

Le Nouveau Code Civil à la portée de tous

LE PARTAGE

- Le partage est régi par le Code Civil aux articles 669-686;
- Du point de vue des étapes et des modalités concrètes de réalisation, le partage est régi dans le Code de procédure civile. Les règles essentielles se retrouvent dans le droit matériel – le Code civil.
- Il s'agit de l'opération juridique par laquelle on met fin à la propriété commune. La propriété commune suppose que le droit de propriété privée a deux ou plusieurs titulaires. La propriété commune a les formes suivantes:
 - la propriété par quotes-parts (copropriété), qui peut être: ► ordinaire ou ► forcée;
 - la propriété en commun (commune).
- Dans le cas de la copropriété, par le partage, le bien ou les biens possédés en commun par quotes-parts sont divisés matériellement entre les coindivisaires, chacun d'entre eux en **devenant le propriétaire exclusif** sur un certain bien ou partie matérielle du bien parmi ceux faisant l'objet de la copropriété;
- dans le cas de la cesse de la propriété en commun (le bien ou les biens possédés en commun par plusieurs personnes sans qu'une d'entre elles soit le titulaire d'une quote-part déterminée du droit de propriété) le partage peut être réalisé de façon que sur le bien ou les biens soit un droit de propriété exclusif;
- dans le cas du partage des biens communs des conjoints les règles spéciales relatives aux effets des régimes matrimoniaux, des conventions matrimoniales et les effets du divorce concernant les rapports patrimoniaux entre les conjoints s'appliquent.

Quand est-ce que le partage peut-il être demandé?

- d'habitude le partage **peut être demandé n'importe quand**, sauf la situation dans laquelle le partage a été suspendu par loi, acte juridique ou décision judiciaire;
- le partage peut être **suspendu par convention** conclue sous forme authentique et soumise aux formalités de publicité prévues par la loi, pour une période maximale de 5 années;
- le partage peut être **suspendu aussi par décision judiciaire** pour une année au maximum, pour ne pas porter des préjudices graves aux autres copropriétaires;

Les types de partage

- le partage peut être **conventionnel (d'un commun accord) ou judiciaire (par décision judiciaire)**;
- si un copropriétaire est privé de capacité d'exercice ou il a la capacité d'exercice restreinte, le partage pourra être fait d'un commun accord seulement après l'autorisation de la juridiction tutélaire, ainsi que, le cas échéant, du protecteur légal;
- dans le cas de la propriété périodique et dans les autres cas de copropriété forcée, le partage est possible seulement d'un commun accord;
- le partage d'un commun accord peut être supprimé pour les mêmes causes que les contrats;
- le partage fait sans la participation de tous les copropriétaires est frappé de nullité absolue;

Les situations dans lesquelles le partage est inadmissible

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.

- le partage est **inadmissible** dans le cas de la copropriété forcée; malgré ça, le partage peut être demandé dans le cas des parties communes des immeubles à plusieurs étages ou appartements lorsque ces parties cessent à être destinées à l'utilisation commune;
- le partage est **inadmissible** dans la situation de l'usucapion du bien par un des copropriétaires;

Les modalités de partage sont les suivantes:

- **en nature**, proportionnellement avec la quote-part de chaque copropriétaire;
- **l'attribution de tout le bien, en échange d'une soulte**, en faveur d'un ou plusieurs copropriétaires, sur leur demande;
- **la vente du bien et la distribution du prix: la vente du bien** se fait selon la modalité établie par les copropriétaires ou, en cas de malentendu, à l'appel d'offre, dans les conditions de la loi, et la **distribution du prix** aux copropriétaires sera réalisée proportionnellement avec la quote-part de chacun d'entre eux;

Les droits des créanciers

- les créanciers d'un copropriétaire *peuvent poursuivre de façon forcée sa quote-part* du droit sur le bien commun ou ils *peuvent demander à la juridiction la division du bien*, cas dans lequel la poursuite sera faite sur la partie du bien ou, selon le cas, sur le montant dû au débiteur;
- les créanciers personnels d'un copropriétaire pourront, également, *intervenir, à leurs frais, dans le partage demandé par les copropriétaires ou par un autre créancier.*
- mais les créanciers ne peuvent pas attaquer un partage effectué, sauf s'il a été fait en leur absence et sans tenir compte de l'opposition qu'ils ont fait, ainsi que dans les cas où le partage a été simulé ou il a été fait de manière à ne pas permettre aux créanciers d'intervenir dans le procès;

Les effets du partage

- le droit de propriété sur les biens partagés naît à partir de la date établie par l'acte de partage, mais pas avant la date de la conclusion de l'acte, dans le cas de la division volontaire ou, selon le cas, à partir de la date à laquelle la décision judiciaire est devenue définitive;
- dans le cas des immeubles, les effets juridiques du partage se produisent seulement si l'acte de partage conclu sous forme authentique ou la décision judiciaire devenue définitive, selon le cas, ont été inscrits dans le livre foncier;
- les actes conclus, dans les conditions de la loi, par un copropriétaire concernant le bien commun restent valables et ils sont opposables à celui auquel le bien a été attribué suite au partage;
- d'habitude, entre les copropriétaires il y a l'obligation de garantie pour éviction et vices cachés, dans la limite des quotes-parts; les copropriétaires ne doivent pas une garantie si le dommage est la conséquence du fait commis par un autre copropriétaire ou s'ils ont été exemptés par l'acte de partage;

Le projet „Le Codes arrivent !”

Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.