



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

*INDIVISION*

FRANCINE MACORIG-VENIER

Référence de publication : Droit et Patrimoine, N° 86, 1er octobre 2000

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## INDIVISION

*Observations : À la suite d'un différend sur l'issue d'un partage, la cour d'appel de Versailles ordonna la vente par licitation d'un terrain indivis, et ce, en dépit de la possibilité de diviser le terrain, au motif que la division du terrain en deux lots entraînerait une perte de valeur de l'ensemble. Un indivisaire forma un pourvoi contre cet arrêt en se fondant sur la violation du principe du partage en nature. Son pourvoi est rejeté par la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 3 mai 2000.*

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère partageable des biens indivis.

[Cass. 1ère civ., 3 mai 2000, n° 98-12.137, n° 800 P. Dazzoni c/ SCI, 76/78 rue de Bagneux à Montrouge, rejet, CA Versailles, 11 décembre 1997.]

Observations :

Dans cet arrêt, la troisième chambre civile de la Cour de cassation précise que le caractère commodément partageable d'un terrain indivis est apprécié souverainement par les juges du fond, solution précédemment affirmée par la première chambre civile (Cass. 1ère civ., 11 juin 1985, Bull. civ. I, n° 183, RTD civ. 1986, p. 618, note J. Patarin). Cette appréciation souveraine n'exclut pas néanmoins un certain contrôle de la Cour de cassation dans la mesure où celle-ci exige l'existence de motifs suffisants fondant la décision des juges du fond, ce qui permet de connaître "la marge de manœuvre" dont ces derniers disposent en ce domaine. Ainsi, dans la présente espèce, les Hauts magistrats, reprenant les motifs retenus, indiquent que la cour d'appel avait « relevé que si la division était en principe possible, elle aurait pour conséquence une dépréciation certaine du terrain et que les projets de division présentaient tous des inconvénients ». C'est admettre, contrairement à ce que prétendait l'auteur du pourvoi, que la possibilité de division d'un bien indivis ne conduit pas inéluctablement à un partage en nature et à affirmer nécessairement le caractère commodément partageable de l'immeuble. S'il résulte de la division une dépréciation certaine du bien, le partage en nature doit donc être exclu malgré la possibilité matérielle de division du bien indivis. Le principe du partage en nature n'est pas un principe absolu.