



## Indivision avec indivisaire majeur sous tutelle

-----  
Par Utilisateur

Bonjour à tout le monde et joyeux samedi,

Suite au décès de notre dernier parent il y a un un peu plus de 2 ans, nous sommes en indivision (5 héritiers) sur un bien immobilier (une maison à usage d'habitation) en Alsace.

Le point particulier du dossier est que parmi les héritiers, il y en a un sous tutelle.

Voici la configuration avec les parts respectives de chacun sur ledit bien :

Fils 1 -> 1/5

Fils 2 -> 1/5

Fils 3 (moi) -> 1/5

Fille (sous la tutelle de Fils 2) -> 1/5

Fils 4 -> 1/5

Tous les héritiers sont majeurs.

Le bien en indivision est le bien qu'occupait Fille (actuellement sous la tutelle de Fils 2) avec les parents lorsque lesdits parents étaient encore vivants (le père en était le tuteur).

Fille occupait le bien au moment du décès des parents (elle occupe ce bien depuis environ 30 ans).

Suite au décès, Fils 2 et Fils 4 se sont mis d'accord pour que Fils 4 vienne occuper le bien indivis sans prévenir Fils 1 et Fils 3 (moi), dans le but je cite de "de vivre avec Fille et de s'en occuper".

Point important : Fils 2 a bénéficié en 2006 d'une donation hors part successorale d'un bien immobilier (appartement) que détenaient les parents.

Après calculs du notaire, il se trouve que Fils 2 est redevable d'une soulte de 40 000 euros à l'indivision du fait de cette donation.

Fils 1 et Fils 3 (moi) voulons vendre le bien indivis.

Fils 2 et Fils 4 ne sont pas d'accord.

Plusieurs tentatives amiables ont été entreprises (3 lettres amiables), tentatives qui sont restées infructueuses, car sans réponses.

Nous ne savons même pas si le Juge des Contentieux et de la Protection (en qualité de Juge des Tutelles) a été mis au courant de nos tentatives amiables par Fils 2.

Nous allons donc incessamment sous peu constituer avocat et assigner Fils 2, Fille et Fils 5 en partage au tribunal (les indemnités d'occupation ont bien évidemment été demandées).

Ceci pose le cadre actuel.

Voici enfin ma question juridique.

Elle concerne le FOND de l'affaire, pas la forme, ni la procédure à proprement parler.

Que peut décider le juge du fond quant à la licitation-partage dans ce cas très précis ?

(Quelles sont toutes les décisions possibles qu'il peut prendre (sur quels fondements juridiques ?) et celles qu'il ne peut pas (sur quels fondements juridiques ?) ?

Car si le bien en indivision est vendu, Fille n'a plus de logement.

Est-ce qu'il peut forcer l'indivision, est-ce qu'il peut placer Fille en centre ou encore autre chose ?

Si possible citer les articles du Code Civil et du Code de Procédure Civile pour étayer vos propos.

La question sous-jacente est : Est-ce que la présence d'une héritière majeur sous tutelle qui a occupé le bien depuis 30 ans, y compris au moment du décès des parents peut entraver la procédure de licitation-partage et in-fine la liquidation des successions ?

Aucun testament n'a été rédigé, il n'y a aucun usufruitier et tous les héritiers sont majeurs.

J'ai regardé de fond en comble les articles du Code Civil et mis à part l'article 820 du Code Civil, qui prévoit un sursis de 2 ans si la vente immédiate porte préjudice à l'indivision, rien ne semble pouvoir maintenir plus longtemps l'indivision.

Les dispositions des articles 821, 821-1 et 822 du Code Civil ne semblent pas s'appliquer car :

- il ne s'agit pas d'une indivision sur une société (ce qui élimine l'article 821 du Code Civil)

-il n'y a pas de descendant mineur et il n'y a plus de conjoint survivant (ce qui élimine les articles 821-1 et 822 du Code Civil).

Cependant, je ne sais pas s'il existe des dispositions particulières concernant le droit des personnes sous tutelles dans le cadre de l'indivision, ce qui explique mon interrogation et l'écriture de ce message sur le forum.

Merci beaucoup à toutes les personnes qui prendront le temps de lire ce long texte et d'y répondre.

Cordialement

Utilisateur

PS : Y a-t-il déjà des arrêts rendus par des Cours pour ce cas très particulier de l'indivision et de la licitation-partage qui font actuellement jurisprudence (si oui, lesquels sont-ils et quels ont été les jugements rendus) ?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Votre s?ur occupant le bien lors du décès de vos parents, son tuteur peut demander que le bien lui soit préférentiellement attribué, moyennant le versement d'une soulte aux autres indivisaires.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000030254060]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000030254060[/url]

Le juge qui sera saisi dans le cadre du partage judiciaire n'aura aucun pouvoir concernant le changement de résidence de votre s?ur. Cela relève du tuteur et du juge des tutelles, qui sont tenus autant que possible, de respecter les choix de votre s?ur.

Le juge chargé du partage peut décider de maintenir l'indivision au maximum cinq ans à la demande du tuteur de votre s?ur, le temps de prévoir une solution pour son logement ou pour réunir des fonds pour verser la soulte.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006433366]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000006433366[/url]

Sinon, ce sera un partage judiciaire classique : les biens qui seront aisément partageables en lots de valeur égale seront attribués par tirage au sort, les autres seront vendus aux enchères publiques avec une mise à prix décidée par le juge. Souvent le bien part à bas prix. La procédure est détaillée ici :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070716/LEGISCTA000006165251/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070716/LEGISCTA000006165251/[/url]

La tutelle n'ouvre aucun droit particulier concernant l'indivision, mais le fait de vivre dans le logement au moment du décès de vos parents oui.

-----  
Par Utilisateur

Bonjour, et merci pour votre réponse rapide !

J'ai bien compris votre réponse, dans laquelle vous faites allusion à l'article 822, qui s'énonce comme suit :

"Article 822

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 3 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 4 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Si le défunt laisse un ou plusieurs descendants mineurs, le maintien de l'indivision peut être demandé soit par le conjoint survivant, soit par tout héritier, soit par le représentant légal des mineurs.

A défaut de descendants mineurs, le maintien de l'indivision ne peut être demandé que par le conjoint survivant et à la condition qu'il ait été, avant le décès, ou soit devenu du fait du décès, copropriétaire de l'entreprise ou des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

S'il s'agit d'un local d'habitation, le conjoint doit avoir résidé dans les lieux à l'époque du décès."

Or, il n'y a pas de descendant mineur et il n'y a plus de conjoint survivant (les 2 parents sont décédés) ce qui semble empêcher les dispositions de cet article de s'appliquer dans ce cas. Est-ce que j'interprète mal cet article ? Car je vois mal comment il pourrait s'appliquer dans ce cas.

Merci

-----  
Par Rambotte

Bonjour

Remarque pour Isadore, le premier lien inclut les 2 paragraphes au dessus (formatage des balises).

Il semble que ce bien constitue l'essentiel du patrimoine à partager. On voit donc mal une composition de lots avec attribution et tirage au sort des lots.

A moins que ce soit une très vaste demeure dans laquelle il sera possible de faire 5 appartements, de manière économiquement rentable.

On imagine que le juge ne pourra qu'ordonner la licitation du bien.

N'oubliez pas de demander l'indemnité de réduction dans la masse à partager (à ce stade, ce n'est pas encore une soulte). Un soulte est une somme due par un indivisaire à un autre indivisaire, une fois la solution de partage déterminée.

-----  
Par CLipper

Bonjour Utilisateur,

Pour la donation Hors part à F2, je n'emploierai pas le terme "soulte"... Elle dépassait la quotité dispo de la succession du donateur ?

Pour l'action en partage judiciaire:

Vous parlez de tentatives de partage amiable et de vente du bien en indivision.

y a-t-il déjà un semblant d'accord sur la valeur vénale du bien ? Les propositions de F1 et F3 sont-elles chiffrées ?

ou est-ce seulement des demandes d'accord pour mettre en vente le bien ?

( un partage judiciaire est une procédure assez longue qui n'aboutit pas obligatoirement à une licitation-partage. On a vu ici récemment un cas de partage judiciaire qui traîne depuis plus de 8 ans je crois, épuisant 2 notaires et un juge qui n'a toujours pas statué...)

Étant donné la situation ( 3/5 indivisaires occupant le bien à titre privatif\*), je ne pense pas que le juge décidera la vente du bien.

il peut s'appuyer sur le 824 code civil pour obliger les 3 co-indivisaires voulant demeurer dans l'indivision à racheter la part des 2 autres voulant en sortir.

\*même sans parler d'indivisaire sous tutelle dont c'est le logement depuis plus de 30 ans.

-----  
Par Isadore

Merci Rambotte, je suis sur téléphone, je n'avais pas vu ce problème de formatage.

Utilisateur, je faisais référence à l'article 831-2, dont le lien a été corrigé dans mon message :  
Le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut également demander l'attribution préférentielle :

1° De la propriété ou du droit au bail du local qui lui sert effectivement d'habitation, s'il y avait sa résidence à l'époque du décès, et du mobilier le garnissant, ainsi que du véhicule du défunt dès lors que ce véhicule lui est nécessaire pour les besoins de la vie courante

-----  
Par Rambotte

L'application du 824 implique la possibilité de payer la soulte à ceux qui veulent sortir de l'indivision.

-----  
Par Utilisateur

Merci pour vos réponses,

Concernant la masse du patrimoine : Oui, cette maison constitue l'essentiel du patrimoine à partager. Et elle n'est pas divisible en 5 appartements/logements distincts.

Concernant la donation à F2 : Oui, la valeur de l'appartement de la donation dépasse la valeur du quotité libre disponible.

(Donc il y a une indemnité de réduction à demander (environ 40 000 euros) d'après les calculs du notaire en se basant sur la valeur du bien en 2006 (pas ré-évalué depuis))

Concernant le nombre d'indivisaires occupant privativement le bien en indivision : ils sont 2/5 à l'occuper (F5 et Fille), F2 (tuteur de Fille) vit dans le logement obtenu par donation.

Concernant les propositions amiables : Ce sont des propositions chiffrées faites après 3 estimations récentes par des agences immobilières (la proposition était la mise en vente du bien pour 400 000 euros, montant qui est fondé sur les 3 estimations immobilières effectuées au printemps 2025)

-----  
Par Utilisateur

Merci à tous pour vos réponses,

Comme le souligne Rambotte, l'application de l'article 824 semble assez difficile, car il est très peu probable que F1, Fille et F5 soient dans la capacité de racheter les parts.

@Isadore, merci pour votre réponse, mais comment faire une attribution préférentielle, si la quasi-entièreté de la masse indivise consiste uniquement en cette maison ?

-----  
Par Rambotte

Bien entendu, l'attribution préférentielle est soumise à la capacité de payer les soultes, dans un contexte de bien unique non partageable.

-----  
Par Utilisateur

Merci,

Donc dans le cas de l'incapacité de payer les soultes, quelles décisions sont susceptibles d'être rendues lors du partage dans ce cas précis ?

-----  
Par Rambotte

Le juge ordonne la licitation du bien.

Ou alors une décision d'attribution est faite, et comme vous êtes créancier de la soulte, vous pouvez engager une saisie

immobilière comme tout créancier, avec vente aux enchères pour récupérer la soulte.

Mais je n'y crois pas du tout.

-----  
Par Utilisateur

Bien, dans ce cas, qu'advient-il de Fille, car il est actuellement absolument impossible d'entamer le moindre dialogue avec F2 et F5. Si le bien est vendu, est-ce que Fille sera placée dans une structure adaptée, dans un logement social etc... ?

-----  
Par Rambotte

Son tuteur se débrouillera, ce sera son affaire.

Soit vous voulez sortir de l'indivision, soit vous avez des scrupules.

D'ailleurs, rien ne vous interdit de rechercher des solutions à proposer au tuteur.

-----  
Par Utilisateur

Merci pour la clarté de vos réponses.

Nous avons déjà une solution toute trouvée que nous avons proposée au tuteur avant de perdre tout dialogue avec lui, mais ce dernier la refuse catégoriquement :

Héberger Fille chez lui (l'appartement qu'il occupe est celui reçu par donation des parents), car il est assez spacieux, dispose de 3 chambres dont 2 vides car ses enfants ont quitté le domicile il y a bien des années et de plus, il est veuf (sa femme est décédée il y a quelques années).

-----  
Par CToad

Bonjour

Vous n'avez aucun droit d'imposer cela, pas plus que lui ne peut vous imposer la même chose. Pourquoi lui et pas vous ? Il est normal qu'il ait mal pris le fait que vous trouviez cela naturel et « une solution toute trouvée ». Une autre solution « toute trouvée » serait de laisser votre sœur finir tranquillement sa vie dans cette maison qu'elle a toujours connue et donc attendre pour vendre.

Vous pouvez au mieux demander ce qui vous revient, le reste n'étant pas votre affaire même si vous pouvez suggérer. Il a le droit de ne pas vouloir cette responsabilité au quotidien et si la maison est vendue, oui votre sœur pourra être placée en foyer.

Tant que l'argent de la vente lui revenant le foyer ou l'Ehpad sera financé avec cela, ensuite son tuteur avisera.

À voir avec les spécialistes du forum pour savoir si vous pourriez être sollicité mais je n'en suis pas sûre du tout : la fratrie n'est pas soumise à l'obligation alimentaire.

-----  
Par Utilisateur

Je comprends votre remarque, @CTOAD. La raison principale de vouloir vendre ce bien est de liquider le plus tôt possible cette succession, afin de ne pas laisser ce borbier sans nom à la génération suivante. De plus il y a une animosité depuis l'enfance F1 et F3 ne supportent pas F2 et F5 et réciproquement, pour des raisons qui remontent à longtemps et qu'il n'est pas pertinent d'évoquer ici

Merci pour votre réponse néanmoins.

-----  
Par Utilisateur

@CToad, oui, je suis tout à fait d'accord avec le fait de demander ce qui me revient, mais le problème étant que la partie adverse ne dispose pas des fonds qui me reviennent justement, d'où la vente et la procédure et tout ce qui s'ensuit

-----  
Par Isadore

Bonjour,

C'est le rôle de votre frère de trouver une solution adaptée au relogement de votre sœur et qui respectera sa volonté si elle est capable de l'exprimer.

Humainement cette question peut vous préoccuper, mais juridiquement cela ne vous regarde pas. Mais elle ne sera pas mise à la rue sans solution.

Votre sœur est propriétaire indivisaire et donc légitime à occuper le bien. Elle le restera jusqu'au changement de propriétaire. En cas de vente aux enchères elle pourra donc de plein droit rester dans le bien jusqu'à l'adjudication. Et ensuite elle pourra encore y rester en tant qu'occupante sans droit ni titre jusqu'à une décision d'expulsion qui ne sera pas mise en œuvre sans relogement.

Donc même si votre frère n'est pas un tuteur très efficace votre sœur sera relogée.

Ayez conscience que vendre aux enchères un bien occupé par une personne sous tutelle donc difficile à expulser ne sera pas une bonne affaire financière. Est-ce que l'estimation de 400 000 euros tenait compte du fait que le bien était occupé ?

Si non, faites réaliser de nouvelles estimations. Ensuite réduisez ce prix de 10 à 20 %. Ca vous donnera une idée du prix auquel le bien a de bonnes chances de partir à l'issue de la vente aux enchères.

-----  
Par Utilisateur

Merci @Isadore pour la clarté de votre réponse. Fille est malheureusement en incapacité totale de s'exprimer.

Concernant la valeur du bien, il a été estimé, mais sans prendre en compte l'occupation du bien. J'ai donc pensé à faire une expertise, afin d'avoir le prix le plus juste et fiable compte tenu du contexte (occupation, majeur sous tutelle, etc...)

-----  
Par Rambotte

Je dirais que le prix avec décote de 10 ou 20% correspondrait à une vente amiable, pas au résultat d'une licitation.

Il n'est pas évident qu'en cas de licitation, le tuteur veuille continuer de laisser la personne protégée dans le bien, car son intérêt est aussi que sa propre part ne soit pas bradée.

Il pourrait même finalement accepter une solution amiable et une vente au prix du marché.

A tout moment, les parties peuvent quitter le partage judiciaire et trouver un accord amiable.

-----  
Par Utilisateur

Merci pour vos réponses, qui sont claires et précises.

@Rambotte, oui et j'espère qu'un accord amiable pourra être trouvé en cours de route afin de ne pas aller jusqu'au partage judiciaire.

Merci pour vos réponses, j'ai tous les renseignements dont j'ai besoin.

Cordialement

Utilisateur

PS : Je ne sais pas comment classer ce sujet comme résolu

-----  
Par CToad

Bonjour

Il y aurait peut être un moyen à vérifier par Rambotte et d'autres plus qualifiés. Il est dommage d'ailleurs de ne pas

l'avoir anticipé au moment de la succession des parents parce qu'il n'ira pas sans frais : peut être est il possible de repartager le bien en demembrement : la s?ur pourrait avoir la totalité en usufruit et pourrait ainsi finir ses jours tranquillement chez elle. Par le biais de soultes réduites de la valeur de cet usufruit, du coup, l'un des frères pourrait reprendre la totalité de la nue propriété. Ainsi au décès de la s?ur, la situation est nette et le seul nue propriétaire récupère la totalité de la maison.

De ce fait :

- la s?ur reste tranquillement chez elle,
- pas de succession difficile reportée sur la génération suivante
- les frères sortis de l'indivision reçoivent immédiatement une somme d'argent amoindrie, certes mais sans doute pas p'us que dans le cadre d'une licitation judiciaire qui fera perdre beaucoup
- celui des frères ayant versé une soulte à ses frères et récupéré la nue propriété reçoit au décès de la s?ur la pleine propriété d'un bien aujourd'hui estimé à 400 000 ? ce qui est sans doute un très bon investissement

qu'en pensent les spécialistes ?

-----  
Par CLipper

Bonjour,

Même après assignation pour partage judiciaire par un des co indivisaires, il est recherché un accord amiable.

articles 1359 à 1378 code procédure civile

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070716/LEGISCTA000006165251/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\_lc/LEGITEXT000006070716/LEGISCTA000006165251/[/url]

Je pense que le juge ne peut ordonner la licitation sans avoir la preuve que l'amiable est "épuisée".

Il se peut , dans votre cas, de coindivisaire sous tutelle d'un autre coindivisaire --> conflit d'intérêt donc intervention du JCP dès les discussions à l'amiable ( à vérifier)..

Bon dimanche

-----  
Par Rambotte

Je pense que le juge ne peut ordonner la licitation sans avoir la preuve que l'amiable est "épuisée".

Si l'assignation en partage a été jugée recevable, c'est qu'il a été apporté la preuve des diligences entreprises en vue d'un accord amiable, diligences ayant abouti à un échec (1360).

Dès lors, le juge ne va pas rechercher un partage amiable, en vérifiant que tout est épuisé à cette fin. Il ordonnera la licitation.

C'est aux parties, d'elles-mêmes, de revenir au partage amiable, et d'en informer le juge (1372). Voire de procéder à ce partage amiable, après que le juge aura déjà ordonné la licitation.

-----  
Par CLipper

Ainsi l'avocat d'utilisateur lui dira si

"les diligences (déjà) entreprises en vue de parvenir à un partage amiable ( semble t il 3 lettres de proposition pour vendre le bien, proposition de 2/5 indivisaires restée sans réponse des 3 autres) sont suffisantes pour que d'emblée le juge ordonne la vente..."

Bonne journée

-----  
Par Rambotte

Pourquoi "d'emblée" ?

Soit l'assignation est jugée recevable, soit elle ne l'est pas.

Si elle l'est, le juge examine les demandes des parties.

Il peut ordonner des expertises, par exemple en vue de savoir si le bien est commodément partageable.

S'il n'y a pas d'autre solution que la licitation, il ordonne la licitation. Mais ce n'est pas d'emblée, il y a une analyse de la situation, et des demandes.

Pendant toute la phase judiciaire, les parties peuvent revenir à la phase amiable.

-----  
Par CLipper

Bonsoir,

Prenons un exemple simplifié mais similaire:

Bien en indivision successorale de 3 indivisaires A, B et C.

A occupe le bien a titre privatif depuis le décès.

B a bénéficié d'une donation hors part qui le rend redevable d'une indemnité de réduction de 10ke envers A et C.

C veut sortir de l'indivision et récupérer son indemnité de réduction. C contacte à plusieurs reprises A et B en leur proposant de mettre en vente le bien au prix fonction d'estimations récentes. Aucun retour ni de A ni de B.

C assigne en partage judiciaire, demande d'indemnité de réduction et vente du bien

---

Le juge ordonne la licitation du bien.

?

-----  
Par Rambotte

Si l'assignation est jugée recevable (les diligences sont considérées suffisantes, le procès peut avoir lieu), et si le partage par lots s'avère impossible dans des conditions économiques satisfaisantes, oui, que voulez-vous qu'il fasse d'autre ?

-----  
Par CLipper

Bonjour rambotte,

je ne veux rien de particulier

-----

dans les 2 cas, les diligences entreprise avant assignation en partage sont connues.

Vous maintenez votre "le juge ordonne la licitation du bien" ?

Bonne journée

-----  
Par Rambotte

Je ne dis rien sur la qualité des diligences.

Je maintiens (et je n'ai jamais rien dit d'autre, savez-vous lire ?) que si l'assignation est jugée recevable (ce qui signifie que le juge estime les diligences suffisantes), et si l'analyse à dire d'expert conclut à l'impossibilité de composer des lots, alors il n'y a pas d'autre solution que la licitation. Le juge n'a pas à ignorer la demande en partage en incitant les parties à retenter le partage amiable.

En revanche, si le juge saisi estime que les diligences ne sont pas sérieuses, il prononce l'irrecevabilité de la demande, et il n'y a pas d'instance, tout simplement.

Votre question ne semble pas être "le juge ordonne-t-il la licitation ?" (conclusion du procès), mais "le juge prononce-t-il la recevabilité de la demande ?" (existence du procès).

-----  
Par CLipper

Je n'avais pas de question.

C'est vous qui, dimanche je crois, faisiez une remarque sur partie soulignée de mon message:

""

Même après assignation pour partage judiciaire par un des co indivisaires, il est recherché un accord amiable.

articles 1359 à 1378 code procédure civile

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006070716/LEGISCTA000006165251/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070716/LEGISCTA000006165251/)

Je pense que le juge ne peut ordonner la licitation sans avoir la preuve que l'amiable est "épuisée".

Il se peut , dans votre cas, de coindivisaire sous tutelle d'un autre coindivisaire --> conflit d'intérêt donc intervention du JCP dès les discussions à l'amiable ( à vérifier)..""

Je signalais à demi mot que les "diligences entreprises" sont loin d'être suffisantes pour moi..

car je trouvais un peu trop rapide de répondre à Utilisateur que, si assignation "incessamment sous peu", le juge de fond ordonnera la licitation du bien ..

-----  
Par TUT03

Bonjour

dans l'idéal il faudrait que fils 4 et la fille soient en capacité d'acheter les parts des autres indivisaires, il faut que le tuteur fasse une requête auprès du jcp accompagnée de deux avis de valeur du bien

-----  
Par Utilisateur

Bonsoir, désolé pour la réponse tardive et ,erci pour vos réponses , très intéressantes, car leur divergence montre l'ensemble des suites possibles et la complexité de cette affaire et permet d'y voir plus clair.

Merci et bon réveillon à tous