



## Partage judiciaire

-----  
Par Weshprod

Bonjour,

Dans le cadre d'un partage judiciaire entre 2 concubins, il faut réaliser un projet de partage à la demande du JAF pour procéder aux opérations de liquidation d'un bien indivis acquis en 2011.

L'acte original de 2011 prévoyait déjà un achat + rénovation complète car le bien était en ruine. Il prévoyait également une clause de rééquilibrage entre les indivis car un des indivisaires finançait l'achat, l'autre les travaux de rénovation complète qui ont doublé la valeur du bien.

Les indivisaires se séparent en 2017, aucune solution amiable n'est trouvée après une première expertise en 2018, et en 2019 l'un des indivisaires souhaite sortir de l'indivision

1 / La clause de rééquilibrage ne prévoyait aucun délai. Est-ce que celle-ci est caduque car non exécuté dans un "délai raisonnable" ?

2 / L'assignation de 2019 ne se limitait pas à demander abstraitement la sortie de l'indivision. Elle exposait l'accord initial, l'état du bien, les travaux financés et réalisés, le rapport d'expertise, ainsi que la revendication de droits patrimoniaux liés à ces travaux. Elle demandait également l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage, ce qui impliquait nécessairement l'examen des créances invoquées au soutien de la liquidation.

Est-ce que cela suffit à interrompre la prescription et fixer son point de départ ? La cour de cassation (18 Mai 2022) dit qu'une demande même implicite peut interrompre la prescription.

3 / Est-ce que le notaire peut décider de tout prescrire et simplifier le projet à un simple actif brut sans distinguer les dépenses d'amélioration, de conservation et d'entretien ?

" La créance invoquée au titre des travaux d'amélioration relève de la logique liquidative des articles 815-13 et 829 C. civ. : elle n'est ni immédiatement exigible ni prescriptible à compter des factures (Cass. 1re civ. 12 janv. 2022 n° 20-14.898 ; Cass. 1re civ. 25 oct. 2023 n° 21-25.051). Le juge/notaire commis ne peut, sans violer l'article 455 CPC, ignorer cette nature spécifique et fixer le point de départ de la prescription aux dates des dépenses. "

En conclusion :

Est-ce que le notaire peut décider qu'à la date du partage, la plupart des créances sont prescrites et établir un projet sans qualification juridique des impenses ?

Merci de votre aide sur ce sujet

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Quel fut le résultat suite à la procédure de 2019 ?

Si le jugement a bien été signifié aux parties, il devrait être applicable.

S'il reste des points litigieux, le notaire n'a pas le pouvoir de les traiter : il peut proposer un "projet", mais il ne peut pas l'imposer.

Vous devrez sans doute retourner devant le juge pour finaliser ce partage.