

L'art de contourner la procédure au fond en matière de partage

La procédure accélérée au fond dite PAF n'est pas nouvelle en soi, puisqu'elle vient à la suite des procédures « en la forme des référés ». Cette procédure ouvre de nombreuses opportunités pour les praticiens du partage, ce qui permet d'éviter la longueur des procédures au fond.



Par M^e Christophe Lachat, avocat au Barreau de Grenoble.

La réforme de 2019 avait pour ambition affichée de simplifier, clarifier et harmoniser les procédures en la forme des référés devant les juridictions judiciaires. Comme pour toute réforme, le législateur a créé une nouvelle dénomination beaucoup plus explicite sur la nature de cette procédure permettant d'obtenir dans les délais d'un référé un jugement statuant sur le fond du litige. Les procédures concernées relèvent notamment de la matière successorale et du partage d'indivision (article 1380 du Code de procédure civile).

La procédure elle-même est régie par l'article 481-1 du Code de procédure civile qui emprunte à la procédure traditionnelle des référés ses principales règles : demande portée par voie d'assignation à une audience tenue aux jour et heure prévus à cet effet.

En pratique, le juge de la PAF est également le juge des référés statuant à la même audience. La décision peut être frappée d'appel dans le délai de quinze jours à compter de sa signification par commissaire de justice.

Une PAF pour être autorisé à signer seul une vente immobilière

Dans la pratique, une telle procédure est particulièrement intéressante pour les dossiers d'indivision. On s'attachera notamment aux dispositions des articles 815-6, 815-7 et 815-9. L'article 815-6 énonce : « Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun. Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision une provision destinée à faire face aux besoins urgents. Il peut également soit désigner un indivisaire comme administrateur, soit nommer un séquestre... ».

Cet article donne de très importantes prérogatives au président du tribunal puisque l'alinéa 2 comporte l'adverbe « notamment », ce qui signifie pour tout

juriste que la liste donnée par le texte n'est qu'illustrative et non exhaustive de l'ensemble des pouvoirs du magistrat. Il appartenait ainsi aux plaideurs de saisir cette juridiction pour créer la jurisprudence. Cela a été initié pour la vente de titres en vue de payer les frais du partage (Cass 1^{re} Civ. 16.02.1988, n° 86-16.489). Ou encore, voir ordonner la licitation des biens indivis (Cass 1^{re} Civ. 02.12.2015, n° 15-10.978). Plus important encore, la Cour de cassation a également validé la possibilité pour le président du tribunal, d'autoriser l'indivisaire à signer seul un acte de vente d'un bien indivis à la condition qu'une telle vente soit justifiée par l'urgence d'une part et par l'intérêt commun d'autre part (Cass 1^{re} Civ. 04.12.2013, n° 12-20.158).

Cette jurisprudence est particulièrement intéressante, puisqu'elle permet de contourner les obstacles de la vente des biens indivis qui nécessite l'accord de tous. La procédure de partage judiciaire nécessitant plusieurs années de procédure permet, elle, d'obtenir non pas une vente de gré à gré, mais la vente des biens immobiliers indivis aux enchères, soit à la barre du tribunal, soit devant notaire.

L'article 815-6 offre ainsi une opportunité de « court-circuiter » la procédure traditionnelle de partage au fond. Cependant, des difficultés ont vu le jour du fait de la pratique de certains tribunaux. Certains juges conditionnent ainsi leur autorisation à l'existence d'une offre d'acquisition. Or en pratique, il est particulièrement difficile voire impossible de mandater une agence immobilière en vue de rechercher un éventuel candidat acquéreur, puisque le mandat de l'agence doit être régularisé par tous les indivisaires. Même si l'on se passe d'une agence, il est toujours très difficile d'obtenir une offre d'écrite d'acquisition qui soit maintenue dans les délais de procédure et ce d'autant plus si un appel est formé à l'encontre de la décision de première instance.

Pour l'instant, ces décisions contraignantes sont minoritaires. Il suffit de rapporter la démonstration

La Cour de cassation a validé la possibilité pour le président du tribunal, d'autoriser l'indivisaire à signer seul un acte de vente d'un bien indivis à la condition qu'une telle vente soit justifiée par l'urgence et par l'intérêt commun.



de l'existence d'une urgence à vendre et de l'intérêt de toute l'indivision à cette vente pour obtenir l'autorisation de vendre le bien indivis moyennant un prix minimum à percevoir. Le cas le plus classique réside dans l'existence d'une succession ne comportant pas suffisamment de liquidités pour acquitter les droits de succession et nécessitant la vente d'un bien immobilier indivis pour acquitter les droits. Il y a ainsi urgence à vendre afin d'éviter les intérêts et pénalités de retard et ladite vente est nécessairement dans l'intérêt de l'ensemble des indivisaires tenus solidairement aux droits de succession.

Une PAF pour obtenir une avance à valoir sur le partage

L'article 815-9 prévoit quant à lui que : « Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires. À défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé à titre provisoire par le président du tribunal ».

Ces dispositions permettent, dans l'attente d'un partage ou d'une vente du bien indivis, de régler la question de l'occupation des biens immobiliers.

Enfin, les dispositions de l'article 815-11 prévoient : « Tout indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices. En cas de contestation, le président du tribunal judiciaire peut ordonner une répartition provisionnelle des bénéfices. À concurrence des fonds disponibles, il peut semblablement ordonner une avance en capital sur les droits d'un indivisaire dans le partage à intervenir ». Là encore, il s'agit de dispositions particulièrement intéressantes pour débloquer des situations. Il est en effet très fréquent que faute d'entente entre les indivisaires, des liquidités restent bloquées sur le compte succession du notaire. Celui-ci ne peut bien entendu pas procéder à une répartition des fonds sans l'autorisation de tous les indivisaires. Le président peut ainsi ordonner une avance en capital à valoir sur le partage à intervenir. Il suffit de démontrer l'existence de liquidités (en

produisant le compte succession, détenu auprès du notaire) et de prouver que le montant de l'avance sollicitée ne dépasse ses droits dans le partage à intervenir.

Une PAF pour obtenir une indemnité d'occupation

Toujours en vertu de ce texte, il apparaît possible de solliciter la condamnation de l'autre indivisaire occupant les lieux indivis au versement d'une provision à valoir sur l'indemnité d'occupation due.

Ces décisions au fond semblent toutefois être en contradiction avec un arrêt de la 1^{re} chambre civile de la Cour de cassation du 23 novembre 2011, n° 10-18315 et 10-18346, qui énonce : « Alors que l'indemnité d'occupation a pour objet de réparer le préjudice causé à une indivision par la jouissance privative d'un co-indivisaire est due à l'indivision ; qu'en condamnant Monsieur X à payer une indemnité pour l'occupation des immeubles litigieux à son ex-épouse, égale à la moitié de la valeur locative, quand une telle indemnité ne pouvait être due qu'à l'indivision, la cour d'appel a violé l'article 815-9, 815-10 et 815-11 du Code civil ».

Malgré cela, de nombreuses décisions des présidents statuant selon PAF prononcent des condamnations vis-à-vis des indivisaires occupants, ce qui apparaît non seulement pragmatique mais salutaire, au vu de la longueur des procédures de partage et de la volonté parfois dilatoire de certains plaideurs.

Il est bien entendu possible de combiner les procédures PAF, par exemple en sollicitant dans un premier temps l'autorisation de vendre seul un bien immobilier indivis, puis, une fois le prix chez le notaire, en sollicitant une avance à valoir sur le partage à intervenir.

Les procédures accélérées au fond permettent ainsi de dynamiser les partages d'indivision et parfois même d'éviter toute procédure de partage judiciaire. ●