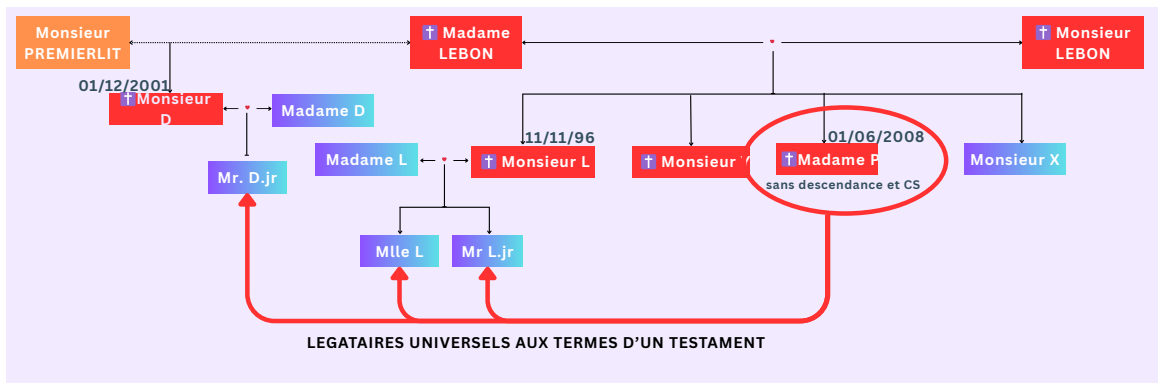


### - Décès de Madame P en juin 2008 :

Madame P est décédée en juin 2008 sans descendance et conjoint survivant. Mais ayant établi un testament olographe aux termes duquel ses neveux et nièces Mademoiselle L, Monsieur L jr et Monsieur D jr sont ses légataires universels

Or, ces héritiers faisant déjà partie de l'indivision, ce testament ne fait qu'accroître leur droit, de la pleine propriété de 42/144 divisé entre eux à part égale, soit 7/72e chacun :

- Monsieur L jr et Mademoiselle L se retrouveront avec : 35/144e de la pleine propriété
- Monsieur D jr se retrouve avec 32/144e de la pleine propriété



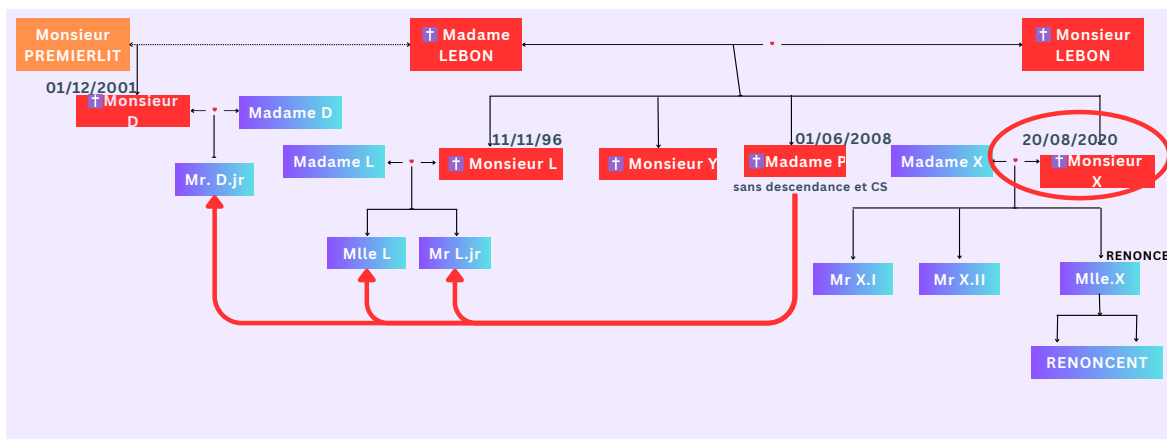
**▪ Décès de Monsieur X en août 2020 :**

Monsieur X est décédé le 11 août 2020 en laissant à sa survivance son conjoint survivant Madame X et trois enfants dont une fille, Mademoiselle X et deux garçons ; Monsieur X1 et Monsieur X2. Il n'a été fait état d'aucun testament, la dévolution s'établissant donc de manière légale.

De ce fait, entre dans l'indivision successorale de la succession de Monsieur Y seulement trois héritiers, étant précisé qu'ils ont accepté à la succession de Monsieur X sauf Mademoiselle X et que le conjoint a opté pour l'usufruit

Donc, la part de Monsieur X dans l'indivision ( 42/144 ) se partage comme suit :

- Au conjoint survivant 42/144e en usufruit
- Aux deux enfants acceptants, chacun, 7/72 en nue-propiété.



Ainsi comme vous pouvez le constater, les héritiers et co-indivisaires initiaux sont tous décédés laissant pour leur succéder leurs propres héritiers, avec, in fine, ces quotes-parts :

- Madame X a droit à l'usufruit de 42/144e
  - Monsieur X1 a droit à la nue-propiété de 21/144
  - Monsieur X2 a droit à la nue-propiété de 21/144
- } Héritiers de Monsieur X
- Monsieur D jr a droit à 32/144 de la pleine propriété
- } Héritier de Monsieur D  
et Madame P
- Monsieur L a droit à 35/144 de la pleine propriété
  - Mademoiselle L a droit à 35/144 de la pleine propriété
- } Héritiers de Monsieur L  
et Madame P

Mais même si les héritiers ne sont plus les mêmes, ils ont tous à un moment donné, connu ou connaissent la raison qui a fait perdurer cette indivision, ne leur laissant pas la possibilité d'effectuer une fois pour toutes le partage de l'indivision successorale et donc de mettre fin à la succession de Monsieur Y : une indemnité d'occupation.

## **PARTIE II - L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION :** **PROBLEMATIQUE CENTRALE**

Après la mort de Monsieur Y, Monsieur X a décidé de vivre dans la demeure, objet de l'indivision, ou plutôt de laisser vivre son fils à l'intérieur. L'occupation aurait débuté fin des années 1995 et serait devenue pérenne depuis. Cependant, c'est un bien de l'indivision, et non seulement de l'indivisaire, de ce fait des règles encadrent les droits et obligations de chacun des indivisaires, dont la possibilité d'occuper les biens indivis ( A ). Dans le cas où il y aurait un non respect d'une obligation, préjudiciant les autres co-indivisaires, il conviendra de fixer le montant dû par l'indivisaire débiteur ( B ).

### **A - Le principe de l'indemnité d'occupation :**

Les co-indivisaires de Monsieur X lui réclame une indemnité d'occupation par demande formulée en 1995, mais ce dernier fait valoir qu'une indemnité d'occupation ne peut pas lui être demandée puisque cette occupation a permis d'éviter une dépréciation du bien, précisant qu'il aurait fait des travaux, ce qui au contraire devrait lui donner droit à compensation.

Concernant le bien, après rapport d'un professionnel, il en est ressorti qu'il était en très mauvais état et que de nombreuses réparations étaient à prévoir notamment une réfection de la couverture.

Voyons donc si une indemnité d'occupation est effectivement due, le cas échéant, nous verrons si cette dernière peut faire l'objet d'une compensation dans le cas où Monsieur X serait créancier envers l'indivision.

**L'article 815-9 du Code Civil** prévoit que chaque indivisaire a un droit d'user et de jouir du bien mais que l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est redevable d'une indemnité.

En l'espèce, les co-indivisaires de Monsieur X indique que ce dernier habite dans la demeure indivise, cette information étant corrélée par une expertise indiquant qu'il est effectivement occupant de ce bien lui-même ou par l'intermédiaire de son fils, Monsieur X1.

Donc, en principe, Monsieur X devrait être débiteur d'une indemnité d'occupation. Mais cette dernière implique que des conditions soient remplies.

Un **arrêt en date du 31 mars 2016<sup>3</sup> rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation** rappelle que pour qu'il y ait jouissance privative, il faut une impossibilité pour les autres indivisaires de jouir du bien qui se traduit par une impossibilité de droit ou de fait.

En l'espèce, il n'existe aucune précision quant à la manière dont est rendue impossible aux autres héritiers de bénéficier de leur droit de jouir et d'user du bien.

Or, il semble particulièrement difficile d'imaginer qu'ils puissent exercer leur droit, ou à tout le moins exercer leur droit de manière paisible tout en sachant que la famille de Monsieur X y habite.

Donc, la condition de l'impossibilité de fait est remplie. Cependant, la question du préjudice pour les autres indivisaires, ou l'indivision, semble pertinente.

---

<sup>3</sup> Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 31 mars 2016, 15-10.748

Or, par un **arrêt en date du 11 avril 2018<sup>4</sup> rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation**, et un **arrêt en date du 11 juillet 2019** rendu par la même juridiction, précisent que l'absence de préjudice aux profits des co-indivisaires ou l'indivision indiffère.

Donc, en principe Monsieur X ne pourrait pas utiliser ce motif pour se dégager de son obligation. Mais une autre question se pose, celle de l'incidence de la vétusté de l'habitation indivise.

En l'espèce, l'habitation ne semble pas habitable ou du moins louable en l'état.

Or, un **arrêt en date du 3 octobre 2019<sup>5</sup> de la première chambre civile de la Cour de Cassation** rappelle que l'état du bien n'a aucune incidence sur le principe de l'indemnité de jouissance.

Donc, la vétusté de la maison n'aura aucune incidence sur le principe de l'indemnité.

**Un arrêt en date du 27 octobre 1992<sup>6</sup> rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation** précise qu'un indivisaire débiteur d'une indemnité d'occupation peut voir sa dette diminuée, par compensation, lorsqu'il devient créancier de l'indivision en vertu de l'article 815-13 du Code Civil.

Or, **l'article 815-13 du Code Civil** prévoit qu'un indivisaire peut se retrouver créancier de l'indivision lorsqu'il a amélioré ou entamé des dépenses considérées comme nécessaire avec ses deniers personnels.

---

<sup>4</sup> Cour de Cassation, Chambre Civile 1, du 11 avril 2018, 17-17.558

<sup>5</sup> Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 3 octobre 2019, 18-20.430

<sup>6</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 27 octobre 1992, 91-10.793

En l'espèce, Monsieur X prétend avoir fait des dépenses de conservation sur le bien.

Donc, il convient d'étudier cette demande de Monsieur X, suivant les fondements de l'article 815-2 du Code Civil.

**L'article 815-2 du Code Civil** prévoit qu'un indivisaire peut prendre des mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même s'il n'y a pas d'urgence.

En l'espèce, Monsieur X fait valoir que l'habitation par lui-même et son fils a permis une prise de valeur du bien, notamment parce qu'il a pu de ce fait entretenir le bien.

Or, il ressort d'une expertise que le bien n'est pas en état, et ne semble avoir bénéficié d'aucune amélioration ou aucun entretien permettant la conservation du bien indivis.

Donc, en principe, il ne saurait prétendre à aucun remboursement. Cependant, la qualification de « conservation » s'entend de manière large.

Un **arrêt en date du 25 janvier 1983 de la Cour de Cassation rendu par la troisième chambre civile**<sup>7</sup> précise que 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 d'un péril imminent sans compromettre sérieusement le droit des indivisaires.

---

<sup>7</sup> Cour de Cassation, Chambre civile 3, du 25 janvier 1983, 80-15.132

En l'espèce, au delà du constat selon lequel aucun entretien n'aurait été fait dans permettre la conservation du bien, l'occupation qui aurait permis la conservation de ce dernier, a compromis le droit des autres indivisaires.

Donc, aucune créance au profit de Monsieur X contre l'indivision ne peut être établie, de ce fait, l'indemnité d'occupation sera due pour sa totalité sans déduction, sauf à ce que les comptes individuels d'indivision de l'indivisaire X établisse un solde en sa faveur.

De ce fait, et jusqu'à preuve du contraire, une indemnité d'occupation est due. Cependant il faut vérifier que l'action n'était pas prescrite, au moment où elle a été intentée.

**L'article 815-10 al 3 du Code Civil** prévoit qu'aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera recevable plus de cinq ans après la date à laquelle où ils auraient pu être perçus.

En l'espèce, il a été établi que Monsieur X jouit de manière privative du bien depuis le 1er janvier 1996, autant pour la demeure que les parcelles l'entourant. Et la demande d'indemnité de la part des co-indivisaire date de novembre 2000.

Donc, la demande est recevable, il n'y a aucune difficulté. Maintenant que le principe de l'indemnité est posé, il convient de s'interroger sur son montant.

## **B - Le montant de l'indemnité d'occupation :**

Après avoir reconnu une indemnité d'occupation à la charge de Monsieur X pour l'indivision, il convient de fixer le montant de cette dernière et à la date à partir de laquelle court cette indemnité, mais l'établissement du montant n'a pas été faite qu'après des demandes à des tierces personnes. Voyons ce qu'il en est.

Un **arrêt en date du 4 octobre 2005<sup>8</sup> rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation** précise qu'il est possible de prévoir par convention le montant de l'indemnité.

En l'espèce, il n'existe aucune convention fixant le montant de l'indemnité

Donc, en l'absence de convention, il faudra se tourner vers un juge. Concernant la méthode de fixation du montant,

Un **arrêt en date du 30 juin 1987<sup>9</sup> rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation** a précisé que le juge du fond est titulaire d'un pouvoir souverain d'appréciation pour déterminer la méthode de calcul de l'indemnité d'occupation. Cependant, les juges du fond ne peuvent pas déléguer cette mission à une tierce personne lorsqu'elle n'a pas suffisamment d'élément pour trancher, notamment s'il s'agit du notaire liquidateur, comme le prévoit **un arrêt en date du 2 avril 1996<sup>10</sup>** rendu par la Cour de Cassation

En l'espèce, il n'a pas été question, par les juges du fond, de déléguer la mission à proprement dit.

---

8 Civ. 1er, 4 oct. 2005, no 03-19.459, D. 2005. 2705 ; JCP 1997. I. 127, n° 2, obs. H. Périnet-Marquet

9 Civ. 1er, 30 juin 1987, Bull. civ. I, no 213

10 Civ. 1re, 2 avr. 1996, no 94-14.310, Bull. civ. I, no 162 ; JCP 1997. I. 4010, no 10, obs. H. Périnet-Marquet

Donc, en principe aucune difficulté ne semble entacher la procédure. Cependant, il en ressort dans le dossier que les juges du fond ont ordonné qu'une mesure d'instruction soit mise en place pour fixer le montant, voyons la validité de cette demande.

Les **articles 143 et 144 du Code de Procédure Civile** précisent que qu'une mesure d'instruction peut être ordonnée dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer. Ces mesures d'instruction ont pour but d'éclairer le juge et non pas de déléguer sa mission à un tiers. In fine, c'est lui qui rend la décision finale : Ces mesures sont donc des expertises, des productions de documents, ect.

De plus, un **arrêt en date du 19 mars 1996<sup>11</sup> rendu par la Cour de Cassation** rappelle que le juge peut recourir à ces mesures pour fixer l'indemnité d'occupation.

En l'espèce, il est demandé qu'une expertise soit mise en place afin de déterminer le montant de l'indemnité à la charge de Monsieur X.

Donc, cette mesure est parfaitement justifiée, permettant au juge de fixer l'indemnité, voyons cependant quels sont les critères d'évaluation de l'indemnité d'occupation qui étaient discutés par Monsieur X.

Par principe, les juges du fond prennent en compte la valeur locative du bien indivis, c'est-à-dire le loyer potentiel qu'aurait pu faire générer à l'indivision le bien s'il avait été mis en location. Le raisonnement derrière est le suivant, il est tenu compte de la perte des fruits et revenus subie par l'indivision. En ce sens, un **arrêt en date du 26 avril 1988 rendu par la première chambre de la Cour de Cassation**.

---

<sup>11</sup> Civ. 1re, 19 mars 1996, no 93-20.189, inédit

Également, en présence de plusieurs parcelles, il doit être tenu compte de chacune d'elle notamment lorsque l'une est constructible et l'autre non, en ce sens un **arrêt en date du 24 septembre 2014**

En l'espèce, après expertise, la valeur locative du bâtiment à usage agricole - *dont la demeure* - sur l'une des parcelles a été retenu pour 1800€ par an et pour l'usage des parcelles un loyer de 922€ par an a été retenu.

Donc, l'indemnité d'occupation qui ressort de l'expertise s'établit à 2 722€ par an. Cette valeur peut paraître particulièrement basse, mais cela peut s'expliquer par les autres éléments laissés à l'appréciation du juge et dès lors, utilisés par les experts afin de les aiguiller au mieux. Voyons ce qu'il en est.

De manière récurrente, il est admis au niveau de la jurisprudence que l'indemnité soit revalorisée à la baisse, notamment au vu du caractère précaire des indivisaires. En effet, les indivisaires même s'ils occupent le logement indivis ne sont pas protégés par la législation sur les baux d'habitation qui encadre de manière assez stricte la possibilité de donner congé à un locataire par exemple.

En l'espèce, Monsieur X, bien que vivant dans la demeure indivise, est dans une situation précaire comme en atteste cette procédure qui tente de le faire partir, bien sûr à juste titre si on se réfère au droit de l'indivision.

Donc, cette indemnité particulièrement basse, s'explique notamment par la précarité de l'indivisaire. Maintenant que le principe et le montant de l'indemnité sont fixés, il reste à déterminer la date à partir de laquelle elle est effectivement due.

Par principe, l'indemnité d'occupation est due à compter du jour où il y a jouissance privative et exclusive du bien indivis, s'étendant jusqu'au prononcé du partage qui met donc un terme à cette jouissance.

En l'espèce, il est précisé, par les parties défenderesses, que Monsieur X occupe les locaux de manière privative et exclusive depuis fin 1995, et une expertise précise qu'il en est ainsi depuis décembre 1995.

Donc, pour que les dates soit sûre et ne puisse être discuté, il convient d'établir la date de début de la jouissance privative au 1er janvier 1996.

Après avoir mis en place le principe d'indemnité et son montant, il convient de s'interroger sur la fin de la jouissance privative. Par principe, c'est le partage qui met fin à cette dernière. Mais il arrive que le décès du débiteur entraîne l'extinction de la dette, du moins c'est ce que peuvent croire les héritiers du défunt.

## **PARTIE III - LE DÉCÈS DU DÉBITEUR ET LES CONSÉQUENCES DE L'ACCEPTATION À CONCURRENCE DE L'ACTIF NET**

Les faits se déroulent après un septième jugement. Pendant que le dossier est mis en délibéré, pour ce dernier appel, Monsieur X, alors débiteur et demandeur à la présente, décède. Il laisse à sa survivance trois enfants et un conjoint survivant. Deux questions fondamentales se posent, notamment savoir ce qu'il advient de la dette du défunt concernant l'indemnité d'occupation ( A ) et les conséquences de l'option successorale exercée par les héritiers, en l'occurrence après une acceptation à concurrence de l'actif net ( B )

### **A - Les conséquences du décès d'un débiteur d'indemnité d'occupation**

À la mort de Monsieur X, ses héritiers arguaient que l'action des indivisaires et donc la dette était éteinte. Ce faisant, ils ne pouvaient pas se voir opposer le paiement de cette dernière. Voyons pour commencer ce qu'il advient de l'instance durant laquelle est décédé Monsieur X, avant de se pencher sur les effets à l'égard de ses héritiers.

**L'article 370 du Code de Procédure Civile** prévoit que l'instance est interrompue lorsqu'une partie décède en cours d'instance, on parle alors d'incident d'instance. Mais elle peut également s'éteindre lorsque sont en jeu des actions intransmissibles, généralement des droits extra-patrimoniaux.

En l'espèce, l'action en contestation de l'indemnité d'occupation sur son montant est une action transmissible, étant une action relative à des droits patrimoniaux.

Donc, par principe, elle est transmissible et encourt donc la suspension seulement. Une difficulté se pose, car même s'il est question d'un décès en cours d'instance, le dossier a été mis en délibéré.

L'**article 371 du Code de Procédure Civile** prévoit que l'instance ne peut plus être interrompue lorsque le décès survient ou est notifié après l'ouverture des débats. En ce sens, un **arrêt en date du 19 mai 1980**<sup>12</sup> rendu par la deuxième chambre civile de la Cour de Cassation précisant que le jugement rendu en présence d'une partie décédée en cours de délibéré est parfaitement régulier.

En l'espèce, Monsieur X est bien décédé quelques jours avant le prononcé de la décision et donc pendant le délibéré.

Donc, la suspension d'instance comme incidence d'instance ne pose aucune difficulté n'étant pas applicable en l'espèce. Cependant se pose la question de savoir comment procéder à la notification du jugement afin de faire courir les délais d'appel.

L'**article 531 du Code de Procédure Civile** précise que le délai court en vertu de la notification faite à celui qui a désormais qualité pour la recevoir dans le cas d'une suspension pour décès pendant l'instance. Il n'est pas fait état de la possibilité d'un décès pendant le délibéré.

Or, un **arrêt en date du 22 octobre 2020**<sup>13</sup> **de la Cour de Cassation dans sa deuxième chambre** précise qu'en cas de décès d'une partie après clôture des débats, le délai d'appel est ouvert aux héritiers à compter de la notification qui leur est faite du jugement.

---

<sup>12</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 19 mai 1980, n° 78-15.727 P, Gaz. Pal. 1980. 2. 622, note Viatte

<sup>13</sup> Civ. 2<sup>e</sup>, 22 oct. 2020, F-P+B+I, n° 19-18.671

En l'espèce, Monsieur X est décédé en date du 1er novembre 2020 et le délibéré est intervenu le 3 novembre 2020. Une notification est faite le jour même par l'intermédiaire des avocats de chacune des parties.

Donc, le délai pour faire appel court à partir du 4 novembre 2020 et s'éteint le 14 novembre 2020. Cette question n'est pas anodine, car c'est à l'expiration des délais de recours que le jugement est définitif, qui avait déjà autorité de chose jugée à compter du prononcé.

Le jugement qui devient définitif revêt dès lors l'autorité de la chose jugée, mais également force exécutoire. Cette distinction est importante dans la mesure où la force exécutoire permet à un créancier de faire prévaloir ses droits et, au besoin, de manière forcée.

Dans notre cas, Monsieur X est décédé. Le jugement étant à son nom, il convient de voir si la force exécutoire peut être exécutée contre les héritiers de ce dernier.

L'**article 877 du Code Civil** prévoit que le titre exécutoire contre le défunt l'est également contre les héritiers de ce dernier, huit jours après signification. Cependant c'est Monsieur X qui reste débiteur de la créance, cette dernière devant être inscrite au passif de sa succession.

En l'espèce, il est fait état de la connaissance des héritiers du défunt du jugement, et un document de signification est transposé dans le dossier.

Donc, il ne fait aucun doute que la signification a bien été faite aux héritiers de Monsieur X. Dès lors, en principe, les créanciers de Monsieur X peuvent demander aux héritiers d'inscrire au passif successoral de Monsieur X, la créance d'indemnité d'occupation s'élevant à 67 824 €.

**Explication du montant à déclarer :**

Durée de jouissance privative	Prix au mois	Totale indemnité d'occupation
01/01/96 au 01/11/20	2722 €	67 824 €
Soit 299 mois	Soit 227€ par mois	

Ainsi, maintenant qu'il est établi que la dette ne s'est pas éteinte au décès de Monsieur X comme pouvaient le motiver les héritiers de ce dernier. Il arrive cependant que d'autres conditions de forme et de fond soient à prendre en compte à peine d'extinction de la dette : C'est le cas lorsque les héritiers décident finalement d'accepter la succession à concurrence de l'actif net.

## **B - Les conséquences de l'acceptation à concurrence de l'actif**

Les héritiers de Monsieur X composés du conjoint survivant et de ses trois enfants, ont décidé de ne pas accepter la succession purement et simplement, mais de faire valoir leur droit dans la succession à concurrence de l'actif net pour trois successeurs et d'un renoncement pour l'un d'entre eux.

Ce choix s'inscrit dans ce qui est appelé l'option successorale des héritiers prévue à l'**article 768 du Code Civil**. Concernant la renonciation à succession, l'**article 804 du Code Civil** prévoit qu'elle ne se présume pas. De ce fait, la renonciation doit faire l'objet d'une renonciation adressée/déposée, par la personne elle-même ou le notaire en charge de la succession, au tribunal dans le ressort duquel cette dernière a été ouverte.

En l'espèce, la renonciation de Mademoiselle X, fille de Monsieur X, a été reçue par le Tribunal Judiciaire en date du 1er avril 2021. Ses enfants ont également renoncé à la succession de leur grand-père au tribunal en date du 23 mars 2021.

Or, l'**article 804 du Code Civil** prévoit que les héritiers qui renoncent à la succession ne peuvent pas être tenus du paiement des dettes et charges de la succession.

Donc, Mademoiselle X et ses enfants, ne seront redevables de rien du tout dans la succession de Monsieur X. Au contraire, les autres héritiers ont décidé d'opter pour une autre option : l'acceptation à concurrence de l'actif net.

Les **articles 768 et 787 du Code Civil** conditionnent cette action, celle-ci n'étant ouverte qu'aux héritiers ayant une vocation universelle ou à titre universel dans la succession du défunt.

En l'espèce, il a été rapporté au dossier qu'un testament avait été laissé par Monsieur X aux termes duquel sont :

- Légataire de l'usufruit de l'universalité des biens
- Légataires pour la quotité disponible, ses deux fils, à part égale

Donc, cette condition est remplie. Cependant, d'autres conditions de forme sont à respecter.

L'**article 788 du Code Civil** prévoit que la déclaration d'acceptation à concurrence de l'actif net doit être faite au greffe du tribunal judiciaire comportant l'élection d'un domicile unique, au choix soit le domicile de l'un des héritiers, ou du notaire chargé du règlement de la succession.

En l'espèce, les héritiers ont justifié de la déclaration au tribunal de l'acceptation à concurrence de l'actif net. (*Annexe 2*)

Donc, cette formalité n'est pas discutée. Cependant, d'autres formalités sont à respecter.

Les **articles 789 et 790** prévoient qu'un inventaire de la succession doit être fait, reprenant les éléments de passif et d'actif. L'inventaire étant par la suite enregistré et faisant l'objet d'une publicité nationale par le Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales.

En l'espèce, cette formalité a bien été respectée, avec un inventaire en date du 1er février 2021 et un dépôt au greffe du tribunal.

Donc, cette condition ne pose pas de soucis. Cependant, ce sont les effets de ces déclarations qui vont mettre à mal l'exécution des jugements antérieurs relatifs à l'indemnité d'occupation.

L'**article 792 du Code Civil** prévoit que les créanciers de la succession doivent déclarer leurs créances en notifiant leur titre au domicile élu de la succession dans les quinze mois suivant publicité.

En l'espèce, l'indivision est titulaire d'une créance envers la succession au titre de l'indemnité d'occupation.

Or, le domicile élu au niveau du BODACC a été le domicile de Madame X. Cependant il y eu rectification de l'adresse pour que le domicile élu des héritiers et de la succession soit mis à l'adresse du notaire en charge du règlement de la succession, la publicité ayant été faite en date du 28 mai 2021. ( *Annexe 3* )

Donc, en principe, l'indivision par l'intermédiaire du notaire ou d'un indivisaire doit déclarer sa créance à l'adresse du notaire. Cependant, au moment du dépôt, un titre exécutoire avait déjà été signifié. La question est de savoir s'il fait foi et s'il est possible d'outrepasser cette obligation.

Un **arrêt en date du 31 mars 2016 rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation** a précisé que la signification d'une condamnation fait au notaire en charge de la succession avant l'acceptation à concurrence de l'actif net n'ayant pas été régulièrement portée à la connaissance de l'ensemble des créanciers n'est pas opposable à la succession. En ce sens, un **autre arrêt en date du 22 mars 2017<sup>14</sup> par la même juridiction**.

En l'espèce, le jugement est devenu exécutoire le 14 novembre 2020 c'est-à-dire avant que l'option successorale soit intervenue, et avant toute publicité de l'option.

---

<sup>14</sup> Cass. 1ère civ., 22 mars 2017, n°15-23.545, Bull. 2017, I; n°70

Donc, ce titre exécutoire ne vaut pas déclaration de créance. Cependant une lettre recommandée a bien été envoyée par le notaire en charge de la succession de Monsieur Y et donc de l'indivision litigieuse.

Or, la lettre recommandée avec accusé de réception a été envoyée en date du 13 septembre 2021 à la première adresse élue comme domicile, soit l'adresse de Madame X.

Donc, en principe, la déclaration n'a pas été faite au bon domicile. Voyons si la jurisprudence est tolérante à ce sujet.

La jurisprudence est constante en la matière, puisqu'elle n'a de cesse de casser des arrêts qui prononceraient la validité des déclarations lorsqu'elles sont faites au domicile des héritiers, même lorsque les héritiers avaient connaissance de la créance. En ce sens, un **arrêt en date du 16 janvier 2019 rendu par la Cour de Cassation**.

En l'espèce, les héritiers avaient connaissance de la créance et Madame X avait bien reçu la déclaration de créance à son domicile.

Donc, la créance n'a pas été déclarée à la bonne adresse. Cependant, le notaire a également envoyé un e-mail au notaire avec la déclaration de créance. Voyons si cet email vaut déclaration de créance.

L'**article 792 du Code Civil** ne fait pas mention d'un formalisme particulier. De ce fait, la question de l'envoi d'un mail directement au notaire se pose.

Or, l'**article 1366 du Code Civil** prévoit que l'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, à condition que la personne dont il émane puisse être identifiée et qu'il soit établi et conservé dans des conditions à garantir son intégrité.

En l'espèce, l'e-mail émane du notaire en charge de la succession de Monsieur Y.

D'ailleurs, l'existence de cet e-mail n'est pas discutée, puisque les héritiers de Monsieur X et le notaire en charge de sa succession en ont fait état dans les divers échanges relatés au dossier, et dans un document de clôture de succession.

Donc, en principe, la déclaration a bien été faite au domicile du notaire en charge de la succession de Monsieur X. Mais même si l'existence du mail n'est pas discutée, la validité de la déclaration par e-mail l'est.

Les consorts X arguent que l'**article 1347 du Code de Procédure Civile** demande à ce que la déclaration de créance soit faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Or, cet article trouve à s'appliquer concernant la déclaration de créance des successions vacantes.<sup>15</sup>

Donc, cet article n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce. Cependant, la validité de la déclaration étant discutée, voyons quelles sont les conséquences qu'encourt cette déclaration si elle est déclarée irrecevable.

---

<sup>15</sup> Code de Procédure Civile, Livre III, Titre III, Chapitre II, section IV, sous-section I : Les successions vacantes, §2 : La mission du curateur.

**L'article 792 alinéa 2 du Code Civil** prévoit que, faute de déclaration dans un délai de quinze mois à compter de la publicité, les créances n'étant pas assorties de sûretés sur les biens de succession sont éteintes.

En l'espèce, la déclaration par lettre recommandée avec accusé de réception n'a pas été faite au bon domicile, mais l'email a été fait directement auprès du notaire sur son adresse e-mail de notaire en date du 21 septembre 2021, soit 4 mois après la publication au BODACC.

Donc, si la validité de l'email n'est pas retenue, et que le délai des quinze mois est passé, la créance est éteinte.

Cependant dans le cas où elle serait retenue, alors il devrait être possible de retenir l'indemnité. Cependant un acte de clôture de succession a été fait par le notaire en charge de la succession de Monsieur X.

L'acte de clôture permet d'arrêter les comptes de succession et de régler la succession dans son ensemble.

En l'espèce, la clôture de la succession de Monsieur X a été actée en date du 22 novembre 2023 sans déclarer au passif de succession l'indemnité, mais en fin de document il est bien fait état de cet envoi par lettre recommandée avec accusé de réception et de cet e-mail.

Donc, en principe, les comptes ayant été faits et aucune opposition n'ayant été soulevée par les parties adverses, il n'appartient pas au tribunal de demander la nullité de l'acte, ou de prononcer son irrégularité en l'absence de demande en ce sens.

Maintenant que nous avons étudié toutes les questions relatives à l'existence de l'indemnité, le montant de celle-ci et les difficultés procédurales et de fond concernant l'acceptation à concurrence de l'actif net, il convient de nous pencher sur le prononcé du jugement.

Mais avant cela, un autre problème annexe est intervenu et il semble opportun de le traiter, même si ça ne fera pas l'objet d'une observation durant la décision. Le bien indivis après décision du tribunal a été mis en licitation, cependant aucun acte translatif de propriété n'est intervenu entre le décès de Monsieur Y et la vente. Voyons ce qu'il en est.

## **PARTIE IV - PROBLÈME ANNEXE : LES CONSÉQUENCES D'UNE VENTE PAR LICITATION AVEC DÉFAUT D'UNE AIP**

Le bien en indivision litigieux a été mis en licitation après jugement du tribunal judiciaire compétent. Un tiers a effectivement acquis le bien, mais Madame X a exercé un droit de substitution, dont nous parlerons ( A ). Cependant pour que la vente soit effectivement complète, légale et opposable à tous, cela suppose que les « vendeurs » soient effectivement propriétaires du bien ; à défaut, cela va avoir des conséquences ( B ).

### **A - Licitation d'un bien en indivision et faculté de substitution**

La vente d'un bien est subordonnée à la réalisation de certaines formalités.

L'**article 1582 du Code Civil** prévoit que la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Dans ce cas, c'est la volonté du propriétaire qui est généralement prise en compte. D'autre part, **l'article 1128 du Code Civil** prévoit que le consentement soit libre et éclairé, et exempt de vice.

Or, il arrive que le tribunal prononce que la vente d'un bien indivis s'opère par licitation lorsque le bien appartient à plusieurs personnes, et ne peut être partagé commodément et sans perte, comme le prévoit l'article 1686 du Code Civil.

En l'espèce, le bien litigieux est un bien appartenant à plusieurs personnes, et qui ne peut être partagé commodément.

Donc, la vente par licitation peut être prononcée. Mais par principe, elle n'est pas d'office judiciaire, voyons quelles sont les règles encadrant cette dernière.

**L'article 840 du Code Civil** prévoit que le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable, ou lorsqu'il existe des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer.

En l'espèce, il est admis et connu que les co-indivisaires n'arrivent pas à trouver un consensus à l'amiable ; il a d'ailleurs été établi qu'une médiation n'est pas arrivée à les mettre d'accord. Ces désaccords surviennent dans un contexte de multiplication des contentieux par Monsieur X qui a d'abord voulu recevoir une créance à salaire différé en 1989, ensuite une attribution préférentielle du bien, ensuite un bail à long terme. Toutes ces demandes ont été déboutées par les juges du fond au fil des années, et il est relevé que Monsieur X a une « attitude dilatoire » et que la procédure s'inscrit dans une « volonté d'acharnement procédural ».<sup>16</sup>

Donc, il ne fait aucun doute que le partage ne peut intervenir de manière amiable et que le partage en justice est la seule issue possible. Mais également, une autre condition est demandée.

**L'article 1377 du Code de Procédure Civile** prévoit que la licitation n'est possible que lorsque les biens ne peuvent être facilement partagés ou attribués. Ainsi l'absence d'accord entre les co-indivisaires ne suffit pas comme le rappelle un **arrêt en date du 5 février 2025<sup>17</sup> rendu par la Cour de Cassation**.

En l'espèce, il s'agit d'un lot de parcelles et d'habitations.

Donc, le partage en nature semble parfaitement impossible, d'autant plus qu'il existe des désaccords entre les co-indivisaires. Dès lors, la vente par licitation du bien est parfaitement justifiée, mais pour que la vente puisse se faire, il faut respecter des conditions.

---

<sup>16</sup> Jugement du TJ de Guéret en date du 29 janvier 2008

<sup>17</sup> Cass. civ 1ère du 5 février 2025, n°21-15.932

La demande en licitation ne peut intervenir qu'à l'occasion d'une instance en partage judiciaire. En ce sens, un **arrêt en date du 15 juin 2017 rendu par la première chambre civile de la Cour de Cassation.**

En l'espèce, la demande en licitation intervient après demande de l'une des parties durant l'instance en partage.

Donc, cette condition ne pose pas de soucis. Maintenant que la licitation a été déterminée comme ayant été faite en bonne et due forme, il convient de voir quels actes préalables à la licitation doivent avoir été établis afin que la vente aux enchères puisse avoir un plein effet.

## **B - Les obligations légales de formalisation du transfert de propriété et la sanction en cas de non-respect**

Un jugement ordonnant la vente du bien aux enchères par adjudication est mis en place durant la procédure. L'adjudication au profit d'un tiers est faite en date du 20 mai 2021. Cependant, un héritier a mis en jeu son droit de substitution. Après cette substitution, il s'est avéré que le transfert de propriété ne pouvait s'opérer pour défaut de capacité. Voyons ce qu'il en est de ces questions.

L'adjudication est une modalité de vente notamment celle de la vente au plus offrant.

En l'espèce, la mise à prix était fixée à 34 000€. Un tiers, Monsieur A, a fait l'offre la plus haute soit 34 500€.

Donc, en principe, il devrait être considéré comme acquéreur à la vente. Cependant des règles spécifiques s'appliquent lorsqu'il y a licitation au titre d'un bien indivis.

L'**article 815-15 du Code Civil** précise que lorsqu'il y a lieu à adjudication de tout ou partie des droits d'un ou plusieurs indivisaires, ces derniers peuvent se substituer à l'acquéreur.

En l'espèce, la vente par adjudication porte bien sur les droits des indivisaires sur un bien indivis.

Donc, en principe, ils peuvent se substituer à l'acquéreur. Cependant cette substitution doit être faite dans un certain délai.

L'article précité, in fine, précise que la demande de substitution doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe ou auprès du notaire.

En l'espèce, l'adjudication a été faite en date du 18 juin 2021 à Monsieur A, et un procès-verbal de substitution a été établi par le tribunal judiciaire de GUERET le jour même par Madame X en qualité d'ayant droit de Monsieur X.

Donc, Madame X est devenue acquéreur à la place de Monsieur A. Mais voyons à quel moment le transfert de propriété se fait suivant une vente.

L'**article 1583** précise que la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

En l'espèce, il est convenu des prix et de la chose objet de la vente.

Donc, Madame X a la qualité de propriétaire, et cela jusqu'à preuve du contraire. Cependant dans notre cas ce n'est pas réellement la qualité de Madame X qui est remise en cause, mais celle des propriétaires.

En effet, au moment de publier l'acte translatif de propriété au niveau de l'administration, une notification de rejet a été transmise aux motifs qu'il existe un « Défaut de publication du titre, discordance entre les énonciations de l'acte et du titre » ( *Annexe 4* ). Ce refus s'explique par l'**article 34 §4 du décret du 14 octobre 1955 relatif à la publicité foncière.**

Le défaut de publication et de discordance entre énonciations de l'acte et des titre, se justifie après **lecture à contrario de l'article 32 §1 et de l'article 34** : Soit lorsque l'attestation de transmission par décès constatant le droit du disposant ou dernier titulaire fait défaut.

En l'espèce, les disposants supposés étant les héritiers de Monsieur Y.

Donc, il semblerait que les disposants ne soient pas réellement les propriétaires des droits. Cette situation peut arriver lorsque les attestations immobilières de propriété ne sont pas faites après la mort du défunt.

Or, l'**article 29 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière** prévoit que toute transmission par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation immobilière faite sous la forme authentique.

En l'espèce, aucune attestation immobilière ne semble avoir été faite entre le décès de Monsieur Y et la vente.

Donc, les héritiers ne sont, en principe, pas les propriétaires des droits sur le bien indivis. Cette précision est importante dans la mesure où elle peut justifier l'application de textes répressifs, notamment en matière d'escroquerie : comme le suggère la démarche engagée par Madame X.

Le Procureur de la République a reconnu que l'infraction était caractérisée. Mais un classement sans suite a été décidé, estimant qu'une suite administrative semble plus opportune. Si les motivations précises de cette décision ne sont pas connues, il apparaît intéressant de tenter de reconstituer le raisonnement derrière cette décision.

L'**article 313-1 du Code Pénal** prévoit que l'escroquerie est le fait par l'emploi de manoeuvres frauduleuses de tromper une personne physique et de la déterminer ainsi à son préjudice à remettre des fonds, des valeurs ou un bien quelconque, à fournir un service ou à consentir un acte opérant obligation ou décharge. Cette infraction suppose la réunion de deux éléments constitutifs :

- Un élément matériel c'est-à-dire la remise d'un bien
- Un élément intentionnel c'est-à-dire la volonté délibérée de tromper la victime

En l'espèce, l'élément matériel est la remise de la somme d'argent par Madame X à l'étude du notaire en charge de la succession de Monsieur Y. Concernant l'élément intentionnel, il semble pouvoir être retenu au regard de plusieurs indices concordants, notamment au vu de la qualité professionnelle des personnes impliquées dans la rédaction des actes et du contexte successoral. Il apparaît difficile de concevoir que les notaires successifs en charge des dossiers de succession de Monsieur Y et des héritiers pré-décédés, aient pu ignorer l'absence de publication d'attestation immobilière.

Donc, les éléments matériels et intentionnels semblent réunis, ce qui permet de considérer la qualification d'escroquerie juridiquement fondée.

Cette analyse ne constituait pas, à proprement parler, un développement central de mon mémoire, mais n'en demeure pas moins significative. En effet, la complexité et la longueur de la procédure successorale permettent de comprendre la raison pour laquelle l'infraction d'escroquerie a été retenue. Maintenant que l'ensemble des aspects juridiques ont été analysés, il semble opportun de conclure avec le prononcé d'un jugement.

## **CONCLUSION :**

Au terme de ce développement il semble opportun de conclure ce dossier en vous présentant un dispositif de jugement rédigé par mes soins, et cela en toute souveraineté, lequel vient conclure, pour nous, une procédure particulièrement complexe.

Il est à préciser que deux projets de liquidation de succession de Monsieur Y ont été établis par Maître BIENVU dont l'un prévoyant l'indemnité d'occupation à charge pour les consorts X de la régler, et l'autre sans.

### **EXPOSÉ DU LITIGE :**

Que les consorts X font valoir que :

- Maître BIENVU n'a pas été diligent dans la déclaration de l'indemnité d'occupation au domicile élu comme prévus aux articles 792 du Code Civil ;

Et ils demandent par conséquent au tribunal :

- De constater que l'indemnité d'occupation due au titre de l'occupation privative de feu Monsieur X est éteinte ;
- De retenir l'application de second projet de liquidation faisait état de l'extinction de la dette ;

Que Monsieur D jr, Monsieur L et Mademoiselle L font valoir que :

- L'indemnité d'occupation est due au titre de différent jugement antérieur et que la déclaration prévu par l'article 792 du Code Civil existe, au vue de l'envoi par voie électronique qui a été constaté dans l'acte de clôture de la succession de feu Monsieur X et est, par conséquent, opposable ;

Et ils demandent par conséquent au tribunal :

- De constater que la déclaration de créance faite par Maître BIENVU est bien valable et opposable ;
- De constater, en conséquence, que l'indemnité d'occupation est due par les héritiers de feu Monsieur X ;

## **SUR CE LE TRIBUNAL**

### 1) Sur la recevabilité de la créance :

Attendu qu'il résulte des pièces produites que la succession de feu Monsieur X a été acceptée à concurrence de l'actif net. Que conformément aux dispositions de l'article 792 du Code Civil, les créanciers successoraux disposent d'un délai pour déclarer leur créance au domicile élu.

Qu'en l'espèce, il est admis qu'il n'existe aucune opposition engagée en contestation de la clôture de la succession de feu Monsieur X. Qu'en conséquence, la clôture de la succession a acquis un caractère définitif

### 2) Sur le bien-fondé des prétentions :

Attendu que les demandeurs soutiennent que la déclaration de créance afférente à l'indemnité d'occupation n'a pas été valablement réalisée, et que cette omission entraîne de plein droit l'extinction de ladite créance. Que les défendeurs invoquent l'existence de décisions antérieures reconnaissant le principe de cette indemnité, ainsi qu'une déclaration effectuée par voie de notification au mauvais domicile mais également par voie électronique au domicile de Maître BIENVU ;

Que, cependant, en l'absence de texte concernant les conditions de forme il appartient au tribunal d'apprécier la validité formelle et procédurale de la déclaration dans le cadre de l'article 792 du Code Civil. Qu'en l'absence d'éléments démontrant la régularité et l'opposabilité de cette déclaration, et compte tenu de la clôture régulière de la procédure successorale, il y a lieu de faire droit à la demande des consorts X ;

### 3) Sur les conséquences juridiques :

Attendu que l'indemnité d'occupation, bien qu'existant en principe, ne peut plus être exigée dans le cadre d'une succession clôturée sans opposition. Il en résulte que la créance doit être considérée comme éteinte ;

En conséquence, le second projet liquidatif, ne tenant pas compte de ladite indemnité, doit être retenu comme base de répartition des droits successoraux ;

### **PAR CES MOTIFS**

**CONSTATE** que la succession du redevable a été clôturée et qu'aucune opposition n'a été formée ;

**RAPPELLE**, qu'à défaut d'avoir fourni des justificatifs, les créanciers successoraux n'ont pas exercé leurs droits dans le cadre de la procédure d'acceptation à concurrence de l'actif net ;

**DIT** en conséquence que la dette afférente à l'indemnité d'occupation doit être considérée comme éteinte ;

**DIT** que le projet liquidatif n°2, excluant ladite indemnité, fera référence pour la répartition de l'actif successoral ;

**FAIT DROIT** à la demande des consorts X en reconnaissance de cette extinction ;

## ANNEXE 1 :

### 1. Division de la succession en deux moitiés :

- $\frac{1}{2}$  ligne maternelle → à répartir entre : 1 utérin (D) + 3 germains
- $\frac{1}{2}$  ligne paternelle → à répartir uniquement entre les 3 germains

### 2. Partage de la ligne maternelle ( $\frac{1}{2}$ ) :

- $\frac{1}{4}$  pour M. D (utérin) =  $\frac{1}{4} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{8} = \frac{18}{144}$
- $\frac{3}{4}$  pour les 3 germains :  $\frac{3}{4} \times \frac{1}{2} = (\frac{3}{8})/3 = \frac{1}{8} = \frac{18}{144}$  chacun

### 3. Partage de la ligne paternelle ( $\frac{1}{2}$ ) :

- Seuls les germains héritent → ils se partagent intégralement cette moitié.
- $\frac{1}{2} \div 3 = \frac{1}{6}$  chacun =  $\frac{24}{144}$  chacun

### Total pour chaque héritier :

- M. D (utérin) :
  - $\frac{18}{144}$  (ligne maternelle) + 0 ligne paternelle = Total =  $\frac{18}{144}$
- Messieurs X et L, Madame P (germains) :
  - $\frac{18}{144}$  (part dans les  $\frac{3}{4}$  de la ligne maternelle)
  - $\frac{24}{144}$  (part dans la moitié paternelle)

→ Total =  $\frac{42}{144}$  chacun

### Total général :

- $18 + (3 \times 42) = 18 + 126 = \frac{144}{144}$  144 est utilisé ici car c'est un multiple commun des parts attribuées à chaque héritier.

**ANNEXE 2 :**

TRIBUNAL JUDICIAIRE de [REDACTED]

**ACCEPTATION A CONCURRENCE DE L'ACTIF NET**

N° RG :  
N° de succession

Au Greffe du Tribunal judiciaire de GUERET, nous  
greffier, certifie avoir reçu le [REDACTED] par lettre recommandée de :

[REDACTED]  
né le [REDACTED]  
Demeurant [REDACTED]  
Faisant élection de domicile chez :  
Me [REDACTED]

Une acceptation à concurrence de l'actif net de la succession de :

**Monsieur [REDACTED]**  
né le [REDACTED] à [REDACTED]

De son vivant demeurant [REDACTED]

Le déclarant a pris connaissance :

- de l'obligation de publicité prévue à l'alinéa 3 de l'article 1335 du Code de Procédure Civile,
- de son obligation d'avancer les frais de publicité conformément aux dispositions de l'article 1338 du CPC et que le greffe ne procédera aux opérations de publicité qu'une fois les frais encaissés par la Régie de la juridiction.

Fait au tribunal judiciaire de GUERET  
le [REDACTED]



**ANNEXE 3 :**

---

**BODACC**  
**BULLETIN OFFICIEL DES**  
**ANNONCES CIVILES ET COMMERCIALES**  
**ANNEXÉ AU JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**



**PREMIÈRE  
MINISTRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction de l'information  
légale et administrative

DIRECTION DE L'INFORMATION LÉGALE ET ADMINISTRATIVE  
26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15  
[www.dila.premier-ministre.gouv.fr](http://www.dila.premier-ministre.gouv.fr)  
[www.journal-officiel.gouv.fr](http://www.journal-officiel.gouv.fr)

---

**AVIS RELATIFS AUX SUCCESSIONS**

Succession Numéro : /  
Identité du défunt

45 - Creuse

Tribunal judiciaire de Guéret

---

22 mars 2021

**Avis de déclaration d'acceptation d'une succession à concurrence de l'actif net**

---

28 mai 2021

**Rectificatif - Avis de déclaration d'acceptation d'une succession à concurrence de l'actif net**

L'avis de déclaration d'acceptation d'une succession à concurrence de l'actif net diffusé le 22 mars 2021 est annulé et remplacé par le suivant :

---

09 mai 2023

**Avis de dépôt de compte définitif d'une succession à concurrence de l'actif net**

## ANNEXE 4 :



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### NOTIFICATION DE CAUSE DE REJET

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
CONSERVATION DES HYPOTHEQUES

Maître,

Vous avez déposé aux fins de publication (ou d'inscription) le  
document suivant:

JUGEMENT ORDONNANT LA VENTE

La vérification effectuée après l'acceptation du dépôt, m'a conduit à constater l'irrégularité (ou les irrégularités) suivante(s) :

JUGEMENT ORDONNANT LA VENTE

- Rejet pour refus non opposé - Désignation des parties.  
Art. 74 §3 - D. 14/10/55.
- Défaut de publication du titre, discordance entre les énonciations de l'acte et du titre.  
Art. 34 § 3 D. 14/10/55.

Avant l'expiration d'un délai d'un mois, à compter de la présente notification, il vous appartient de régulariser le document. A défaut, la formalité serait définitivement rejetée.

Aux termes de l'article 34 §3 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, le point de départ du délai qui vous est imparti pour répondre à la présente demande est fixé au jour de la notification.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

Page : 1/2

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE  
ET DES FINANCES

## **BIBLIOGRAPHIE :**

### **Ouvrages et répertoires :**

- Mémento Patrimoine, n° 23125
- Frédérique Eudier, « Jugement », Répertoire de procédure civile, Dalloz.
- Christophe Albiges, « Indivision : régime conventionnel », Répertoire de droit civil, Dalloz.
- Christophe Lachat, Indemnité d'occupation et indivision : le prix du temps qui passe, article publié par un notaire
- Annie Chamoulaud-Trapiers, Cours de Master 2 sur l'indivision successorale, Université de Limoges

### **Articles et chroniques :**

- Annie Chamoulaud-Trapiers, « Caractérisation de la jouissance privative du bien indivis », Chronique de jurisprudence "Indivision", Défrénois, n° 1, janvier 2024, réf. DEF217u5, pp. 41-42.

### **Textes législatifs :**

- Code civil
- Code de procédure civile
- Code des procédures civiles d'exécution

<b>REMERCIEMENTS :</b>	<b>3</b>
<b>SOMMAIRE :</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCTION :</b>	<b>6</b>
<b>PARTIE I - UNE INDIVISION NÉE À LA SUITE DU DÉCÈS D'UN BÉNÉFICIAIRE DE DONATION-PARTAGE</b>	<b>9</b>
<b>A - Une dévolution légale simple ; prémices d'un enchevêtrement juridique</b>	<b>9</b>
<b>B - La formation et l'évolution d'une indivision successorale pérenne</b>	<b>12</b>
<b>PARTIE II - L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION : PROBLEMATIQUE CENTRALE</b>	<b>18</b>
<b>A - Le principe de l'indemnité d'occupation :</b>	<b>18</b>
<b>B - Le montant de l'indemnité d'occupation :</b>	<b>23</b>
<b>PARTIE III - LE DÉCÈS DU DÉBITEUR ET LES CONSÉQUENCES DE L'ACCEPTATION À CONCURRENCE DE L'ACTIF NET</b>	<b>27</b>
<b>A - Les conséquences du décès d'un débiteur d'indemnité d'occupation</b>	<b>27</b>
<b>B - Les conséquences de l'acceptation à concurrence de l'actif</b>	<b>31</b>
<b>PARTIE IV - PROBLÈME ANNEXE : LES CONSÉQUENCES D'UNE VENTE PAR LICITATION AVEC DÉFAUT D'UNE AIP</b>	<b>38</b>
<b>A - Licitations d'un bien en indivision et faculté de substitution</b>	<b>38</b>
<b>B - Les obligations légales de formalisation du transfert de propriété et la sanction en cas de non-respect</b>	<b>41</b>
<b>CONCLUSION :</b>	<b>45</b>
<b>ANNEXE 1 :</b>	<b>48</b>
<b>ANNEXE 2 :</b>	<b>49</b>
<b>ANNEXE 3 :</b>	<b>50</b>
<b>ANNEXE 4 :</b>	<b>51</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE :</b>	<b>52</b>