

Un partage sous seing privé, d'actif(s) immobilier(s) peut-il être valable ?

NEWSLETTER 13 126 du 12 août 2013



Analyse par Jean Pascal Richaud de la jurisprudence de la Cour de Cassation

De quoi s'agit-il ? Un partage sous signatures privées, et comportant, parmi les biens à partager, des immeubles et/ou droits immobiliers, est-il valable ?

La Cour de cassation a répondu, **le 24 octobre 2012**, à cette question qui lui a été soumise (**Cass. 1^{ère} civ., 24 octobre 2012, n°11-19855**).

Des héritiers, conviennent, suite au décès de leur mère, de partager les biens meubles et immeubles successoraux. L'acte de partage en question prévoyait sa réitération devant notaire au plus tard le 30 avril 2007. Un des héritiers, par ailleurs légataire, a refusé de venir signer l'acte de partage chez le notaire !!!

La Cour d'appel déclare l'acte de partage sous seing privé, tant sur la forme, que sur le fond, valable.

L'héritière-légataire se pourvoit en cassation en indiquant que l'acte de partage aurait dû être notarié car portant sur des immeubles !

La Cour de cassation écarte, « *d'un revers de la main* » cette argumentation :

*« Mais attendu qu'après avoir énoncé, à bon droit, qu'il résulte de l'article **835 du code civil** que le partage convenu entre les indivisaires présents et capables n'est assujéti à aucune règle de forme de sorte qu'il peut être conclu par acte sous seing privé et que, s'il porte sur des biens soumis à publicité foncière, il doit être passé par acte notarié, la cour d'appel en a exactement déduit que cette formalité a pour but d'assurer l'effectivité de la publicité obligatoire, mais que le défaut d'authenticité de l'acte n'affecte pas sa validité ; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé ; »*

Observation(s), commentaire(s)

Le partage est un acte consensuel, ou plutôt un contrat consensuel, ce qui veut dire qu'aucune forme n'est exigée. Il peut être verbal ou sous seing privé ou encore notarié, ainsi que le rappelle le nouvel article 835 du Code civil issu de la réforme du 23 juin 2006 (qui a suscité la controverse..).

Mais il ne faut pas oublier, ce que rappelle la Cour de cassation, que même lorsqu'il comporte des immeubles, un partage sous seing privé est parfaitement valable et engage les parties, copartageants ! La publicité foncière est une publicité informative, non sanctionnée, à défaut, par l'inopposabilité du partage aux tiers mais pas la responsabilité (*D. n°55-22, 4 janv. 1955, art. 28-4 et 30-4, et V. cass. 1^{ère} civ 12 avril 2012, Bull. civ. 2012, I, n°91*).

Pour aller plus loin :

Le coin des chercheurs..., voir notamment

- **JCP N, n°4, 1008** : «L'acte notarié n'est pas une condition de validité du partage immobilier » par Cl. Brenner
- **Defrénois, n°2, article 111J4** : « Validité d'un partage sous seing privé lorsque l'indivision comprend des immeubles. À propos de Cass. 1^{ère} civ., 24 oct. 2012 » par J. Massip

Annexe : Article 835 du Code Civil

Chemin :

Code civil

- [Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété](#)
 - [Titre Ier : Des successions](#)
 - [Chapitre VIII : Du partage.](#)
 - [Section 1 : Des opérations de partage.](#)
 - [Sous-section 2 : Du partage amiable.](#)
- 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 tous les indivisaires sont présents et capables, le partage peut intervenir dans la forme et selon les modalités choisies par les parties.

Lorsque l'indivision porte sur des biens soumis à la publicité foncière, l'acte de partage est passé par acte notarié.